

Gemeinde Heidensee OT Wolzig

Satzung über die 2. Änderung der Abgrenzungssatzung gemäß
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Wolzig

Begründung

Auftraggeber: Dr. Klug Holding GmbH
Prinzregentenstraße 23
10715 Berlin

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbB
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

Bearbeitungsstand: Februar 2025

Inhalt

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Anlass und Ziel der Planung	7
3	Plangrundlage	9
4	Übergeordnete Planungen	9
4.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 2019 (LEP HR).....	9
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Schutzausweisungen.....	11
4.4	Baumschutz	12
5	Planinhalte	12
5.1	Inhalt und Festsetzungen	12
6	Auswirkungen der Abrundung	14
6.1	Auswirkungen auf die Planbetroffenen.....	14
6.2	Umweltauswirkungen, Eingriff/Ausgleich, Artenschutz.....	14
6.3	Sonstige Auswirkungen / Hinweise	15
7	Verfahren	16
8	Rechtsgrundlagen	17
9	Quellen	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Abgrenzungssatzung.....	4
Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches	5
Abb. 3: ALKIS auf Luftbild	5
Abb. 4: Blick in die Abrundungsfläche (Garten)	6
Abb. 5: Blick in die Abrundungsfläche (Garten)	6
Abb. 6: Einfriedung des Gartens nach Norden.....	6
Abb. 7: Treppe zum öffentlichen Gehweg entlang dem Kanal	6
Abb. 8: Öffentlicher Gehweg mit Einfriedung als Abgrenzung zum privaten Grundstück	6
Abb. 9 Landzungen am See als Zielpunkt des Weges.....	6
Abb. 10: Auszug LEP HR - Hauptkarte-Strukturräume	10
Abb. 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand Januar 2023)	11
Abb. 13: Lage im NP und LSG	12
Abb. 14: Auszug aus der Abgrenzungssatzung.....	13
Abb. 15: neu einbezogene Fläche (rot umrandet)	13

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die beabsichtigte 2. Änderung der Abgrenzungssatzung Wolzig umfasst den Geltungsbereich der Gemarkung Wolzig, Flur 4 mit folgenden Flurstücken: 104 (teilw.), 105/3 (teilw.), 105/3, 105/1 (teilw.), 106 (teilw.), 98/1, 469 (teilw.), 97 (teilw.) 95/1 (teilw.).

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich nördlich der derzeitigen Grenze des Innenbereichs westlich der Wolziger Hauptstraße (L 40) und südlich des Storkower Kanals und umfasst eine Größe von ca. 4.100 m². Ziel der Änderung ist eine Abrundung: Die Fläche zwischen der derzeitigen Satzungsgrenze und dem Wolziger Kanal sollen auf dem Wege der Abrundung in den Innenbereich einbezogen werden.



Abb. 1: Abgrenzung der einzubeziehenden Fläche zur 2. Änderung der Abgrenzungssatzung¹

¹ <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>



Abb. 2: Abgrenzung der einzubeziehenden Fläche²

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Privatgartens, der zu dem südlich angrenzenden Gebäude Wolziger Hauptstraße 1 (Flurstück 469) gehört. Es ist als intensiv gepflegte Scherrasenfläche angelegt und dient den Bedürfnissen und vor allem der Freizeitgestaltung der dortigen Bewohner, siehe Abb. 4 und 5. Auf der Fläche befinden sich einzelne Bäume.



Abb. 3: ALKIS auf Luftbild³

² <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> AKLIS, DTK10 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

³ <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> AKLIS, DOP10 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Das Luftbild (Abb. 3) sowie die Abbildungen 4 bis 9 vermitteln einen Eindruck des Aussehens der Fläche.



