

BEGRÜNDUNG zur ERGÄNZUNGSSATZUNG

Planvorhaben: Ergänzungssatzung „Wanderweg II„ in der
Gemeinde Reichenwalde OT Kolpin
auf dem Flurstück tlw. Nr. 14
Flur 1, Gemarkung Kolpin

Ort: Gemeinde Reichenwalde OT Kolpin
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2	Lage des Geltungsbereiches	4
2.	Planinhalt	6
2.1	Entstehung	6
2.2	Inhaltliche Aspekte	8
3.	Auswirkungen der Ergänzungssatzung	11
3.1	Städtebauliche Auswirkungen	12
3.2	Umwelt- und Naturschutzbelange	13
3.2.1	Biotope	14
3.2.2	Landschaftsbild	14
3.2.3	Kompensationsmaßnahmen	15
4.	Verfahren	16
5.	Rechtsgrundlagen	16

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde hat in ihrer Sitzung am 09.12.2025 beschlossen, für das Grundstück Flur 1, Flurstück 14 (teilweise) in der Gemarkung Kolpin die Einleitung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorzunehmen. Der Antragsteller hat einen entsprechenden Antrag gestellt, da er auf dem Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses beabsichtigt.

Im Zuge der Abwägung und zur Herstellung einer städtebaulich geschlossenen und rechtssicheren Regelung wird der Geltungsbereich um das benachbarte Flurstück Nr. 15 mit erweitert. Die Aufnahme von Flurstück 15 ist erforderlich, um planungsrechtliche Lücken zu schließen und die städtebauliche Steuerung im Bereich „Wanderweg II“ zu vervollständigen. Durch die Erweiterung wird die Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung verbessert und das Orts- und Landschaftsbild dauerhaft gesichert.

Die Ergänzungssatzung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich zu schaffen und eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der bestehenden Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Kosten der Ergänzungssatzung werden vom Antragsteller getragen.

Planungsrecht



Flächennutzungsplan in der Fassung vom April 2006 vor, der am 19.06.2006 genehmigt und am 13.07.2006 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Scharmützelsee wirksam wurde.

Die Ergänzungssatzung dient der städtebaulichen Abrundung des Ortsteils Kolpin. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt; die Einbeziehung weicht hiervon ab, ist jedoch städtebaulich vertretbar, weil lediglich der straßennahe Randbereich betroffen ist und die rückwärtigen, schutzbedürftigen Flächen erhalten bleiben.

1.2 Lage des Geltungsbereiches



Übersichtskarte

2026 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Ortsteil Kolpin (Wanderweg, Flur 1, Flurstück tlw. 14) und umfasst eine Fläche von ca. 1.568 m².

Von der insgesamt ca. 1.568 m² großen Fläche des Geltungsbereichs entfallen rund 733 m² auf eine als Wald eingestufte Fläche. Dieser Waldbestand wird in die Ergänzungssatzung einbezogen, jedoch ausdrücklich als zu erhaltende Fläche festgesetzt.

Das Flurstück 14 Gemarkung Kolpin liegt straßenseitig am Wanderweg im Ortsteil Kolpin. Im Norden grenzt es an das Flurstück 15 mit bereits vorhandener Ortsbebauung; im Süden und Osten schließt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nur der vordere, straßennahe Bereich soll in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden; die rückwärtigen Freiflächen bleiben unberührt.

Die Gemeinde Reichenwalde liegt westlich des Scharmützelsees und östlich des Storkower Sees und ist eine der fünf amtsangehörigen Gemeinden im Amt Scharmützelsee. Die Gemeinde gliedert sich in die drei Ortsteile Dahmsdorf, Kolpin und Reichenwalde. Die Gemeinde weist eine Einwohnerzahl von ca. 1.220 Personen (Stand 31.12.2024) auf.

