

Außenbereichssatzung (AS) für den Siedlungsbereich Fischerberg der Stadt Buckow (Märkische Schweiz)

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Satzung

Begründung

Stand September 2015

**Auftraggeber: Amt Märkische Schweiz
Hauptstraße 1
15377 Buckow
im Auftrag der Stadt Buckow
(Märkische Schweiz)**

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
2	Arbeitsgrundlagen.....	4
3	Rechtsgrundlagen und Baurecht.....	4
3.1	Rechtsgrundlagen.....	4
3.2	Zweck der Außenbereichssatzung und Rechtsfolgen.....	5
3.2.1	Bestandsschutz.....	5
3.2.2	Zweck der Außenbereichssatzung.....	6
3.2.3	Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung (AS).....	7
4	Begründung für die Änderung des Geltungsbereichs.....	8
5	Begründung der Satzungsabweisung.....	10
5.1	Beschreibung des Plangebiets zum 2. Entwurf.....	10
5.2	Festsetzungen gemäß § 35 BauGB.....	12
5.3	Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB.....	12
5.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.3.3	Vorschriften zum Umweltschutz.....	13
6	Umweltrelevante Vorprüfungen.....	15
6.1	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	15
6.2	FFH-Vorprüfung incl. SPA-Vorprüfung.....	15
6.2.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	15
6.2.2	Beschreibung der europäischen Schutzgebiete.....	16
6.2.3	Kurze Beschreibung des Standorts.....	16
6.2.4	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes/ Wirkraumes.....	18
6.2.5	Beschreibung der Schutzgebiete/ Lebensraumtypen nach Anhang I, der Arten nach Anhang II sowie der Vogelarten nach Anhang I.....	19
6.2.6	Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren.....	21
6.2.7	Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets.....	23
6.2.8	Zusammenfassung/ Fazit der FFH-SPA-Vorprüfung.....	24
7	Hinweise.....	25
Anlage 1	Erste Mitteilung zum Antrag auf flächenschutzrechtliche Prüfung.....	28
	Land Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, Schreiben an den Amtsdirektor des Amtes Märkische Schweiz vom 10. Dezember 2014	
Anlage 2	Ergebnis der flächenschutzrechtlichen Prüfung.....	29
	Land Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, Schreiben an den Amtsdirektor des Amtes Märkische Schweiz vom 26. August 2015	

1 Planungsanlass und Verfahren

Rechtliche Ausgangssituation

Der Siedlungsbereich Fischerberg befindet sich im Außenbereich der Stadt Buckow (Märkische Schweiz).

Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) vom Januar 2010 ist der Bereich Fischerberg vom Weißen See bis zur Halbinsel Fischerberg als Wohnbaufläche dargestellt, die Siedlungsinself „Fischerkehle“ und „Buchenfried“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus. Nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des FNP wurde das Flächennutzungsplanverfahren zunächst nicht weitergeführt (aber auch nicht abgebrochen), da erhebliche Diskrepanzen zwischen dem Planungswillen der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) und den zuständigen Behörden des Naturschutzes auch zur bauplanungsrechtlichen Entwicklung des Siedlungsbereichs Fischerberg bisher nicht ausgeräumt werden konnten.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) hat am 16.04.2014 zur Sicherung der Wohnstandorte die Aufstellung einer Außenbereichssatzung (AS) nach § 35 Absatz 6 BauGB beschlossen.

Damit beabsichtigt die Stadt Buckow (Märkische Schweiz)

- einerseits die dort vorhandene Wohnbebauung über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus zu sichern,
- andererseits die erstmalige Wohnbebauung von offensichtlichen Baulücken zuzulassen.

Es wurde ein 1. Entwurf der AS erarbeitet und im Zeitraum vom 10.11.2014 bis zum 12.12.2014 die Öffentlichkeit beteiligt. Zum 1. Entwurf der AS äußerten sich 17 Bürgerinnen und Bürger.

Mit Schreiben vom 27.10.2014 wurden von der Planung betroffene Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu einer Stellungnahme aufgefordert. Von 13 beteiligten TÖB äußerten sich 11. Die fünf angeschriebenen Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab.

In Auswertung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zum 1. Entwurf wurde ein 2. Entwurf erarbeitet.