Abb. 4: Blick in die Abrundungsfläche (Garten)



Abb. 5: Blick in die Abrundungsfläche (Garten)



Abb. 6: Einfriedung des Gartens nach Norden



Abb. 7: Treppe zum öffentlichen Gehweg entlang dem Kanal



Abb. 8: Öffentlicher Gehweg mit Einfriedung als Abgrenzung zum privaten Grundstück



Abb. 9 Landungen am See als Zielpunkt des Weges

Nach Norden ist der Änderungsbereich durch einen Zaun abgegrenzt, der gleichzeitig die privat genutzte Grundstücksfläche abgegrenzt (Abb. 6). Nördlich dieses Zaunes entlang dem Kanal verläuft auf den privaten Flurstücken 104 und 105/3 ein öffentlicher Weg (Abb. 8 und 9), der durch eine nachrangige Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde im Grundbuch gesichert ist. Der Weg ist über eine Treppe erreichbar, die von der Wolziger Hauptstraße kurz vor der Kanalbrücke nach unten führt (Abb. 7). Die Treppe ist auch auf dem Luftbild erkennbar, vgl. Abb. 3 vergrößerter Ausschnitt. Der Weg ist mit Bänken und Papierkörben ausgestattet. Er führt zu einer Landzunge, die einen schönen Ausblick auf den Wolziger See ermöglicht. (Abb. 9).

Der Eigentümer des Grundstücks betreibt eine Wachsutzfirma und nutzt die Fläche zeitweise auch als Auslaufläche für Hunde, die für Wachsutzzwecke eingesetzt werden.

2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Klarstellungssatzung hat die Gemeinde baurechtlich Klarheit über den konkreten Verlauf der Grenze zwischen unbepantem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) geschaffen. Die Klarstellungssatzung wurde 2003 aufgestellt und im Bereich des Flurstücks 469 im Jahre 2011 erstmalig geändert, damals wurde der Innenbereich in Anpassung an vorhandene Bebauung etwas nach Norden erweitert.

Rechtsgrundlage für die Satzung ist § 34 Abs. 4 BauGB. Danach kann die Gemeinde mittels drei verschiedener Innenbereichssatzungen (Klarstellungssatzung / Entwicklungssatzung / Ergänzungssatzung) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen:

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

- 1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,*
- 2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,*
- 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

Die 2. Änderung der bestehenden Abgrenzungssatzung wird auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Ziel der Planung ist es, die privat genutzte Gartenfläche einschließlich des Zaunes in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen und den Innenbereich entsprechend nach Norden abzurunden und damit eine Genehmigungsgrundlage für den Zaun zu schaffen, mit dem die Gartenfläche eingefriedet ist.

Die Erweiterungsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dahme-Heideseen“. Das Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald hat mitgeteilt, dass der Zaun beseitigt werden muss, da sie mit den Regelungen des Landschaftsschutzgebiets in Konflikt steht und beseitigt werden muss.

Gleichzeitig bildet der Zaun die Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Fußweg südlich entlang dem Storkower Kanal und dem daran angrenzenden privaten Grundstück. Der Fußweg verläuft auf privater Fläche bis zum Wolziger See. Er ist durch eine nachrangige Dienstbarkeit auf den Flurstücken 104 und 105/3 zugunsten der Gemeinde gesichert.

Die Erhaltung der Einfriedung ist aus Sicherheitsgründen erforderlich, um Konflikte zwischen der privaten Gartennutzung und der öffentlichen Wegenutzung zu vermeiden. Der Weg führt zu einem Aussichtspunkt am Wolziger See, der ein beliebter Treffpunkt ist. Er wird entsprechend intensiv genutzt. Daher besteht die Notwendigkeit, die angrenzenden privaten Flächen vor dem Betreten unbefugter Personen zu schützen. Auch umgekehrt besteht ein Schutzbedürfnis für die Öffentlichkeit, beispielsweise aufgrund der auf der privaten Fläche zeitweise anwesenden Hunde.

