

Außenbereichssatzung

nach § 35 Abs. 6 BauGB

für die Streusiedlung Neu Reichenwalde

Gemeinde Reichenwalde

Begründung zum Vorentwurf

April 2026

Aufstellende Behörde

Gemeinde Reichenwalde

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45145
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808660
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

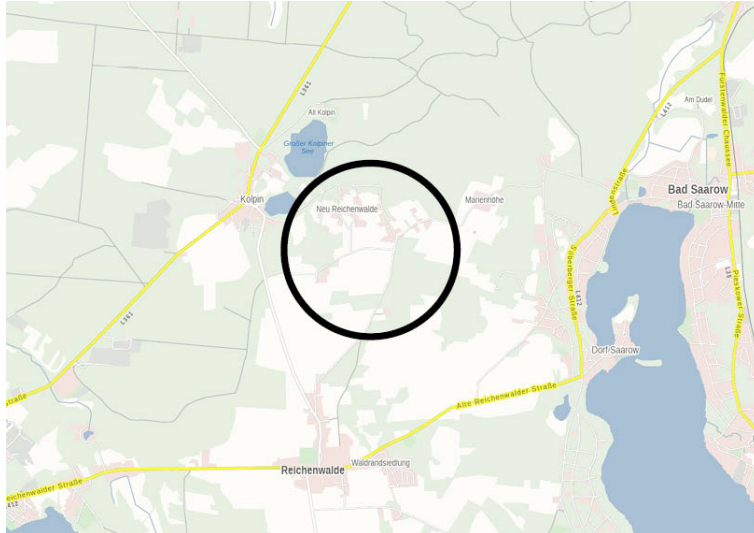
Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Lage des Plangebiets	4
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	4
1.3	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Planungsalternativen	6
3	Verfahren	6
3.1	Einleitungsbeschluss	7
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
3.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
4	Bestandssituation	8
4.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	8
4.2	Natur, Landschaft und Umwelt	8
4.3	Bodenverunreinigungen	10
4.4	Bau- und Bodendenkmale	10
4.5	Verkehrliche Erschließung	10
4.6	Technische Infrastruktur	11
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung	12
5.2	Flächennutzungsplan	14
5.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	14
6	Inhalte der Außenbereichssatzung	16
6.1	Geltungsbereich	16
6.2	Bestimmungen	16
7	Auswirkungen der Planung	19
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	19
7.2	Verkehr	19
7.3	Ver- und Entsorgung	19
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	19
7.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	20
7.6	Maßnahmen der Bodenordnung	20
7.7	Kosten	20
8	Rechtliche Grundlagen	20
9	Anhang	21
9.1	Bestimmungen	21

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung liegt nördlich der Ortslage der Gemeinde Reichenwalde östlich an den Ortsteil Kolpin der Gemeinde Reichenwalde angrenzend.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 6 (tlw.), 7 (tlw.), 8, 9 (tlw.), 11 (tlw.), 12/1 (tlw.), 12/2 (tlw.), 13 (tlw.), 15 (tlw.), 16 (tlw.), 19 (tlw.), 29 (tlw.), 34 (tlw.), 37 (tlw.), 38 (tlw.), 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 42 (tlw.), 43 (tlw.), 53, 58, 63/3, 61/11, 76 (tlw.), 78 (tlw.), 81/1, 88/2, 96/1 (tlw.), 96/2, 109 (tlw.), 153/1 (tlw.), 153/2, 153/3, 158/1, 158/2, 160/1 (tlw.), 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 161/2, 197 (tlw.), 198, 199, 213 (tlw.), 215 (tlw.), 216, 217 (tlw.), 218 (tlw.), 219 (tlw.), 220, 223, 224 (tlw.), 226 (tlw.), 227 (tlw.), 228, 229, 230 (tlw.), 231, 232, 247 (tlw.), 287 (tlw.) und 305 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Reichenwalde. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,9 ha. Die Abgrenzung wird durch die vorhandene Bestandsbebauung definiert. Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt und ist Bestandteil der Satzung.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Neu Reichenwalde ist ein räumlich von der Siedlung Reichenwalde getrennter Wohnplatz. Durch die Vielfalt der Landschaftselemente und die vom bewegten Relief gebildeten differenzierten Naturräume hat das Plangebiet in Symbiose mit der Bebauung seinen eigenständigen Charakter gewonnen. So trägt die sonst negativ besetzte Splittersiedlung hier als Streusiedlung und landschaftskulturelles Element zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Ohne die von dort ausgehende Nutzung der umliegenden Freiflächen und Gärten würde auch dieser Bereich von artenarmen Forstbeständen geprägt und würde ökologisch weniger wertvoll sowie touristisch unattraktiver sein.