Die Gemeinde Reichenwalde ist in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden. Die Erschließung erfolgt überwiegend über regionale Buslinien 435, die Verbindungen zu benachbarten Zentren wie Bad Saarow, Fürstenwalde und Storkow herstellen. Für überregionale Bahnverbindungen sind Umstiege an den nächstgelegenen Regionalbahnhöfen üblich; die Erreichbarkeit größerer Verkehrsknotenpunkte ist somit gegeben. Die im Plangebiet vorhandene Straßenanbindung (Wanderweg) sowie die vorhandenen Haltestellen gewährleisten eine fußläufige bzw. kurze Zuwegung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Aufgrund der Lage und der vorhandenen Anbindung ist die geplante Wohnnutzungverkehrlich verträglich und fügt sich in die bestehende Erschließungsstruktur ein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolpin ist der straßenbegleitende Bereich des Grundstücks als **Landwirtschaftsfläche** dargestellt. Die rückwärtigen Bereiche sind als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ausgewiesen. Die Ergänzungssatzung weicht insoweit punktuell von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab, indem sie den straßennahe Teilbereich in die Ortslage einbezieht.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Wanderweg, die mit Schotter befestigt ist.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks ist gesichert. Die Straße ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Anliegerverkehr aufzunehmen.

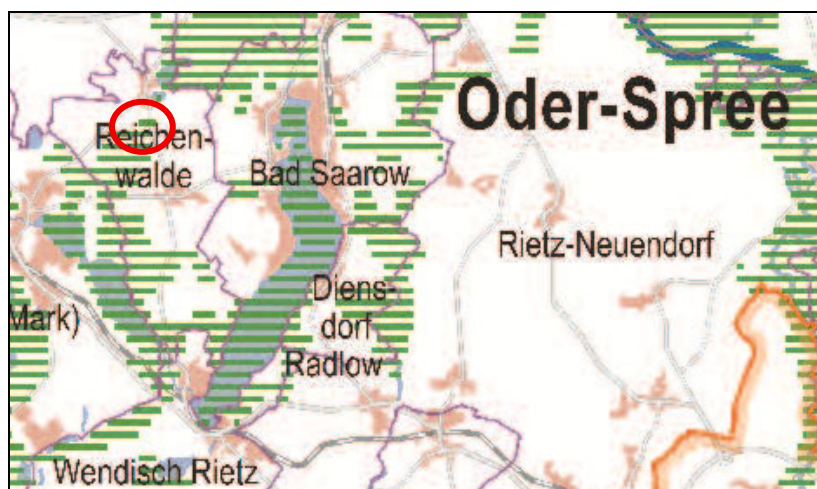
Ver- und Entsorgung

Für das Flurstück 14 sind die Wasserversorgung, die Gasversorgung sowie die Abwasserentsorgung gesichert. Der Löschwasser-Grundschatz in Höhe von 48 m³/h über zwei Stunden ist gewährleistet. Damit ist die technische Infrastruktur vollständig sichergestellt.

2. Planinhalt

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht
Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35) Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP), in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812).



Festlegungskarte Landesentwicklungsplan (LEP HR) vom 29.04.2019

2.1 Entstehung

Ein wesentlicher Ausgangspunkt für die Flächenauswahl ist die vorhandene Abrundungssatzung für den Ortsteil Kolpin. Die vorliegende Ergänzungssatzung knüpft jedoch nicht unmittelbar an diese Satzung an, sondern bezieht sich vorrangig auf die planungsrechtliche Berichtigung des Flurstücks 15.

Das Flurstück 15 ist bereits bebaut, war bislang jedoch nicht eindeutig der im Zusammenhang bebaute Ortslage zugeordnet. Mit der Ergänzungssatzung wird dieser Zustand ordnungsgemäß berichtigt, sodass das Grundstück künftig planungsrechtlich klar der Ortslage zugewiesen ist.

Die Einbeziehung des straßennahen Teilbereichs des Flurstücks 14 (teilweise) erfolgt ergänzend und orientiert sich an der Berichtigung von Flurstück 15 sowie an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Dadurch entsteht ein geschlossenes, städtebaulich geordnetes Plangebiet, das eine ortsverträgliche Fortentwicklung ermöglicht.

