

**Satzung zur Ergänzung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
„Dorfstraße, Alt Golm“**

**der  
Gemeinde Rietz-Neuendorf  
Landkreis Oder-Spree**

*(Entwurf)*

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Ergänzungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom ..... 2022 folgende Satzung für die Gemeinde Rietz-Neuendorf für den Bereich an der Straße „Dorfstraße“ im OT Alt Golm aufgestellt. Das Flurstück 130 in der Gemarkung Alt Golm, Flur 1 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2196 m<sup>2</sup> soll teilweise in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen werden.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Bereich, der innerhalb der in der beigefügten Karte mit rot eingezeichnete Abgrenzungslinie liegt, wird gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Golm einbezogen.
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Gemeinde Rietz-Neuendorf  
Fürstenwalder Straße 1  
15848 Rietz-Neuendorf**

Satzung .....2022

## Begründung zur Ergänzungssatzung „Streganz, Storkower Straße“

### Inhalt

	Seite
1 Planungsstand und städtebauliche Situation .....	3
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3 Rechtliche Wirkungen der Satzung.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen.....	5
5 Eingriffsminderung und –ausgleich.....	5
5.1 Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich.....	5
5.2 Bestandssituation.....	6
5.3 Eingriffsregelung.....	6
5.3.1 Umfang des zulässigen Eingriffs .....	6
5.3.2 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation.....	7
5.3.3 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung .....	8

## 1 Planungsstand und städtebauliche Situation

Der Ortsteil Alt Golm liegt ca. 6 km südlich der Stadt Fürstenwalde/Spree und ca. 16 km nördlich der Stadt Beeskow. Mit diesen beiden Orten ist Alt Golm über Pfaffendorf an die B 168 direkt verbunden, weshalb diese eine Versorgungsfunktionen in der Nahbereichsstufe für Alt Golm erfüllen.

Die örtliche Verwaltung (Gemeinde Rietz-Neuendorf) hat ihren Sitz im Ortsteil Görzig, etwa 8 km südwestlich von Alt Golm.

Der OT Alt Golm ist verkehrlich über die B 168 zur A 12 erschlossen.

Der Ortsteil Alt Golm ist ein gut erhaltenes Straßendorf und wurde am 26. Oktober 2003 in die Gemeinde Rietz-Neuendorf eingegliedert.

Die Gemeinde Rietz-Neuendorf gehört gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) zu den Nicht-Zentralen Orten. Gemäß Zielfestsetzung des LEP HR sind deshalb neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzubinden. Die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen ist nach Zielfestsetzung Z 5.2 auf die Innenentwicklung zu beschränken, mit einer zusätzlichen Entwicklungsoption von 1 ha je 1000 Einwohnern. Flächen, für die die Aufstellung einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB zulässig ist, werden der Innenentwicklung zugeordnet und nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde angerechnet.

Für den Ortsteil Alt Golm gibt es eine 2000 in Kraft getreten Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Die Fläche östlich der Klarstellungssatzungsgrenze an der Dorfstraße ist nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Mit der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Ergänzung der Bebauung des Siedlungsgebietes des Ortsteils Alt Golm geschaffen.

Es befinden sich entlang der Dorfstraße lückige Bebauungen, die jedoch geringe Ausmaße aufweisen, sodass die vorhandenen Bebauungen eine maßstabsbildende Prägung für diese Flächen erreichen. Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Baulücke des Geltungsbereiches dem Innenbereich nach §34 BauGB zugeordnet werden.

Zusätzliche Maßnahmen für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich. Das Grundstück ist an die medientechnisch voll erschlossene Straße Dorfstraße sowie Parkstraße angeschlossen.

Dies entspricht der Zielvorgabe des LEP HR Punkt 5.2 (Z), wonach der siedlungsstrukturelle Anschluss bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewährleistet sein soll.

Mit der Ergänzungssatzung wird eine Baulücke zwischen Bestandsgebäuden in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogen.

Die vorhandene Bebauung nördlich, südlich und westlich der Ergänzungsfläche angrenzenden Siedlungsgebiets wird von zweigeschossigen Bebauungen geprägt.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz bzw. nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten durch die Satzung entstehen könnten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

### Durchführung des Planverfahrens:

Durch die ehemalige Gemeinde, jetzt OT Alt Golm wurde 2000 eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt.