Neu Reichenwalde existiert seit Beginn des 19. Jahrhunderts und war ursprünglich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Das sog. „Reichenwald'sche Feld“ bzw. der „Reichenwalder Weg“ wurde 1805 als Standort eines oder mehrerer Colonistenhäuser 1805 benannt. Am 29.11.1830 wurden Erbpachtscontracte zwischen dem Erbpachtsgut Reichenwalde und sechs Colonisten für mehrere Parzellen ehemaligen Heideland geschlossen. 1834 erfolgte das Ersuchen der sechs Colonisten um Genehmigung für eine Begräbnisstätte auf dem sogenannten „Colpiner Berg“. Die Begräbnisstätte wird auch

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 19.8.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

noch heute genutzt. Im Jahre 1844 wurde Neu Reichenwalde laut historischem Ortslexikon für Brandenburg erstmals unter diesem Namen erwähnt.

Die Einwohnerzahl entwickelte sich seit Gründung stetig:

1805: ein oder mehrere Colonistenhäuser

1834: 7 Häuser und Familien

1885: 16 Wohngebäude

2021: 36 Wohnhäuser

Bis in die 1960er Jahre wurde durch einzelne Bauern aus Neu Reichenwalde Landwirtschaft betrieben. Inzwischen werden die Flächen von Betrieben, die nicht in Neu Reichenwalde angesiedelt sind, bewirtschaftet. Hervorzuheben ist dabei der Ökohof „Marienhöhe“, zu Bad Saarow gehörend, in unmittelbarer Nähe von Neu Reichenwalde.

Heute entspricht der Charakter von Neu Reichenwalde dagegen eher einer dörflichen Wohnstruktur mit vereinzelt eingestreuten gewerblichen Nutzungen. Die ehemalige überwiegende landwirtschaftliche Prägung in Neu Reichenwalde ist demnach heute nicht mehr Kennzeichnung der Streusiedlung.

Die Streusiedlung Neu Reichenwalde ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ umgeben. Es werden nur Bebauungs- und Nutzungsstrukturen außerhalb des LSG planungsrechtlich gesichert. Gebäude und Nebenanlagen, die innerhalb des LSG stehen und legal errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

Durch den Erlass der Außenbereichssatzung soll die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur außerhalb des LSG planungsrechtlich gesichert und dabei den sich deutlich veränderten Arbeits- und Lebensumständen der Einwohner Rechnung getragen werden. Über dies hinaus setzt die Außenbereichssatzung einen klaren städtebaulichen Rahmen und erleichtert somit die verwaltungsseitige Handhabung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie Nutzungsänderungen innerhalb der Streusiedlung Neu Reichenwalde.

Da die Streusiedlung Neu Reichenwalde derzeit als Außenbereich zu bewerten ist, soll durch die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Möglichkeit zur Einzelfallzulassung für sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB um Wohnbebauung sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erweitert werden. Ist der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, erlaubt der Erlass einer Außenbereichssatzung, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Ihre Zulässigkeit richtet sich dann im weiteren nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.

Ergänzt wird diese Satzung durch eine Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den zentralen bebauten Bereich der Siedlung an der Straße „Am Berge“, welcher im FNP als Baufläche dargestellt ist, um die Gesamtheit der Streusiedlung zu sichern. Diese Satzung wird in einem eigenständigen Verfahren aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern und eine rechtliche Grundlage für Instandhaltung und Sanierung und die geordnete Anlage von Nebengebäuden zu schaffen. Geringfügige Erweiterungen des baulichen Bestands sollen ermöglicht werden, ohne dabei den Charakter der Streusiedlung zu beeinträchtigen. So soll gleichzeitig der Gefahr der Landschaftszersiedelung sowie der Gefahr der Entwicklung kompakterer Siedlungsstrukturen, welche das Landschaftsbild nachhaltig stören, entgegen gewirkt werden.

2 Planungsalternativen

Für den Wohnplatz Neu Reichenwalde wurde zunächst die Aufstellung eines B-Plans erwogen (s. 3.1 Einleitungsbeschluss). Dieser Ansatz wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da eine Baugebietsfestsetzung nur schwer mit den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen des FNP in Einklang zu bringen wäre. Nach den zugrunde liegenden Planungsgrundsätzen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig durch die Nutzung vorhandener Innenbereichsflächen zu steuern, während die umgebenden Freiräume vor weiterer Zersiedelung zu schützen sind. Aufgrund der Ziele der Planung den Bestand zu sichern und bauliche Erweiterungen nur in sehr geringem Umfang zuzulassen und den daher erkennbar geringfügigen zu erwartenden Auswirkungen ist die Aufstellung eines B-Plans und parallele Änderung des FNP nicht erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Stattdessen soll, da die sich über die letzten beiden Jahrhunderte etablierte und mit der bewegten Landschaft eine harmonisches Ensemble bildende Siedlung Neu Reichenwalde im Bestand gesichert werden soll, auf die vom Gesetzgeber den Gemeinden zur Verfügung gestellten Instrumente der Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zurückgegriffen werden.

Die bebauten Flächen im Zentrum an der Straße „Am Berge“ sind durch Bauflächenausweisungen im FNP vorbereitet und ermöglichen daher gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB die Aufstellung einer Festlegungssatzung.