Anlässlich einer Bürgerversammlung am 02.03.2015, zu der alle betroffenen Einwohner des Siedlungsbereichs Fischerberg der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) eingeladen waren, wurden den Bürgerinnen und Bürgern

- das Anliegen und die Möglichkeiten des Planungsinstruments „Außenbereichssatzung“ erläutert,
- die Ergebnisse der Beteiligungen zum 1. Entwurf ausgewertet und
- ein 2. Entwurf vorgestellt und begründet.

Am 13.05.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) den 2. Entwurf der Außenbereichssatzung zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.06.2015 bis zum 17.07.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 06/2015 vom 28.05.2015 und in den Bekanntmachungskästen ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 04.06.2015 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und weiteren Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert. Von 18 beteiligten TÖB haben sich 12 zur Planung geäußert.

Mit Schreiben vom 04.06.2015 wurde beim Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) eine flächenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens beantragt. Nach einer ersten Mitteilung zum Antrag vom 23.06.2015, in dem die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen bestätigt wurde, erklärte das MLUL mit Schreiben vom 26.08.2015 (**Anlage 2** dieser Begründung):

„Der 2. Entwurf für die Außenbereichssatzung mit Stand vom März 2015 begegnet seitens des MLUL keinen Bedenken.“

Am 11.11.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) die eingegangenen Belange zum 2. Entwurf abgewogen und die Außenbereichssatzung beschlossen.

2 Arbeitsgrundlagen

Als Grundlage des Planes wurden die automatisierten Liegenschaftskarten (ALK) der Gemarkung Buckow verwendet. Der reale Bestand an Gebäuden wurde mit Luftbildern und im Ergebnis eigener Begehungen abgeglichen.

Der Plan hat den Anspruch höchstmöglicher Genauigkeit, ist jedoch kein amtlicher Vermessungsplan und kann als solcher nicht verwendet werden. Für die Planzeichnung wurde der Maßstab 1:2.500 gewählt.

Die Luftbilder in der Begründung wurden dem Internet/ Brandenburg-Viewer entnommen.

3 Rechtsgrundlagen und Baurecht

3.1 Rechtsgrundlagen (Stand 22.09.2015)

Die Außenbereichssatzung (AS) wird auf der Grundlage folgender, für den Gegenstand der Planung wesentlicher Gesetze, Verordnungen und Ordnungen erarbeitet:

Baugesetzgebung

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Fachgesetzgebung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03 ber. Nr. 13]).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 33]).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 32]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502) geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

3.2 Zweck der Außenbereichssatzung (AS) und Rechtsfolgen

3.2.1 Bestandsschutz

Da – wie unter Punkt 5 „Satzungsausweisung“ erläutert wird – ein großer Teil der mit dem 1. Entwurf der AS Fischerberg einbezogenen Flurstücke nicht der gemeindlichen Planung nach § 35 Abs. 6 BauGB zugänglich sind, erfolgen hier zunächst einige Erläuterungen, unter welchen Voraussetzungen dort der Bestandsschutz greift.

Damit soll von Anfang an Befürchtungen von Eigentümern, Pächtern und Nutzern von Grundstücken, die nicht bzw. nicht mehr in den Geltungsbereich der AS einbezogen werden können (insbes. Siedlungsbereiche Fischerkehle und Buchenfried) entgegengewirkt werden, dass sich die vorliegende Satzung negativ auf ihre Eigentumsrechte auswirken kann.

Das wird nicht der Fall sein, wenn die vorhandenen Baulichkeiten entsprechend dem Baurecht – Bundes- und Landesrecht – rechtmäßig errichtet wurden und genutzt werden.

Zum Bestandsschutz sagt die Rechtsprechung zusammengefasst folgendes¹, und jeder Interessierte kann sich dort auch weitergehend informieren:

1. Bedeutung und Begriff

Bestandsschutz bewirkt, dass eine einmal rechtmäßig errichtete bauliche Anlage nicht rechtswidrig wird, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Es geht hierbei um die gemäß Artikel 14 Grundgesetz (GG) verfassungsrechtlich gebotene Sicherung des durch Eigentumsausübung Geschaffenen.

Es werden folgende Formen des Bestandsschutzes unterschieden:

- Passiver Bestandsschutz: Art. 14 GG schützt einen ursprünglich rechtmäßig geschaffenen Bestand vor Änderungen gesetzlicher Grundlagen.
- Aktiver Bestandsschutz: Der Eigentümer hat einen Anspruch auf Genehmigung solcher Maßnahmen, die das Bauwerk erhalten und sichern sollen.