Die betroffene Fläche stellt eine Baulücke zur weiter nördlich und südlich vorhandenen Bestandsbebauung dar und ist somit nicht dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zugeordnet, weshalb sie planrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Die Einbeziehung in den Innenbereich erfordert die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Es wurde deshalb in der Gemeindevertreterversammlung am ..... 2022 die Aufstellung einer eigenständigen Ergänzungssatzung „Dorfstraße, Alt Golm“ für die unmittelbar östlich an den durch die Klarstellungssatzung ausgewiesenen Innenbereich angrenzende Fläche entlang der Dorfstraße beschlossen.

Der Entwurf der Satzung wurde in gleicher Sitzung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.

Die Bürgerbeteiligung erfolgt durch die Offenlage des Entwurfes der Satzung in der Zeit vom .....2022 bis .....2022.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung „Dorfstraße, Alt Golm“ umfasst das Flurstück 130 (tlw.) in der Gemarkung Alt Golm, Flur 1 mit einer Fläche von insgesamt 2196 m<sup>2</sup>.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Golm (in den unbeplanten Innenbereich) ergänzend einbezogene Fläche ist in der zeichnerischen Darstellung der Satzung dargestellt.

## **3 Rechtliche Wirkungen der Satzung**

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfasst der Außenbereich den gesamten nicht im Zusammenhang bebauten, nicht beplanten Bereiche. Das heißt, dass hier die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

§ 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann. Die von der Ergänzungssatzung „Dorfstraße, Alt Golm“ erfassten Grundstücksfläche ist nach dieser Zuordnung als Außenbereichsfläche bestimmt.

Die Gemeinde kann jedoch gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzung) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt sind. Ziel hierbei ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Im Gebiet der Ergänzungssatzung „Dorfstraße, Alt Golm“ 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 bebauten Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht dabei so weit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen lässt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht. Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der Gemeinde bei der förmlichen Planung (Bebauungsplan) zu (vgl. u.a. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

In der Folge sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB Rechtsnormen aus anderen Gesetzen zu berücksichtigen.

## **4 Städtebauliche Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs.4 Satz 3 bis 5 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1, 2 und 4 BauGB getroffen werden; in Betracht kommen vor allem Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Formulierung "einzelner Festsetzungen" im Gesetz ist hervorgehoben, dass in der Satzung aber keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden kann (kein Bebauungsplan-Ersatz).

In dem Satzungsgebiet wird die bauliche Prägung durch die im Süden, Westen und Norden angrenzenden Bebauungen des Dorfgebietes bestimmt.

Hier befinden sich vorrangig zweigeschossige (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) Wohngebäude sowie für dörfliche Siedlungen insgesamt typische umfangreichen Nebengelasse.

Inwieweit sich ein Vorhaben in die Umgebungsbebauung einordnet, muss im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Ein Erfordernis für Regelungen in der Ergänzungssatzung gibt es aus Sicht der Gemeinde nicht.

Erforderlich werden Festsetzungen zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die Erläuterung dazu erfolgt im Gliederungspunkt 5.

Es gelten bei den durch die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale):

„(1) 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 9a erlassenen Verordnung [BauNVO - d.Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d.Verf.], im übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d.Verf.] entsprechend anzuwenden.“

Die Zulassung von Bauvorhaben auf den bereits bebauten Grundstücken und die Bebauung der vorhandenen Baulücken auf Grundlage dieser Ergänzungssatzung ist städtebaulich sinnvoll und dient der Sicherung der Ausschöpfung der innerörtlichen Siedlungspotenziale zur Bereitstellung von Wohnbauflächen und auch der Wirtschaftlichkeit von Erschließungsmaßnahmen im Ortsteil Schönwalde. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist damit nicht verbunden.

Die Grundstücke sind durch gut ausgebaute Straßen verkehrlich erschlossen und an die technische Infrastruktur angeschlossen.

## **5 Eingriffsminderung und –ausgleich**

### **5.1 Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich**

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 und 9 Abs.1a BauGB zum Ausgleich naturräumlicher Eingriffe anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

## 5.2 Bestandssituation

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht aus folgender zu bewertenden Struktur:

- Freiflächen auf unbebauten Grundstücken

Der Hauptanteil ist Freiflächen mit geringer Nutzungsintensität zuzuordnen. Teile der Fläche sind mit Gehölzen bestanden, zum Teil handelt es sich um extensiv genutzte Rasenflächen und Weideflächen.

## 5.3 Eingriffsregelung

### 5.3.1 Umfang des zulässigen Eingriffs

Durch die Satzung werden ca. 0,22 Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen und damit eine erweiterte bauliche Nutzung vorbereitet.