Nach Prüfung planungsrechtlicher Alternativen sowie der planungsrechtlichen Voraussetzungen (s. 5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung) wurde sich entschlossen, um in den bebauten Bereichen um den Ortskern der Siedlung Neu Reichenwalde herum eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

3 Verfahren

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Demnach ist der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist zur Stellungnahme zu gewähren oder eine entsprechende öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Frühzeitige Beteiligung wird dennoch durchgeführt, um frühzeitig die Belange der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abzufragen und in die Planung einfließen zu lassen.

Der Gesetzgeber hat davon abgesehen, bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Durchführung einer Umweltprüfung vorzuschreiben. Da eine Außenbereichssatzung nur für solche Vorhaben aufgestellt werden kann, die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und für die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten (schützenswerte Gebiete nach europäischem Recht) vorliegen, besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Daher wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet.

Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine Anwendung. Die Eingriffsregelung muss jedoch für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden.

Wie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und die EU-Normen zum Artenschutz erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes Einzelbauvorhaben zu beachten.

3.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde hat am 16.4.2024 den Beschluss (Beschluss-Nr. 12-4100-090/24) zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 10 „Neu Reichenwalde“ der Gemeinde Reichenwalde gefasst. Dieser Beschluss wurde jedoch durch Beschluss vom 30.9.2025 (Beschluss-Nr. 12-4101-019/25) wieder aufgehoben.

Stattdessen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde am 30.9.2025 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neu Reichenwalde“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. 12-4101-020/25).

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Außenbereichssatzung vom ... bis einschließlich ... statt. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee vom ... öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung der Außenbereichssatzung vom ... bis einschließlich ... statt. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee vom ... öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

3.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.4.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Auswirkungen auf die Planung

Die Auswirkungen auf die Planung werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3.4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Auswirkungen auf die Planung

Die Auswirkungen auf die Planung werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

4 Bestandssituation

4.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Neu Reichenwalde stellt sich als Streusiedlung dar, die von weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald umgeben ist. Der Kern der Siedlung liegt entlang der Straße „Am Berge“ an der höchsten Stelle des Siedlungsgebiets.

Die bebauten Bereiche werden durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, umgebenden Nebengebäuden und gärtnerisch genutzten und teilweise baumbestandenen Flächen geprägt. Einzelne gewerbliche Nutzungen und Anlagen der Kleintierhaltung, die im Einklang mit der Wohnnutzung stehen, ergänzen diese Strukturen. Am höchsten Punkt der Siedlung liegt der Friedhof der Siedlung, der von baumbestandenen Flächen umgeben ist. Die vorhandene Bebauung passt sich aufgrund ihrer Ausprägung harmonisch in die Landschaft ein. Gemeinsam mit der bewegten Landschaft ist über das letzte Jahrhundert ein kulturhistorischer Gesamtbebauungszusammenhang entstanden.



Luftbild (Ohne Maßstab)²

4.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der sog. „Saarower Hügel“, der Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets ist. Dieser Raum zeichnet sich allgemein durch hochflächen- und hüggellandartige Reliefformen aus, die von Grund-, End- und Stauchmoränen gebildet werden.

4.2.1 Topographie und Geologie

Topographie

Neu Reichenwalde liegt in einer bewegten bzw. hügeligen Landschaft. Die Geländehöhen schwanken im Gebiet stark zwischen ca. 55 m und ca. 80 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)).

Boden

Im Plangebiet treten Formationen der letzten Kaltzeiten, überwiegend sandige Bildungen der

² Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 19.8.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0,

Täler (Seenrinne) auf. Daneben treten Geschiebemergel und Geschiebelehme der End- und Stauchmoränen, sowie kleine Binnendünen und in benachbarten Gebieten Flachmoortorf auf. Der Boden wird in erster Linie von trockenen Sanden und trockenen kiesigen Sanden, die teils eingelagerte tonig-sandige Fetzen aufweisen, geprägt. Sie besitzen meist nur eine schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden. In den Übergängen zu den Niederungen ist der Anteil organischer Substrate in den Böden höher.

4.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt > 15 m u. GOK (Geländeoberkante).³

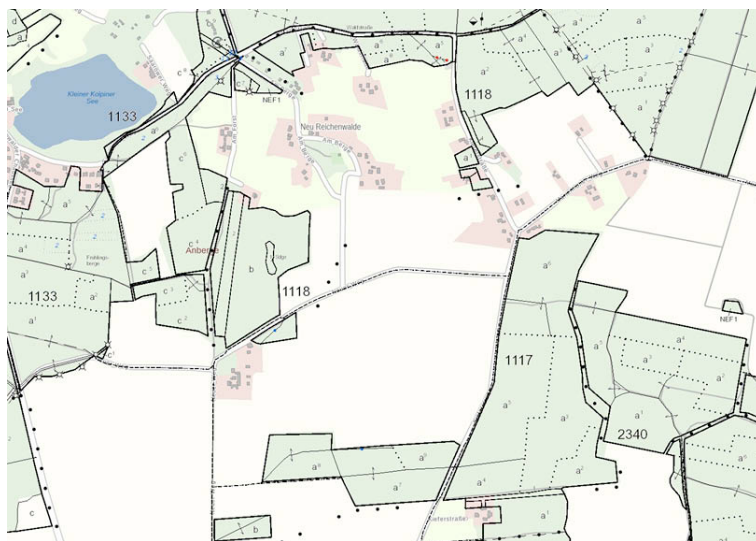
Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächsten Oberflächengewässer (Kleiner und Großer Kolpiner See) liegen nordwestlich des Plangebiets.