Die Erhaltung der Einfriedung bildet zudem die Voraussetzung dafür, das Gehrecht zugunsten der Gemeinde, das im Grundbuch bisher nur nachrangig eingetragen ist, auf Dauer abzusichern. Durch den erforderlichen Schutz der Öffentlichkeit, die den Weg nutzt, und die erforderliche nachhaltige Sicherung der Wegenutzung im Grundbuch besteht ab der Abrundung ein öffentliches Interesse.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3, wonach bei einer Abrundung die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen, ist erfüllt. Die beabsichtigte Abrundung ist daher auch mit

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Sie betrifft eine Fläche, die Bestandteil eines Wohngrundstücks ist. Sie wird als Hausgartenflächen genutzt und intensiv gepflegt. Die Fläche unterliegt bereits der menschlichen Nutzung und hat keine Bedeutung für den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Der Zaun, der Weg und der Kanal bilden zusammen eine klare Zäsur zur freien Landschaft auch in städtebaulicher Hinsicht, sie stellen somit eine schlüssige Abgrenzung des Innenbereichs dar.

Die 2. Änderung der Abgrenzungssatzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung unterliegen. Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebietes sind nicht zu erwarten⁴, auch Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach BImSchG sind nicht ersichtlich. Die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- bzw. Abgrenzungssatzung sind demnach gegeben.

Im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind darüber hinaus gemäß § 34 Abs. 5 die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu beachten. Zu beachten sind auch die artenschutzrechtlichen Vorschriften,

3 Plangrundlage

Die Plangrundlage für die 2. Änderung der Abgrenzungssatzung bildet der Vermessungsplan des ÖbVI Herrn Dipl.-Ing. Reinhart Hennig mit Stand vom 28.05.2024. Die Satzung wurde im Maßstab 1:1000 ausgefertigt.

4 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Rahmen der 2. Änderung der Abgrenzungssatzung zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 2019 (LEP HR)

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

⁴ <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die mit dem LEP HR entwickelten Ziele und Grundsätze sind für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg verbindlich und werden anhand folgender Schwerpunktthemen differenziert betrachtet:

- *Hauptstadtregion*
- *Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel*
- *Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte*
- *Kulturlandschaften und ländliche Räume*
- *Siedlungsentwicklung*
- *Freiraumentwicklung*
- *Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung*
- *Klima, Hochwasser und Energie*
- *Interkommunale und regionale Kooperation*

Für eine solide strukturräumliche Gliederung des Landes Brandenburg wurden alle Gemeinden im Hinblick auf ihr siedlungsstrukturelles Gewicht, ihre Entwicklungsdynamik, ihre räumlich-funktionalen Verflechtungen zu Berlin und Potsdam sowie ihre Lagepotenzialbedingten weiteren Entwicklungsaussichten bewertet.