Bestandsschutz entsteht, wenn die entsprechende bauliche Anlage zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. Nutzungsaufnahme bauaufsichtlich genehmigt (= formelle Legalität) wurde und/oder während eines längeren Zeitraumes mit dem materiellen Recht übereinstimmte (= frühere materielle Legalität).

2. Voraussetzungen für den Bestandsschutz

Für den Bestandsschutz bedarf es folgender Tatbestandsvoraussetzungen: funktionsgerecht nutzbarer Bestand, frühere materielle Legalität, Fortdauer der Nutzung.

Bestandsschutz erhält ein Baubestand regelmäßig erst dann, wenn das Vorhaben fertig gestellt oder jedenfalls im Wesentlichen fertig gestellt ist. Dies gilt z.B. nicht für den Fall, in dem lediglich die Fundamente fertig gestellt wurden.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Bestandsschutz ist auch die Fortdauer der Nutzung, mit der endgültigen Aufgabe einer ursprünglich baurechtmäßigen Nutzung eines Bauwerkes entfällt grundsätzlich der ihm bisher zukommende Bestandsschutz.

3. Reichweite des Bestandsschutzes

Vom Bestandsschutz gedeckt sind Unterhaltungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber die qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen und die Neuerrichtung.

Nach Art. 14 Abs. 1 GG kann der Bestandsschutz auch eine Nutzungsänderung rechtfertigen, qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen werden vom Bestandsschutz jedoch nicht gedeckt.

4. Der Bestandsschutz erlischt also, wenn

- eine dauerhafte Beseitigung des Bauwerks erfolgt (siehe Hotel Buchenfried),
- die Nutzung endgültig eingestellt wird,

¹ Quelle: Internet: www.juraforum.de/lexikon

- in die Bausubstanz so intensiv eingegriffen wird, dass die ursprüngliche Identität des Bauwerks nicht mehr erkennbar ist (z.B. Aufstockung eines weiteren Vollgeschosses, Anbau eines weiteren nutzbaren Raumes),
- die Nutzungsart geändert wird (z.B. ein rechtmäßig errichtetes Wochenendhaus dauerhaft bewohnt wird),
- die Nutzung jahrelang unterbrochen wird.

3.2.2 Zweck der Außenbereichssatzung (AS)

Der Zweck der AS nach § 35 Abs. 6 BauGB besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen.... D.h. die Außenbereichssatzung ist ein Planungsinstrument, mit dem die Gemeinde sonstigen Vorhaben im Außenbereich erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen verschaffen kann, ohne die Begünstigungstatbestände nach § 34 Abs. 4 BauGB (Satzungen zum Bauen im Innenbereich) zu erfüllen. Eine erstmalige Bebauung von Grundstücken (Baulücken) kann ermöglicht werden.²

Eine AS hat immer zum Ziel, eine vorhandene Wohnnutzung zu erleichtern, anders formuliert:

Die vorhandene Wohnnutzung mit einigem Gewicht ist das Hauptkriterium für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung!

Mit § 35 BauGB werden bestimmte Bereiche und Voraussetzungen gesetzlich bestimmt, wo Bauen im Außenbereich möglich ist:

- § 35 Abs. 1 listet privilegierte Vorhaben auf, deren Bau im Außenbereich möglich ist.
Dazu zählt die Wohnnutzung nicht.
- § 35 Abs. 2 und 3 bestimmen, dass sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden können, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.
Das gilt für einzelne Bauvorhaben, auch Wohnungsbau, aber nicht für ganze Siedlungsbereiche.
- § 35 Abs. 4 richtet sich insbesondere an Besitzer von Gebäuden, ob für Wohn-, gewerbliche oder Erholungszwecke zulässigerweise errichtet, die unter bestimmten Voraussetzungen Veränderungen, Werterhaltungen bzw. Wertverbesserungen vornehmen wollen; der Gebietscharakter des Außenbereichs wird nicht beeinträchtigt.
Es geht aber immer um Einzelvorhaben.
- § 35 Abs. 5 enthält nähere Bestimmungen zur Durchführung der Absätze 1 bis 4.
- § 35 Abs. 6 ermöglicht der Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben ... nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im FNP über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung³ befürchten lassen. Mit der AS kann die Gemeinde also für ganze Siedlungsbereiche im Außenbereich Regelungen zur Zulässigkeit von Baumaßnahmen treffen. Die Bebauung selbst bleibt im Außenbereich. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen werden.

² Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zum BauGB, § 35, Rn. 168

³ „Eine Splittersiedlung ist eine Ansiedlung, welcher mangels einer angemessenen Baukonzentration das für die Annahme eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB notwendige Gewicht fehlt und die damit Ausdruck einer unorganischen Siedlungsstruktur ist.“

Quelle: www.juristischebegriffe.de/Definitionstext

Im Baugesetzbuch werden als wesentliche Voraussetzungen für die Aufstellung einer AS genannt:

1. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
Die Darstellung des Satzungsgebiets als Baufläche im FNP ist nicht Voraussetzung⁴.
2. Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen. Dazu gehören die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH- und SPA-Gebiete).

3.2.3 Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung (AS)

Mit der AS wird in Grenzen eine nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich zugelassen. Der räumliche Geltungsbereich der AS kann sich nur auf den schon bebauten Bereich erstrecken. Die Satzung ist kein Instrument, einen Siedlungssplitter in den Außenbereich hinein zu erweitern. Ihr Geltungsbereich darf daher nicht über die vorhandene Bebauung hinausgreifen⁵. Die AS hat als vereinfachtes Normsetzungsverfahren nur die Aufgabe, eine sich bereits tatsächlich abzeichnende Entwicklung aufzunehmen, nicht aber erstmals planerisch zu ermöglichen. Daraus ergibt sich, dass eine AS nur aufgestellt werden kann, wenn

- bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,
- sich bereits eine tatsächliche Entwicklung zu einem Wohnort abzeichnet.

Somit kann die AS auch vorhandene bauliche Lücken schließen⁶. Eine behutsame Fortentwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation soll erleichtert und eine organische Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Mit der AS wird nur beabsichtigt, eine maßvolle Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen⁷. Die ausgewiesene Fläche muss durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits vorstrukturiert sein. Die mögliche bauliche Entwicklung des Satzungsgebiets ist grundsätzlich aus der tatsächlichen baulichen Situation im Satzungsgebiet abzuleiten. Nur einzelne Festsetzungen sind möglich, keine Regelungsdichte, die einem Bebauungsplan nahe kommt.

Zu den Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung wird weiter kommentiert⁸:

Der Begriff Vorhaben ist im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB zu verstehen, d.h. umfasst die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Dazu gehört das Auffüllen von Baulücken in bebauten Bereichen, wie Weilern und Splittersiedlungen durch Neubauten, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung von anderweitig genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken.

Das gilt auch für Vorhaben kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Zusammengefasst kann eine Außenbereichssatzung ermöglichen:

- a) selbstverständlich die vorhandene Wohnnutzung im Sinne der Bestandssicherung,
- b) die Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohnhäuser (= Ermöglichung der dauerhaften Wohnnutzung) im Sinne von Lückenschlüssen zwischen Wohnnutzungen,

⁴ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zum BauGB, § 35, Rn. 169

⁵ BERKEMANN, J. und G. HALAMA: Erstkommentierungen zum BauGB 2004, S. 447ff, vhw Verlag 2005

⁶ VGH Mannheim, Urteil vom 27.2.2003 – 8 S 2681/02 – BWGZ 2003, 535

⁷ HOPPE, W.: Die angemessene bauliche Erweiterung eines gewerblichen Betriebs im Außenbereich als Privilegierungstatbestand, in: DVBl 1990, 1009-1017

⁸ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zum BauGB, § 35, Rn. 172

- c) die erstmalige Bebauung mit Wohnhäusern in Baulücken zwischen vorhandenen Wohnnutzungen – über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie zu Kompensationsmaßnahmen können Festsetzungen getroffen werden – das gilt auch für b).

Die erstmalige bauliche Erschließung von Randgrundstücken im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB – Ergänzungssatzung – ist mit dem Planungsinstrument der AS nicht möglich.