4.2.3 Arten und Biotope

Flora

Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet besteht aus Kiefern-Traubeneichen-Wald. Auf Grund der bestehenden und ehemaligen Nutzungen und der natürlichen Verhältnisse sind die Flächen von unterschiedlicher Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das pflanzliche Artenspektrum im Plangebiet wird sowohl von der natürlichen Vegetation aber auch durch private und öffentliche Grünflächen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bestimmt.



Forstgrundkarte⁴

Fauna

Für das Untersuchungsgebiet liegen bisher keine faunistischen Erhebungen vor. Über nachgewiesene bzw. zu erwartende Arten gibt der Landschaftsplan Auskunft bzw. werden vorläufig Angaben von anderen Vorhaben in der Gemarkung verwendet. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Vor allem Menschen, Lärm, Kfz-Bewegungen und intensive Pflegearbeiten stören die natürliche Lebewelt im Plangebiet (Fluchtwirkung).

³ Landesamt für Umwelt, Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de/>, Zugriff am 19.8.2024

⁴ Landesbetrieb Forst, <https://www.brandenburg-forst.de>, Zugriff am 19.8.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

4.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 18° C bis 18,5° C im Juni und -1° C bis 0° C im Januar, das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8° C bis 9° C. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern (Übergangszone zwischen maritim beeinflusstem und kontinentalem Klima).

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen, gemessen in Pieskow, zwischen 366 und 699 mm, mit einem Mittel von 544 mm. Das statistische Maximum liegt im Monat Juni.

Die Vegetation, die Bebauung und teilweise das Relief bewirken eine Verringerung der Verdunstung und von möglichen Windbelastungen. Die Abgas- und Lärmbelastung ist im Plangebiet aufgrund des nicht vorhandenen Durchgangsverkehrs gering.

4.2.5 Landschaftsbild und Erholung

Die landschaftliche Eigenart des Plangebiets wird durch die bewegte Topographie in Verbindung mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald und eingestreuten Siedlungsbereichen geprägt.

4.3 Bodenverunreinigungen

Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) des Landkreises Oder-Spree zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind derzeit keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es gilt die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.4 Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind derzeit nicht in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste laufend fortgeschrieben wird.

Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturguts des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdeingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind die Bodeneingriffe erlaubnispflichtig.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt aus südlicher Richtung in erster Linie über die befestigten Straßen „Neuer Weg“ und Kieferstraße sowie die größtenteils unbefestigte Straße Neu Reichenwalder Straße. Aus nördlicher Richtung wird das Plangebiet über die befestigten Straßen Waldstraße sowie den Saarower Weg erschlossen. Die innere Erschließung der Splittersiedlung bilden die befestigten Straßen Marienhöher Weg, „Am Berge“ und die lediglich verdichteten bzw. geschotterten Straßen „Am Forst“ sowie Verbindungsweg zwischen den Straßen „Neuer Weg“ und „Am Berge“.

Straßenbeleuchtungen (Mastleuchten) sind an den Ortsdurchfahrtsstraßen „Saarower Weg“, „Marienhöher Weg“, „Waldstraße“, „Neuer Weg“ (tlw.), „Kieferstraße“ (tlw.), sowie an allen inneren Erschließungsstraßen im Bereich der Ansiedlungen vorhanden.

Separate Fuß- und Radwege sind entlang der Straßen nicht vorhanden. Aufgrund des geringen Kfz-Verkehrs ist dies nicht problematisch.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Teilflächen des Plangebiets sind durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in Kolpin (Kolpin, Dorfplatz) und an der Kreuzung des Neuen Wegs mit der Reichenwalder Chaussee (Haltestelle Neureichenwalde) westlich des Plangebiets. Von dort sind die Gemeinde Bad Saarow und die Städte Storkow und Fürstenwalde/Spree erreichbar.

4.6 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwassererschließung im Plangebiet ist vorhanden und erfolgt über die vorhandenen Leitungen in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/Mark“. Elektroleitungen, Elektroverteilerstationen, Gasleitungen, Fernmeldekabel sowie Breitbandkabel sind im Plangebiet bzw. angrenzend zu diesem vorhanden.

Für die Entsorgung der Abwässer ist für einen Teil der Grundstücke eine zentrale biologische Kleinkläranlage vorhanden. Für daran nicht angeschlossene Grundstücke sind dezentrale Kläranlagen sowie abflusslose Sammelbehälter vorhanden.