Die Ergänzungssatzung stellt sicher, dass die bauliche Entwicklung:
maßstäblich bleibt,
ortsbildgerecht erfolgt,
keine Dominanz gegenüber der bestehenden Bebauung erzeugt,
und die rückwärtigen Schutzflächen unangetastet bleiben.

Durch die Kombination aus Innenbereichszuordnung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und den ergänzenden Festsetzungen nach § 9 BauGB entsteht ein klar geregelter Rahmen, der sowohl die Interessen des Antragstellers als auch die städtebaulichen Ziele der Gemeinde berücksichtigt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es werden die bebauten Flächen zum Innenbereich erklärt und die Verdichtung des Innenbereichs über den § 34 BauGB geregelt.

Obwohl der Bereich im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist, handelt es sich um einen straßenbegleitenden Randbereich, der bereits deutlich durch die bestehende Bebauung geprägt wird. Die Einbeziehung stellt daher eine städtebaulich vertretbare und nachvollziehbare Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans dar.

Sie ermöglicht eine geordnete Fortentwicklung der Ortslage, ohne neue Siedlungsansätze in den freien Landschaftsraum zu verlagern, und wahrt gleichzeitig die landschaftlich sensiblen rückwärtigen Bereiche.

Auf die Ausweisung der Baugrenzen in der Satzung wird verzichtet, da der lockere Siedlungsbereich erhalten werden soll.

Gleichzeitig wird das **Flurstück 15** in die Betrachtung einbezogen, da es bereits bebaut ist, jedoch bislang nicht durch eine Satzung eindeutig der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet wurde. Mit der Ergänzungssatzung wird dieser Zustand ordnungsgemäß berichtigt, sodass **Flurstück 15** künftig planungsrechtlich eindeutig der Ortslage zugewiesen ist. Dies schafft Rechtsklarheit und eine einheitliche städtebauliche Bewertung der Grundstücke im betroffenen Bereich.

Durch die gemeinsame Betrachtung der Flurstücke 14 (teilweise) und 15 entsteht ein geschlossenes, logisch abgegrenztes und städtebaulich geordnetes Plangebiet, das die bestehende Abrundungssatzung sinnvoll ergänzt und fortführt, ohne neue Eingriffe in den Landschaftsraum auszulösen.

2.2 Inhaltliche Aspekte

Ausgehend vom Ziel, der vorhandenen Bevölkerung sowie der erwarteten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde gesunde Wohn- und Arbeitsplätze bereitzustellen und einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden, wurde die Struktur der Satzung zielgerichtet festgelegt. Die Satzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und die soziale Durchmischung zu fördern.

Es handelt sich um Einzelflächen, die in den Innenbereich integriert werden. Die ausgewiesene Baufläche bietet die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnnutzungen und zur sinnvollen Ergänzung der bestehenden Ortslage. Durch die Innenbereichsbehandlung wird vorhandene Infrastruktur effizient genutzt und eine Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.

Mit der Satzung wird zudem die Eigentumsbildung für die Bevölkerung gefördert: Durch die Ausweisung von Bauflächen entstehen Optionen für den Erwerb und Verkauf von Baugrundstücken bzw. Wohnungen, was die Wohnungsversorgung und die lokale Vermögensbildung stärkt.

Die Satzung ermöglicht flexible Nutzungsentscheidungen: Je nach individuellem Bedarf können unterschiedliche Wohnformen realisiert. Damit wird sowohl dem Bedarf an familiengerechtem Wohnen als auch dem Wunsch nach kleineren, barrierearmen Wohneinheiten Rechnung getragen. Neben den einzelnen Außenbereichsflächen, die mittels der Ergänzungssatzung in den Innenbereich integriert werden können, sind auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB übernommen worden.

Das Flurstück tlw. 14 soll eine gleiche Siedlungsendfunktion übernehmen.