4 Begründung für die Änderung des Geltungsbereichs im 2. Entwurf

In den Geltungsbereich des Entwurfs mit Stand vom August 2014 hatte die Stadt Buckow (Märkische Schweiz) einbezogen:

- den Wohnbereich Fischerberg – die vollständigen Flurstücke entlang des Sees einschließlich der südlich der Straße Fischerberg gelegenen Flurstücke Nr. 212 und 452,
- den Wohnbereich Fischerkehle,
- den Wohnbereich Buchenfried einschließlich der Wochenendhäuser im Flurstück Nr. 93/4.

Im Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde noch eine Erweiterung des Satzungsbereichs

- im Wohnbereich Fischerberg um das an das Flurstück Nr. 452 östlich angrenzende Flurstück Nr. 176,
- im Wohnbereich Fischerkehle um das Flurstück Nr. 106/1 mit einer Wochenendhausbebauung,
- um die Bebauung rings um die „Alte Ziegelei“ südlich der Straße Fischerberg

gefordert.

Im Ergebnis der Beteiligung der zuständigen Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange ist festzustellen:

1. Der Abgrenzung der AS gemäß dem 1. Entwurf stehen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entgegen.

Innerhalb von europäischen Schutzgebieten des Natura-2000-Programms - FFH-Gebiete und SPA-Gebiete (Vogelschutzgebiete) – sind neue Bauungen nicht zulässig.

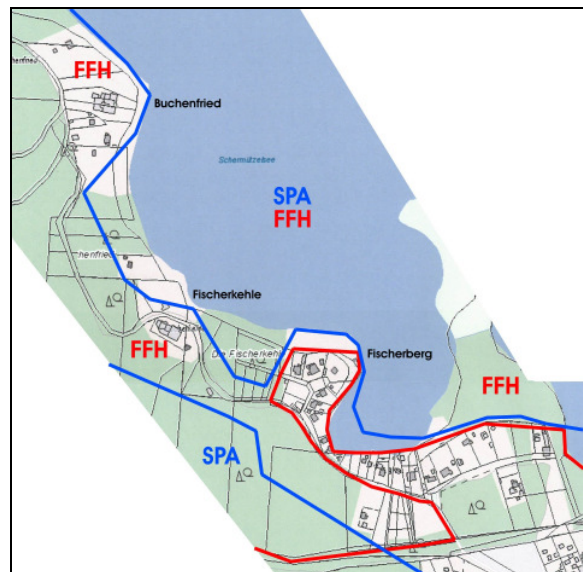
(Zu rechtmäßig errichteten Gebäuden siehe Erläuterungen zum Bestandsschutz – Punkt 3.2.1.)

Die nebenstehende Kartenskizze veranschaulicht die Problematik:

Nur der Siedlungsbereich Fischerberg nördlich der Straße/ Weg Fischerberg befindet sich nicht innerhalb des FFH-Gebiets „Scharmützelsee“. Die Siedlungsbereiche Fischerkehle und Buchenfried liegen vollständig innerhalb dieses FFH-Gebiets.

Das Vogelschutzgebiet „Märkische Schweiz“ grenzt direkt an den Satzungsbereich an und erfasst in geringerem Umfang auch bebaute Parzellen der Siedlungsbereiche Fischerkehle und Buchenfried, ebenso wie Teile der „Alten Ziegelei“.

Auf diesen Sachverhalt wird mit den Stellungnahmen des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV)⁹ sowie der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Märkisch-Oderland hingewiesen¹⁰.



⁹ Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, Stellungnahme als Ordnungsgeber mit Schreiben vom 10.12.2014

Fazit:

Die Wohnbereiche Buchenfried und Fischerkehle sind vollständig aus dem Geltungsbereich der AS herauszunehmen, da von den genannten zuständigen Behörden keine Ausnahme in Aussicht gestellt wird.

Ein Festhalten am Umfang des Geltungsbereichs des 1. Entwurfs würde die Rechtmäßigkeit der gesamten AS in Frage stellen.