Der geringe Anteil versiegelter Flächen sowie der durchlässige Boden erlauben die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKGG) müssen die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für eine Dauer über mindestens zwei Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.⁵

⁵ Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G), München Oktober 2018

5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Sätze 1 und 4 Nr. 1 – 3 BauGB ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung durch die Gemeinden nur zulässig, wenn die betreffenden bebauten Bereichen im Außenbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

5.1.1 Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)

War Neu Reichenwalde einst stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, dominieren heute Wohnnutzung und vereinzelter Gewerbe die Siedlungsstruktur. Die landwirtschaftlichen Nutzungen im Geltungsbereich wurden aufgegeben und spielen im umgreifenden Siedlungskontext nur noch eine periphere Rolle. Die letzten innerhalb der Siedlung Neu Reichenwalde angesiedelten landwirtschaftlichen Nutzungen bestanden bis in die 1960er Jahre. Heute sind die Flurstücke im Geltungsbereich zum überwiegenden Teil mit Wohngebäuden bebaut. Die Wohnnutzung im Geltungsbereich hat die typischen Außenbereichsfunktionen, vornehmlich die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie als Freiraum zu dienen, bereits weitgehend obsolet gemacht. Es sind in der Siedlung Neu Reichenwalde keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorzufinden. Angrenzende Flächen werden zwar landwirtschaftlich genutzt, sind aber nicht Teil des Geltungsbereichs und stehen auch mit keiner Nutzung im Geltungsbereich in Verbindung. Sie werden von Betrieben bewirtschaftet, die nicht in Neu Reichenwalde angesiedelt sind. Darüber hinaus sind Erschließungsflächen Bestandteil des Geltungsbereichs. Bisher nicht bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind überwiegend durch der Wohnbebauung zuzuordnenden Gartenflächen geprägt. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird somit der tatsächlichen Nutzung im Geltungsbereich Rechnung getragen. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen ihrer Nutzung entzogen.

5.1.2 Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)

Die Streusiedlung Neu Reichenwalde bildet nördlich von Reichenwalde gelegen einen räumlich abgetrennten Wohnplatz. Durch ihre Besonderheit der lockeren Bebauung orientiert um den zentral gelegenen Friedhof an der Straße „Am Berge“ trägt sie gemeinsam mit dem bewegten Relief der Umgebung raumprägend zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Gesamtörtlich verbindet so die bewegte Landschaft die Hausgruppen zu dem Wohnplatz Neu Reichenwalde. Wirft man einen Blick in die Rechtsprechung der letzten 20 Jahre, muss die vorhandene Bebauung auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten; erforderlich hierfür ist, dass die Bebauung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die sie als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert. Neu Reichenwalde ist dabei im Gesamtzusammenhang als Streusiedlung mit vereinzelt wenigen Baulücken zu bewerten.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung eines bebauten Bereichs im Außenbereich verglichen mit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil weniger dicht und der Eindruck der Geschlossenheit der Bebauung deshalb von vornherein weniger stark sein kann. Je nach den Umständen des Einzelfalles können deshalb zwischen den Gebäuden auch gewisse größere, einen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB möglicherweise bereits unterbrechende Freiflächen liegen. Die Gebäude dürfen jedoch nicht so weit voneinander entfernt liegen, dass der Eindruck der Zugehörigkeit zu einem Weiler, einer Splittersiedlung oder

einem sonstigen Siedlungsansatz nicht aufkommen kann. Auch hier ist die Gesamtsiedlungslage Neu Reichenwalde mit ihrem Streucharakter sowie der verbindenden stark durch Relief geprägten Landschaft als Gesamtensemble zu betrachten.

Die gewachsene Wohnbebauung dominiert somit trotz ihrer lockeren Ausprägung gesamtträumlich landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Bereich des Wohnplatzes Neu Reichenwalde sowie seiner direkten Umgebung. Betrachtet man daher den kulturhistorischen Gesamtsiedlungszusammenhang ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht festzustellen.

5.1.3 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB)

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung führt nur zu geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen. Durch die Außenbereichssatzung wird die historisch gewachsene Streusiedlung Neu Reichenwalde in ihrer heutigen Ausprägung gesichert und verfestigt. Die Erhaltung des Streusiedlungscharakters als landschaftskulturelles Element, welche sich auch in der übergeordneten Planung des FNP wiederfindet (s. 5.2 Flächennutzungsplan), trägt gemeinsam mit den durch diese Satzung festgelegten Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nutzungen, Lage und Größe von Ersatzneubauten zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Ziel der Außenbereichssatzung ist dabei explizit eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Bestimmungen der Außenbereichssatzung erstmals zu regeln, damit dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen und in erster Linie Ersatzbauten, Modernisierungen sowie lediglich geringfügige Erweiterungen zu ermöglichen, um damit einer gegebenenfalls erschwerten Weiternutzung des Bestandes oder gar einem Verfall von Bausubstanz entgegenzuwirken. Die zur Erschließung und Versorgung der Streusiedlung notwendige Infrastruktur ist in ausreichendem Maße vorhanden und lässt somit keine Schädigung des Orts- und Landschaftsbildes befürchten. Die im Satzungsgebiet vorgesehenen Nutzungen führen weder zu schädlichen Umwelteinwirkungen noch beeinträchtigen sie die angrenzenden Nutzungen. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass die zulässigen Nutzungen im Plangebiet selbst erheblichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein könnten. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen mit den dabei auftretenden Immissionen, z. B. durch Staub oder Lärm, entspricht den im Außenbereich typischen Gegebenheiten und ist daher grundsätzlich hinzunehmen, solange die Schwelle der Unzumutbarkeit nicht überschritten wird, auch wenn hierdurch zeitweise Beeinträchtigungen des Wohnens eintreten können.