„Die Ergänzungsfläche Flurstück 15 schließt an den mittels Satzung (Abrundungssatzung, rechtsverbindlich seit 15.09.2001) klar gestellten und damit zum im Zusammenhang bebauten Bereich gehörenden Siedlungsbereich an.“

Umgebungsbebauung

Das Plangebiet steht in unmittelbarem räumlichen Bezug zur vorhandenen Wohnbebauung entlang des Wanderwegs. Die Umgebungsbebauung ist durch Einzel- und Doppelhäuser mit gärtnerisch geprägten Vorgärten, einheitlichen Traufhöhen und einer lockeren, kleinteiligen Parzellierung gekennzeichnet. Diese Struktur bildet den städtebaulichen Rahmen für die geplante Ergänzung und legt die Maßstäblichkeit sowie die Erschließungsanforderungen fest.

° Überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügt.

Die Anordnung des Gebäudes richtet sich nach § 34 BauGB und dem Landesrecht über die Bauordnung. Seitliche Grenzabstände sind nach Festlegung der Grundstücksgrenzen nach Landesrecht einzuhalten.

Mit der Prägung von der angrenzenden Bebauung ist der Rahmen für die Errichtung von Wohngebäuden oder anderen zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets gegeben

° Verkehrsflächen

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene Verkehrsfläche „Wanderweg“, die als Schotterfläche erhalten bleibt. Die Sicherung der Erschließung ist davon abzuleiten.

° mediale Infrastruktur

Die Wasserversorgung, Gasversorgung und Abwasserentsorgung für das Flurstück tlw. 14 sind vorhanden und gesichert.

Anschlüsse an die vorhandenen Versorgungsnetze sind nach den jeweils geltenden technischen und rechtlichen Vorgaben herzustellen.

Die Kosten für die Herstellung der Anschlussleitungen bis zur Übergabestelle trägt der Bauherr, soweit nicht abweichende öffentlich-rechtliche oder vertragliche Regelungen bestehen.

Vom der EWE wurden in den öffentlichen Straßen die Erdgasversorgung gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist ebenfalls sichergestellt.

° Niederschlagswasser

Hinweis

Rechtsgrundlage für die Anforderungen an Versickerung, Löschwasservorsorge und wasserwirtschaftliche Pflichten ist das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012, zuletzt geändert (Stand: 24.07.2025), in Verbindung mit den einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (insbesondere § 23 Abs. 1 und 3 sowie § 46 Abs. 2 und 3 WHG).

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Vorrangig wird die Versickerung über die bewachsene Bodenzone empfohlen, da diese Lösung die natürliche Wasserhaushaltsfunktion unterstützt, die Versickerungsfähigkeit verbessert und die Belastung des oberirdischen Abflusses reduziert. Die Satzung legt die Versickerungsart nicht verbindlich fest, um den Eigentümern und Planern die Wahl standortgerechter, technisch geeigneter Lösungen zu ermöglichen.

Bei der elektrotechnischen Versorgung sind die Errichtung und Inbetriebnahme von Anlagen ab 1 kV gemäß 26. BImSchV dem Amt für Immissionsschutz anzuzeigen.

Die Telekom als Fernmeldeversorger ist 6 Monate vor Baubeginn der zu erwartenden Baumaßnahmen zu unterrichten, um die fernmeldetechnische Erschließung sichern zu können.

Die Abfallentsorgung ist kreisliche Aufgabe und wird durchgeführt. Die Stellplätze für die Abfallentsorgung befinden sich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind nicht gesondert gekennzeichnet.

° Schall

Bauvorhaben sind so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionswerte für Schall und Lärm nicht überschritten werden und die schutzwürdigen Belange der Anwohner gewahrt bleiben.

° Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden von der Satzung nicht berührt.