Durch den durch die Satzung ermöglichten baulichen Eingriff ist eine zusätzliche Versiegelung von bisher nicht oder nur gering vorbelasteten Bodenflächen durch Überbauung und Flächenbefestigungen für Nebenanlagen, Zufahrten u.a. zu erwarten.

Somit werden durch die Satzung insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

Zur Minderung des Umfangs zulässiger Bodeneingriffe soll im Satzungsgebiet gewährleistet werden, dass alle Möglichkeiten zur Minderung des Eingriffsumfanges genutzt werden.

Es wird deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Damit werden Teile der Bodenfunktionen erhalten und die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf Teilen der baulich genutzten Flächen gewährleistet.

Die weiteren Schutzgüter sind nur in geringem Umfang betroffen und werden nachfolgend nicht gesondert betrachtet.

## **Eingriff in das Bodenpotenzial**

Die im Geltungsbereich der Satzung zulässige Bebauung und sonstige Bodenversiegelung ist i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht ausgleichbar. Es gibt keine verfügbaren Entsiegelungsflächen. Der zulässige naturräumliche Eingriff muss durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges in den Boden ist die zulässige überbaubare Grundfläche des Satzungsgebietes zugrunde zu legen.

Die Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 BauGB. Die neue Bebauung muss sich deshalb in die Umgebungsbebauung einordnen. Dies gilt auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S. 1071). Eine unmittelbare Anwendung der Maßbestimmungsfaktoren der BauNVO §§ 16 bis 21a ist ausgeschlossen.

Für die Bemessung des zu erwartenden Eingriffsumfanges muss das zulässige Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt werden.

Da der tatsächliche Umfang der Versiegelung dabei erheblich differieren kann, soll die Bemessung der erforderlichen Kompensation nach dem tatsächlichen Umfang der Bebauung erfolgen. In der Satzung werden deshalb nur die grundsätzlichen Maßgaben zur Kompensation von zusätzlichen Flächenversiegelungen festgesetzt.

Auf deren Grundlage ist der konkrete Umfang von Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des Bauantrages nach den in der Satzung erfolgten grundsätzlichen Regelungen zu konkretisieren. Die Maßnahmen sind in einem Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

## **Eingriffe in den Baumbestand**

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vorhandenen Gehölze sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung des Landkreises LOS geschützt. Wird für ein Bauvorhaben eine Fällung von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen vorgesehen, ist dazu eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Über erforderliche Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der Genehmigung nach Maßgabe der Baumschutzsatzung des Landkreises LOS entschieden.

### **5.3.2 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation**

Die Versiegelung des Bodens durch Bebauung kann im naturschutzrechtlichen Sinne nur durch die Entsiegelung einer gleichgroßen Fläche ausgeglichen werden. Eine adäquate Ausgleichsfläche zur Bodenentsiegelung steht für das Satzungsgebiet jedoch nicht zur Verfügung. Eine ökologische Kompensation der Bodenversiegelung ist daher nur möglich durch eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen anderer Bereiche als Ersatzmaßnahme.

Für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Ersatzmaßnahmen werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des MLUV 2009 zugrunde gelegt.

Es wird daraus folgender Ansatz berücksichtigt:

- Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung  
Kompensation durch flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1: 2.

Die vollständige Umsetzung des notwendigen Ersatzes durch flächige Bepflanzungen würde zu einer unverhältnismäßig großen Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke führen und damit eine effektive Nutzung des Satzungsgebietes einschränken.

Es wird deshalb entgegen der Empfehlung der HVE die Möglichkeit einer anteiligen Kompensation durch die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Als Anrechnungsfaktor wird dafür ein Baum (Pflanzgutqualität Stammumfang 12/14 cm) für je 100 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche festgesetzt.

Für die Flächen wie Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. ist durch textliche Festsetzung bestimmt, dass nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengitter oder Öko-Pflaster zulässig sind. Diese Flächen gelten damit als teilversiegelte Flächen.

### 5.3.3 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung

Zur Minderung von Eingriffen und zur Sicherung der Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
2. Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Im Satzungsgebiet sind für die Versiegelung von Boden folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen: Für die Versiegelung von Flächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1: 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bis zu einem Anteil von 50 % kann anstelle von flächigen Pflanzungen die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen erfolgen. Dabei ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm je 50 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche anzupflanzen. Für teilversiegelte Flächen kann der Umfang der Ersatzpflanzungen um 50 % reduziert werden.