5.1.4 Keine UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB)

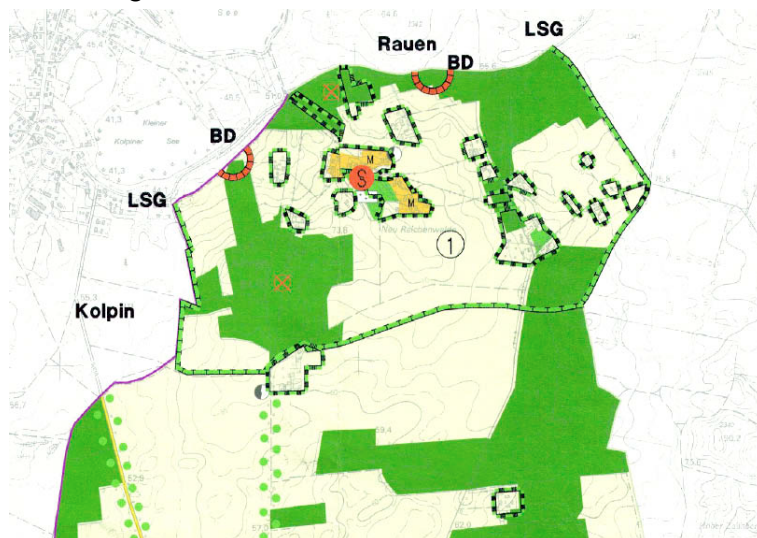
Durch die Außenbereichssatzung wird lediglich die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben und von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben erleichtert. Die Satzung schafft keine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

5.1.5 Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen). Nördlich sowie nordwestlich des Plangebiets befinden sich die beiden Seen Großer Kolpiner See und Kleiner Kolpiner See, welche gemeinsam als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Kolpiner Seen (586) mit der Natura 2000-Nummer DE 3749-308 durch Verordnung vom 30.4.2018 des Landes Brandenburg in das europäische Natura 2000-Netz aufgenommen wurden. Da jedoch kein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen Plangebiet und dem ca. 150 m entfernten FFH-Gebiet besteht, ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Der Landschaftsraum in der näheren Umgebung des Plangebiets ist durch Landwirtschaft und Waldflächen geprägt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichenwalde Stand 13.7.2006 stellt nur die Flächen im Kern von Neu Reichenwalde um die Straße „Am Berge“ als gemischte Bauflächen dar. Sowohl die übrigen Siedlungsbereiche als auch die umgebenden unbebauten Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Die Grenzen des LSG wurden nachrichtlich in den FNP übernommen. Bodendenkmale sind am nördlichen Rand der Gemeinde gekennzeichnet. An der Straße „Am Berge“ stellt der FNP ein nach § 32 BbgNatSchG (neu § 18 BbgNatSchAG) geschütztes Biotop dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagern das Plangebiet weitestgehend und stellen als Ziele den Erhalt der Eigenart der Kulturlandschaft, die Sicherung des Streusiedlungscharakters, keine Siedlungserweiterung über B-Plan hinaus, den Erhalt der Landwirtschaftsflächen, offenhalten und Wiederbewirtschaftung von Brachen, keine Aufforstung von Landwirtschaftsflächen, die Strukturanreicherung durch das Pflanzen von Hecken und Baumreihen sowie die Wahrung des offenen Landschaftscharakters und von Sichtbeziehungen dar. Nördlich der Straße „Neuer Weg“ und an der Waldstraße sind Altlastenverdachtsflächen dargestellt. An der Neu Reichenwalder Straße ist eine Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.



Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab)⁶

Die Flächen der Außenbereichssatzung sind im FNP entweder als Flächen für die Landwirtschaft oder als Waldflächen dargestellt. Da die Grundzüge der Planung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht berührt werden, ist eine Änderung des FNP nicht notwendig.

5.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden bebauten Flächen sind vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ umgeben. Bis auf einige wenige notwendige Flächen zur Erschließung der Nutzungen ausgehend von den Erschließungsstraßen, umfasst der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung keine Flächen, die innerhalb des LSG liegen. Flächen des Landschaftsschutzgebietes, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind lediglich Erschließungsflächen und von einer Bebauung faktisch ausgeschlossen. Das LSG wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen: Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und