° Immissionsschutz

Ziel

Ziel dieser Regelung ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

Rechtsgrundlage

Bei raumbedeutsamen Planungen sind die Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden; dies gilt insbesondere gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Lagebezug

Der Geltungsbereich ist von Wohnbebauung und Wochenendhausnutzung umgeben. Bei der Zuordnung von Nutzungen und der Beurteilung von Immissionen ist dieser schutzbedürftige Kontext besonders zu berücksichtigen.

° Hinweise sonstiger Institutionen

Keine

° Klimaschutz

Die Ergänzungssatzung leistet einen Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz in Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Durch die Vorgabe geringer gegenseitiger Verschattung wird eine klimaschonende Siedlungsentwicklung unter-

stützt und die Nutzung passiver solaren Gewinne erleichtert. Die Empfehlung, hohe Wärmeschutzstandards einzuhalten und energieeffiziente Bauweisen sowie erneuerbare Energien zu nutzen, zielt auf eine nachhaltige Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen ab.

3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Die Ausweisung ermöglicht zusätzlichen Wohnraum und trägt zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs bei.

Durch unterschiedliche Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser) wird die soziale Durchmischung gefördert.

Durch die Möglichkeit des Erwerbs von Baugrundstücken bzw. Wohnungen werden Chancen zur Vermögensbildung für Einwohner geschaffen.

Mögliche Belastungen / Risiken

Veränderung des Ortsbildes: Auch wenn die Einfügung verträglich geplant ist, kann es subjektiv zu Wahrnehmungen von Dichtezunahme kommen.

Soziale Spannungen: Kurzfristig können Erwartungen an Infrastruktur oder Nachbarschaftskonflikte entstehen, wenn Erschließung und Nachnutzung nicht abgestimmt sind. Ökonomische Auswirkungen

Die Erschließung und Bebauung führen zu Investitionen privater Bauherren (Bau- und Anschlusskosten) und können die lokale Wertschöpfung (Handwerk, Baugewerbe) kurzfristig stärken.

Die Erweiterung des Innenbereiches unterliegt der Kompensationspflicht

Die Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung werden die bislang als Außenbereich ausgewiesenen Flächen in den Innenbereich einbezogen; damit findet für künftige Vorhaben das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB Anwendung. Die in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen sichern die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, verhindern untypische Veränderungen des Ortsteils und bewahren die vorhandene Gestalt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Bereich der Ergänzungssatzung zu beachten.

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 1.568. Durch die Ergänzungssatzung wird der straßenseitig gelegene Waldbestand des Flurstücks 14 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Dies führt zu einer klaren städtebaulichen Ordnung des Ortsrandes und zur eindeutigen Definition des räumlichen Abschlusses der Siedlung. Der Wald bildet den prägenden Übergang zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der freien Landschaft und wird durch die Satzung planerisch gesichert.

Die Einbeziehung des Waldes bewirkt keine Erweiterung der Siedlungsfläche und schafft kein zusätzliches Baurecht. Der Waldbestand bleibt dauerhaft von Bebauung freizuhalten und wird als zu erhaltende Fläche festgesetzt. Damit wird verhindert, dass sich die Bebauung in den Außenbereich ausdehnt oder ein weiterer Nutzungsdruck auf die Landschaft entsteht.

Städtebaulich trägt die Satzung dazu bei, den bestehenden Ortsrand zu stabilisieren und das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu bewahren. Der Wald übernimmt weiterhin seine Funktion als Pufferzone zwischen Siedlung und Landschaft und stärkt die ökologische Qualität des Ortsrandes.

Die Satzung ermöglicht eine moderate Innenverdichtung, ohne den lockeren Siedlungscharakter aufzugeben. Die offene Bebauung trägt zur städtebaulichen Aufwertung der Wohnstandorte bei und erhält die ortstypische Gestalt.

Die vorhandene technische Versorgung (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation) sowie die verkehrliche Erschließung werden durch die Maßnahme nicht überlastet.

Die Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge sowie die Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste sind sichergestellt.