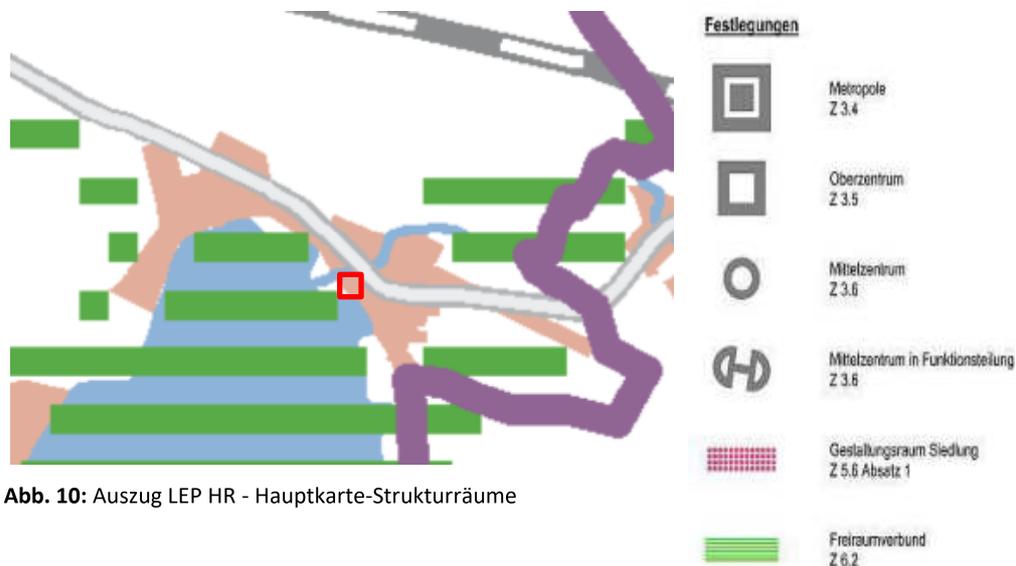


Abb. 10: Auszug LEP HR - Hauptkarte-Strukturräume

Für den Geltungsbereich werden gemäß Festlegungskarte keine Aussagen getroffen. Die Vorhabenfläche befindet sich im Bereich von Siedlungsflächen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidesee wird derzeit neu aufgestellt. Der aktuell vorliegende Planentwurf stellt den Geltungsbereich als im Wesentlichen als Grünfläche sowie zu einem kleinen Teil als Mischbaufläche dar. Aufgrund der baulichen Vorprägung in Teilen der Ergänzungsfläche sowie der umliegenden

Bebauung steht einer Arrondierung des Innenbereichs einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Ziel der Abrundung ist in erster Linie die Beibehaltung der bestehenden Einfriedung als eindeutige Abgrenzung zwischen privat und öffentlich genutzter Fläche



Abb. 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand Januar 2023)

4.3 Schutzausweisungen

Die Fläche liegt im Bereich des Naturparks „Dahme Heideseen“ sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseer“⁵. Hier gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Dahme-Heideseer" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 11.06.1998, Inkrafttreten am 17.07.1998.

⁵ <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>



Abb. 12: Lage im NP und LSG⁶

Für die vorgesehene Abrundung bedarf es eines Zustimmungsverfahrens, das voraussichtlich im Zuständigkeitsbereich des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Klimaschutz (MLUK) durchgeführt wird. Eine entsprechende Voranfrage wird gestellt.

4.4 Baumschutz

Es gilt im Plangebiet die Baumschutzsatzung des Landkreises Dahme-Spreewald.

5 Planinhalte

5.1 Inhalt und Festsetzungen

Die Abgrenzungssatzung (Stand 2003) legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest, siehe Abb. 14. Eine erste Änderung ist im Jahr 2011 erfolgt, damals wurden die rot umgrenzten Flächen in den Innenbereich einbezogen (ehemaliger Grenzverlauf durchgehende blaue Linie).