⁶ Amt Scharmützelsee

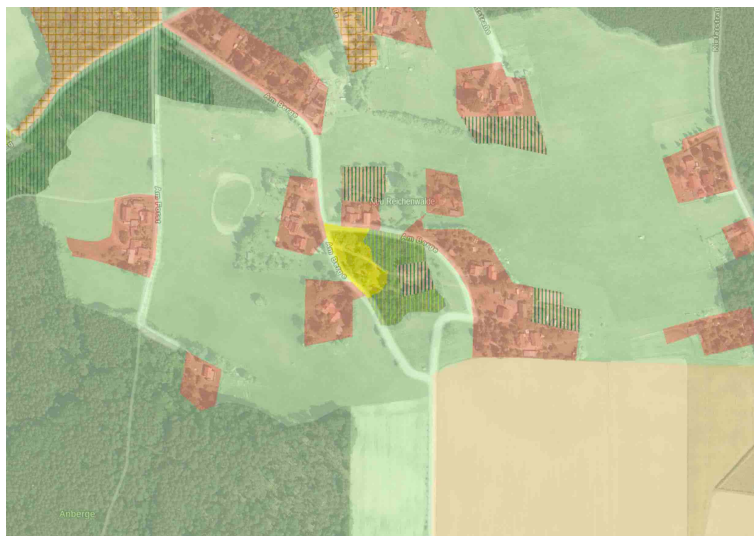
Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für das Wandern, das Rad- und Wasserwandern unter Einbeziehung der dörflichen Infrastruktur.



LSG „Scharmützelseegebiet“ (Ohne Maßstab)⁷

Geschütztes Biotop

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich zentral im Siedlungsgefüge, westlich des Friedhofes (auf den Flurstücken 77 (tlw.), 78 (tlw.) und 79 (tlw.)) ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop mit dem Biotoptyp-Code 05121201.



Darstellung geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG (gelbe Fläche, ohne Maßstab)⁸

Es ist als Biotoptypenklasse Trockenrasen verzeichnet und stellt sich als Biototyp „Grasnelken-Fluren und Blauschillergras-Rasen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Ergänzend zu § 30 Absatz 2 BNatSchG gelten gemäß § 18 BbgNatSchAG als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder

⁷ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg, Anlage zur Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“, Potsdam 11.6.2002

⁸ Geoportal Brandenburg, <https://geoportal.brandenburg.de>, Zugriff am 10.3.2026, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

6 Inhalte der Außenbereichssatzung

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die baulich geprägten Bereiche der Streusiedlung Neu Reichenwalde in der Gemeinde Reichenwalde, welche sich nicht innerhalb des LSG „Scharmützelseegebiet“ befinden, mit der Folge, dass bauliche Erweiterungsmöglichkeiten über den Geltungsbereich hinaus und damit in das Landschaftsschutzgebiet hinein für Wohnnutzungen und Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Nebenanlagen unzulässig sind. So wird eine unkontrollierte Ausweitung der Streusiedlung in die umgebenden Freiräume sowie den Außenbereich vermieden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,3 ha und ist im Lageplan, welcher Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.



Geltungsbereich (Ohne Maßstab)⁹

6.2 Bestimmungen

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen dieser Außenbereichssatzung, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Dem Zweck der Außenbereichssatzung entsprechend, die Streusiedlung Neu Reichenwalde nicht zu einem Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB (Innenbereichsvorschrift) und auch nicht zu einem durch einen B-Plan planungsrechtlich ausgewiesenem Baugebiet zu entwickeln, werden sowohl für Wohnnutzungen als auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen im Rahmen des § 35 BauGB (Außenbereichsvorschrift) geschaffen. So werden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aus den ansonsten relevanten öffentlichen Belangen i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB, die einem Vorhaben entgegenstehen können, die Darstellung des FNP als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ausgenommen. Darüber hinaus werden weitere nähere Bestimmungen getroffen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

⁹ Plangrundlage: ALKIS Stand September 2024

- TB 1** Bauvorhaben auf den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücksflächen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht entgegen gehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen im FNP über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald stehen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit einer weiteren Bestimmung soll klargestellt werden, dass nicht nur reine Wohngebäude, sondern auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zulässig sein können. Die Zulässigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen entspricht dem tatsächlichen Bestand und schafft Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke.

- TB 2** Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind Wohnzwecken dienende Vorhaben einschließlich Nebengebäuden und das Wohnen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zu sichern, werden im Satzungsgebiet durch Baugrenzen Baufenster bestimmt, in welchen die Errichtung von Hauptgebäuden bzw. eine Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Wohn- oder Gewerbezecken zulässig ist. Die Baufenster orientieren sich dabei eng an Lage und Nutzung des Bestandes. Damit wird die Lage von Hauptgebäuden auf den jeweiligen Grundstücken auf die bereits durch Bebauung geprägten Bereiche beschränkt. Nebenanlagen sind im Geltungsbereich im Rahmen der Bestimmungen dieser Satzung zulässig.

- TB 3** Hauptgebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch bestimmten Baugrenzen zulässig. Aufgrund eines sich an den LSG-Grenzen orientierenden Satzungsgebietes sowie etwas weiter gefasster Baufenster werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zu sichern, die maximal zulässigen Grundflächen von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen im Rahmen dieser Satzung näher bestimmt. Die Bestimmung dient der Erhaltung der geringen städtebaulichen Dichte und der Sicherung der lockeren Bebauungsstruktur und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die mögliche Versiegelung wird so begrenzt und ermöglicht so die Erhaltung der stark landschaftlich geprägten Siedlungsstruktur. Daher darf die Grundfläche von Hauptgebäuden 200 m², die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, 100 m² nicht überschreiten.