Durch die offene und maßstäbliche Einbindung der Baukörper bleibt das Orts- und Landschaftsbild weitgehend unberührt. Die Ergänzung führt zu einer behutsamen städtebaulichen Aufwertung und sichert zugleich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Rechtliche Bewertung

Mit der Aufstellung und Verwirklichung der Satzung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der nach § 180 BauGB geschützten Personengruppen in der Umgebung zu erwarten.

Art der baulichen Nutzung

Rahmen der zulassungsfähigen Nutzungen ergibt sich aus der näheren Umgebung.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist Wohnen zulässig. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um eine maßstäbliche Einfügung in die bestehende Wohn- und Wochenendhausstruktur sicherzustellen.

3.2 Umwelt- und Naturschutzbelange

Die rückwärtigen Flächen bleiben als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und werden nicht in die Ortslage einbezogen.

Der Waldbestand erfüllt Funktionen als Lebensraum, als Klimaregulator und als Pufferzone zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Festsetzung als zu erhaltende Waldfläche sichert diese Funktionen dauerhaft.

Es sind keine Eingriffe in ausgewiesene Schutzgebiete (z. B. FFH- oder Landschaftsschutzgebiete) vorgesehen.

Die Änderung der Abrundungssatzung ist städtebaulich, rechtlich und ökologisch sachgerecht und geboten. Sie schafft dringend benötigten Wohnraum, nutzt vorhandene Infrastruktur effizient und wahrt die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Vor diesem Hintergrund ist die Ergänzungssatzung erforderlich und städtebaulich vertretbar.
Landschaftsschutzgebiet

Die zu ergänzende Fläche liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Scharmützelsee. Daraus folgt, dass für die geplante Einbeziehung in den Innenbereich keine zusätzlichen Einschränkungen oder besondere naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren aus dem Schutzgebietstatut zu erwarten sind

Lage des Plangebietes zu Schutzgebieten

Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“

Das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ berührt den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht. Direkte Einschränkungen oder besondere Schutzregelungen aus dem Landschaftsschutzgebiet sind daher für die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung nicht zu berücksichtigen.

FFH-Gebiet Kolpiner See

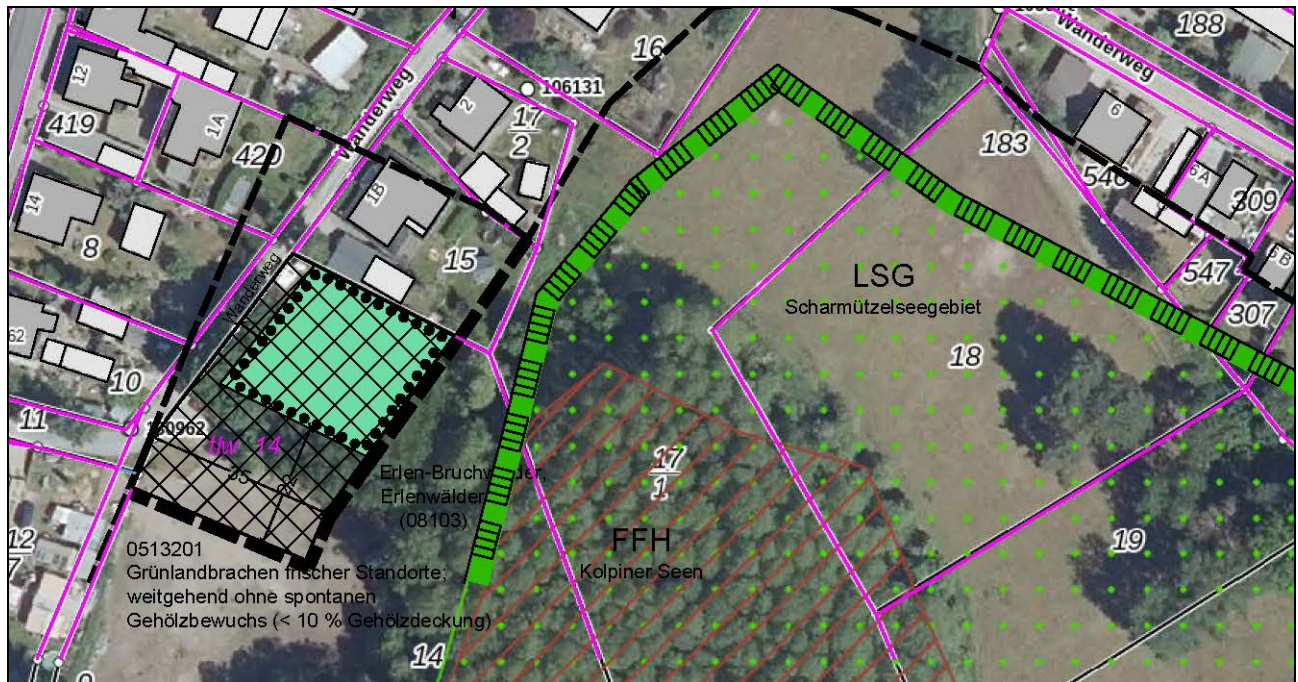
Das FFH-Gebiet „Kolpiner See“ berührt den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht. Direkte FFH-spezifische Schutzregelungen sind daher für die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung nicht anzuwenden.

Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine Naturdenkmale:

3.2.1 Biotope

Biotoptkartierung, Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Plangebietes



2026 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

3.2.2 Landschaftsbild

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die geplante Bebauung fügt sich aufgrund ihrer offenen, lockeren Struktur in das bestehende Siedlungsgefüge ein und wahrt die ortsbildprägende Maßstäblichkeit.

Der Waldbestand trägt wesentlich zur räumlichen Gliederung und zum visuellen Erscheinungsbild des Ortsteils Kolpin bei. und ist prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Kronendach, Waldrandstruktur und Sichtbeziehungen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken sind charakteristische Elemente der Ortsidentität. Die Festsetzung als zu erhaltende Waldfläche sichert diese prägenden Gestaltmerkmale dauerhaft und verhindert untypische Eingriffe, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.“

Die Fläche dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, dem Erhalt des Naturhaushaltes sowie dem kommunalen Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Das Landschaftsbild erfüllt wesentliche landschaftsästhetische Funktionen. Es beschreibt die Bedeutung von Natur und Landschaft als Lebens- und Erholungsgrundlage für den Menschen und trägt maßgeblich zur Identität des Ortes sowie zur Lebensqualität der Bevölkerung bei.

Die Landschaft der Gemarkung Kolpin wurde und wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten sowie durch die historische und aktuelle Nutzung der Landschaftsbestandteile geprägt. Diese Wechselwirkung aus Naturraum und menschlicher Nutzung hat eine regionaltypische Landschaft mit eigenständigem Charakter entstehen lassen.

Eine ausgewogene, naturnahe Landschaft mit regionaltypischer Eigenart, einer Vielfalt an Landschaftselementen und einer gewissen Schönheit bildet die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung. Die geplante Ergänzungssatzung beeinträchtigt diese Funktionen nicht, da die Bebauung maßvoll erfolgt, die offenen Strukturen erhalten bleiben und keine Eingriffe in prägende Landschaftselemente vorgesehen sind.

3.2.3 Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe durch Neuversiegelung werden über eine Ausgleichsabgabe kompensiert.

Die Kompensation erfolgt im Flächenpool „Kolpiner See“.

Die Sicherung erfolgt durch einen privatrechtlichen Vertrag, der Durchführung und dauerhafte Pflege regelt.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 09.12.2025 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenwalde die Einleitung einer Ergänzungssatzung mit Beschluss Nr. 12-4101-027/25 nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich des beschlossen, auf den Grundstück Flur 1, Flurstücke 14 in der Gemarkung Kolpin. Die Kosten der Ergänzungssatzung trägt der Antragsteller.

5. Rechtsgrundlagen

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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]).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022. Stand: 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).