⁶ ebenda

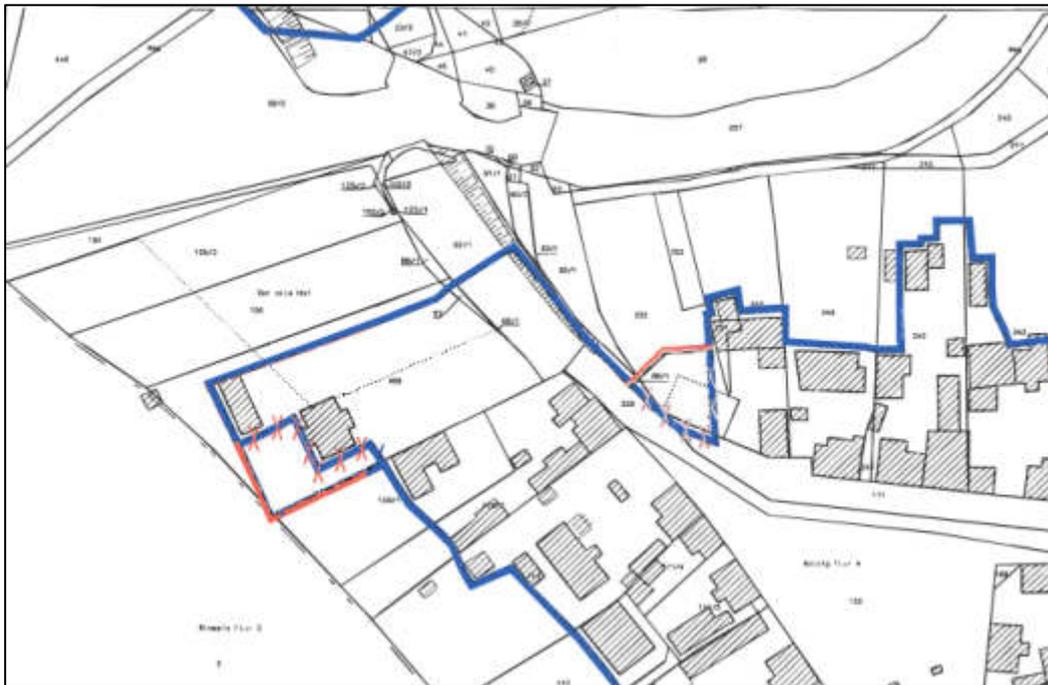


Abb. 13: Auszug aus der Abgrenzungssatzung⁷

Die nachfolgende Abbildung 15 zeigt die nun vorgesehene Abrundungsfläche.

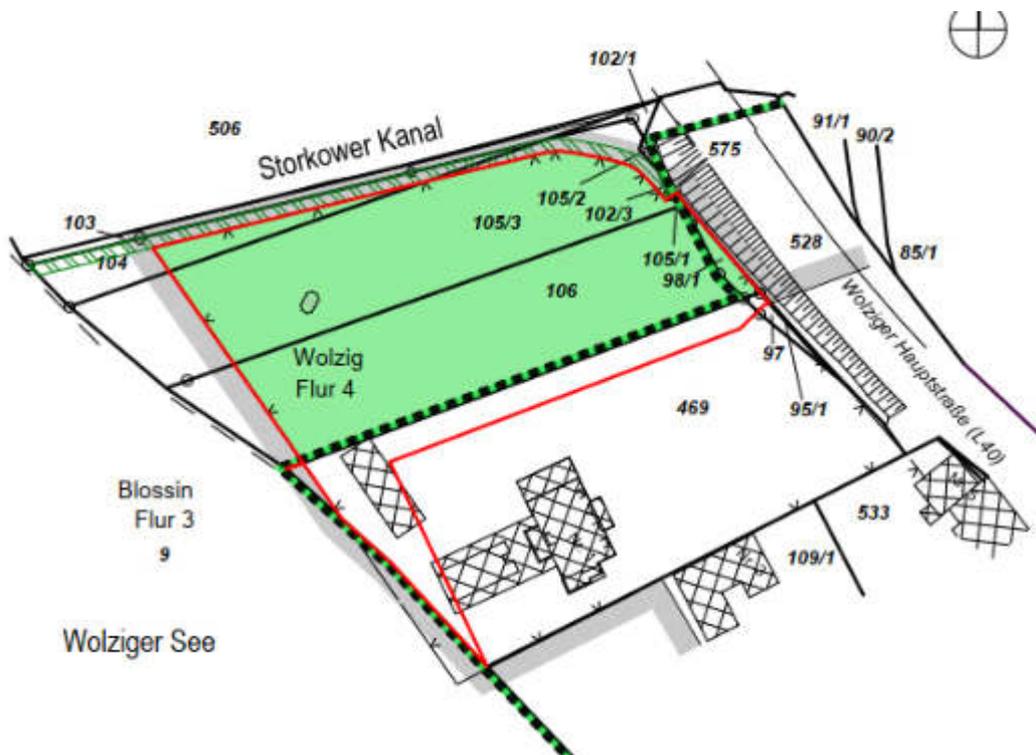


Abb. 14: neu einbezogene Fläche (rot umrandet)⁸

⁷ <https://www.geoportal-amt-spreenhagen.de/viewer2.php>

⁸ Dipl. Ing. S. Scheu / Dipl. Ing. G. Sydow, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Stand

Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen innerhalb der Abrundungsfläche ist nicht beabsichtigt. Zweck der Abrundung ist nur die Herstellung einer Rechtsgrundlage für die Einfriedung.