- TB 4** Die Grundfläche von Hauptgebäuden darf je Grundstück 200 m², die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), inkl. ihren Zufahrten und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, 100 m² nicht überschreiten.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen werden im Satzungsgebiet ausgeschlossen. Sie werden nur auf bzw. an Gebäuden (Hauptgebäuden, Carports, Schuppen etc.) zugelassen. Die gärtnerische Nutzung und Gestaltung der Freiflächen soll so gesichert bzw. der offene und landschaftliche Charakter im Außenbereich gewahrt werden.

- TB 5** Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Um im Außenbereich den natürlichen Ablauf der Versickerungsvorgänge so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und einen Beitrag zur Erhöhung der Grundwasserneubildung zu leisten, sind Stellplätze und Wege auf den Grundstücken so zu befestigen, dass das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zu befestigen.

- TB 6** Stellplätze und Wege sind auf den Grundstücken mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Da im Außenbereich vermehrt mit Kleintieren zu rechnen ist, die in ihrem Lebensraum so wenig wie nur möglich eingeschränkt werden sollen, wird durch die Außenbereichssatzung die Bestimmung getroffen, dass zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, die ein Unterkriechen durch Kleintiere verhindern, zur Einfriedung von Grundstücken nicht zulässig sind.

TB 7 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Die Festsetzung verhindert geschlossene, ortsuntypische Formen der Grundstückseinfriedung, sichert Sichtbeziehungen und dient gleichzeitig der Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes für die hier vorkommenden Kleintiere im Außenbereich.

Um die Durchlässigkeit von Zäunen für Kleintiere (z. B. Igel) zu gewährleisten, müssen die Zaunfelder ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

TB 8 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

Zur Schaffung neuer Biotopstrukturen, zur Einbindung der bebauten Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in die Landschaft und zur Entwicklung der örtlichen Fauna, werden nähere Bestimmungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Um der Lage im Außenbereich Rechnung zu tragen wird eine im Verhältnis zum Innenbereich vergleichsweise hohe Pflanzdichte angestrebt. Dabei wird empfohlen gebietseigene Gehölze gemäß Gehölzerlass Brandenburg zu pflanzen.

Je angefangenen 50 m² neu versiegelter Fläche sind mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) sowie mindestens 6 Sträucher in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

TB 9 Je angefangenen 50 m² neu versiegelter Fläche sind mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 sowie mindestens 6 Sträucher in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./ 29.2. eines jeden Jahres erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

Artenschutz

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen innerhalb als auch außerhalb des Satzungsgebietes zu erwarten. Nutzungen innerhalb des Satzungsgebietes werden mit der Planung gesichert.

7.2 Verkehr

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets als auch zur Entsorgung des anfallenden Abwassers liegen in den Straßenräumen an.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt nur zu geringfügigen Eingriffen in den Naturhaushalt. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

7.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung kann mit einem Verlust von Vegetationsstrukturen einhergehen. Der Vegetationsverlust wird durch Baum- und Strauchpflanzungen ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.4.2 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades. Mit der möglichen Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur sowie der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Durch die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge können diese Eingriffe minimiert werden.

7.4.3 Klima, Luft

Die geringe zu erwartende Neuversiegelung in Verbindung mit dem Vegetationsverlust führt nicht zu einer relevanten Veränderung des Mikroklimas.

7.4.4 Mensch, Erholung

Beeinträchtigungen vorhandener Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und Wege und stellt auch aufgrund der geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar.

7.4.5 Landschaft

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Durch den Neubau einzelner neuer Gebäude in sehr engen Grenzen kommt es nicht zu einer relevanten Veränderung der Gebietsstruktur. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

7.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten bislang nicht bekannte Bodendenkmale gefunden werden können, ist gegenwärtig noch nicht abschätzbar.

7.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschaftsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem bereits teilweise versiegelten Gebiet nicht zu erwarten.

7.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird kein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen initiiert, der über den bisherigen Bedarf hinausgeht.

7.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.7 Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung.

8 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, Nr. 82)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, Nr. 24, S., ber. Nr. 40)

Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichenwalde, 5. Juli 2006

9 Anhang

9.1 Bestimmungen

- TB 1** Bauvorhaben auf den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücksflächen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht entgegen gehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen im FNP über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald stehen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- TB 2** Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind Wohnzwecken dienende Vorhaben einschließlich Nebengebäuden und das Wohnen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.
- TB 3** Hauptgebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch bestimmten Baugrenzen zulässig.
- TB 4** Die Grundfläche von Hauptgebäuden darf je Grundstück 200 m², die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), inkl. ihren Zufahrten und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, 100 m² nicht überschreiten.
- TB 5** Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- TB 6** Stellplätze und Wege sind auf den Grundstücken mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- TB 7** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
- TB 8** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
- TB 9** Je angefangenen 50 m² neu versiegelter Fläche sind mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 sowie mindestens 6 Sträucher in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.