Gemäß § 34 Abs.5 BauGB ist es möglich, in Satzungen nach § 34 Abs. 3 BauGB einzelne Festsetzungen u.a. gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Die Abrundungsfläche wird bestandsgemäß als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Dies betrifft den (weitaus überwiegenden) Teil der Abrundungsfläche, der im Landschaftsschutzgebiet liegt (in der Abb. 14 grün dargestellt). Es gilt dort die folgende textliche Festsetzung:

Eine Einfriedung der privaten Grünflächen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze ist zulässig.

Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 34 Abs. 5 BauGB. Damit wird klargestellt, dass die Einfriedung zulässig ist, weitere bauliche Anlagen innerhalb der Abrundungsfläche bzw. innerhalb des LSG jedoch ausgeschlossen werden, soweit sie sich nicht in die Zweckbestimmung eines Hausgartens einordnen.

6 Auswirkungen der Abrundung

6.1 Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat rechtsbegründende Wirkung. Die bisherige Außenbereichsfläche mit prinzipiellem Bauverbot wird zur Innenbereichsfläche mit grundsätzlichem Baurecht erhoben. Allerdings wird der Abrundungsbereich (weitgehend) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen - soweit sie nicht der Zweckbestimmung entsprechen – unzulässig. Mit der Abrundung soll die rechtliche Grundlage dafür geschaffen, den bestehenden Zaun beizubehalten, der das privat genutzte Grundstück insbesondere von der öffentlichen Wegefläche entlang dem Kanal abgrenzt.

6.2 Umweltauswirkungen, Eingriff/Ausgleich, Artenschutz

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 sowie 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche ist mit der Abrundung – abgesehen von der Schaffung von Baurecht für einen bereits vorhandenen Zaun – kein Eingriff verbunden. Im Rahmen der Beteiligung wird mit der UNB abgestimmt, ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Nach erster Einschätzung hat die Abrundung keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände. Der Abrundungsbereich umfasst im Wesentlichen Zierrasenflächen, die keine Habitate geschützter oder gefährdeter Arten darstellen. Mit der unteren Naturschutzbehörde wird ebenfalls abgestimmt, ob und ggf. in welchem Umfang Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Artenschutzes besteht.

6.3 Sonstige Auswirkungen / Hinweise

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Weiterhin besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Gehölzschutz

Gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ist es unzulässig, Bäume, Gebüsche, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. In begründeten und unaufschiebbaren Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Die Bäume im Plangebiet unterliegen der Baumschutzsatzung des Landkreises Dahme-Spreewald (vom 04.10.2022).

Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung bisher nicht bekannt.

Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen⁹.

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.

⁹ <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752>

7 Verfahren

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss Nr. 102/23 vom 12.03.2024 die Aufstellung 2. Satzungsänderungsverfahren zur Abgrenzungssatzung OT Wolzig beschlossen.

Das Verfahren zur Ergänzungssatzung richtet sich gem. § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Daher sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (auch die Nachbargemeinden) zu beteiligen. Von einem frühzeitigen Beteiligungsschritt darf abgesehen werden.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

9 Quellen

Literatur/ Fachbeiträge

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg 2019: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Juli 2019

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) 2022: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam

Internetseiten

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#> - Liegenschaftskarten

<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/geosearch/0ccce4cd-57f8-4259-aac6-4046221d27ed>

<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752> - Bodendenkmale

<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/1315> - Retentionsflächen