2. Der Geltungsbereich der AS gemäß dem 1. Entwurf erfüllt nicht die Festsetzungs- und Abgrenzungskriterien nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Darauf weisen das MUGV, die untere Naturschutzbehörde sowie die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland in ihren Stellungnahmen zum 1. Entwurf hin¹¹. Dazu führt die untere Bauaufsichtsbehörde aus:

„... Es bedarf der Bewertung des konkreten Sachverhalts. Ausschlaggebend ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit (auch im Außenbereich) vermittelt. Die vorhandene Bebauung muss über ein Mindestmaß an räumlicher Zuordnung und prägender Wirkung verfügen... Weiterhin ist für das Gewicht nicht die im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung insgesamt, sondern allein die Wohnzwecken (zulässig auch kleine Handwerksbetriebe) dienende Bebauung maßgebend. Bungalow, Schuppen oder gar Ruinen zählen hier nicht hinzu...“

Die AS darf nicht zur Verfestigung von Splittersiedlungen führen.

Aus diesem Grunde erfüllen folgende Standorte im 1. Entwurf die Anforderungen an eine AS nicht:

- Bereich Buchenfried insgesamt, derzeit 2 Wohnhäuser, die Satzung würde weitere 4 - 5 Wohnhäuser ermöglichen.
- Bereich Fischerkehle insgesamt, derzeit keine Wohnhäuser, die Satzung würde 4 Wohnhäuser ermöglichen,
- Bereich Fischerberg, Flurstück Nr. 452, derzeit 1 Wohnhaus, mehrere Wohnhäuser wären möglich, eine prägende Wirkung einer Wohnbebauung der Umgebung fehlt,
- Bereich Fischerberg, Flurstück Nr. 212, derzeit 1 Wohnhaus, 2 Wohnhäuser wären möglich, eine prägende Wirkung einer Wohnbebauung der Umgebung fehlt.

Fazit:

Auf die Einbeziehung der Bereiche Buchenfried und Fischerkehle sowie der Flurstücke Nr. 452 und 212 ist aus bauplanungsrechtlichen Gründen zu verzichten (nicht ausreichende bauliche Prägung, Gefahr der Verfestigung von Splittersiedlungen).

3. Der Geltungsbereich der AS gemäß dem 1. Entwurf erfüllt weiterhin nicht die Festsetzungs- und Abgrenzungskriterien nach § 35 Abs. 6 BauGB, da unbebaute Flächen im Außenbereich überplant werden.

Der Geltungsbereich einer AS deklariert lediglich baulich vorgeprägte Bereiche und bezieht dabei einzelne Baulücken mit ein. Einer AS sind einerseits unbebaute Randflurstücke nicht zugänglich und andererseits muss sich eine AS am baulichen Bestand orientieren; Flurstücksgrenzen sind dabei nicht maßgebend.

Fazit:

Die großzügige Einbeziehung von nicht bebauten Flurstücken in Randlage (z.B. Nr. 151 und 155) sowie der bebauten Flurstücke entlang des Seeufers ist auf die tatsächlich vorhandene Bebauung zurückzunehmen.

¹⁰ Landkreis Märkisch-Oderland, Stellungnahme vom 04.12.2014

¹¹ Landkreis Märkisch-Oderland, untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 05.12.2014

5. Begründung der Satzungsausweisung

Die im 2. Entwurf der Außenbereichssatzung (AS) vorgenommene Reduzierung des Geltungsbereichs resultiert aus der konsequenten Umsetzung der Planungsvorschrift des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit der Anwendung des europäischen und nationalen Naturschutzrechts. Das Ergebnis einer Voranfrage an den Verordnungsgeber bzw. dessen Rechtsnachfolger – Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Verordnungsgebers wird als **Anlage 1** dieser Begründung beigefügt.

5.1 Beschreibung des Plangebiets

Die folgende Beschreibung des Plangebiets wird auf die Flächen reduziert, die weiterhin im Geltungsbereich der AS geplant werden (vergleiche Punkt 4).

Geltungsbereich

Die Stadt Buckow (Märkische Schweiz) ist amtsangehörige Stadt des Amtes Märkische Schweiz im Landkreis Märkisch-Oderland.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Buckow, Flur 8 und umfasst 28 Flurstücke – allerdings überwiegend nur den der Straße/ dem Weg zugewandten Teil – mit 15 Wohnhäusern, 7 Wochenendhäusern sowie einem gewerblich genutzten Gebäude (Pension Beautyfarm). Zwei Parzellen tragen einen Tauchstützpunkt mit entsprechenden Gebäuden. Lediglich zwei Parzellen im Geltungsbereich der AS (Flurstücke Nr. 164 und 208) werden bisher noch nicht baulich genutzt.

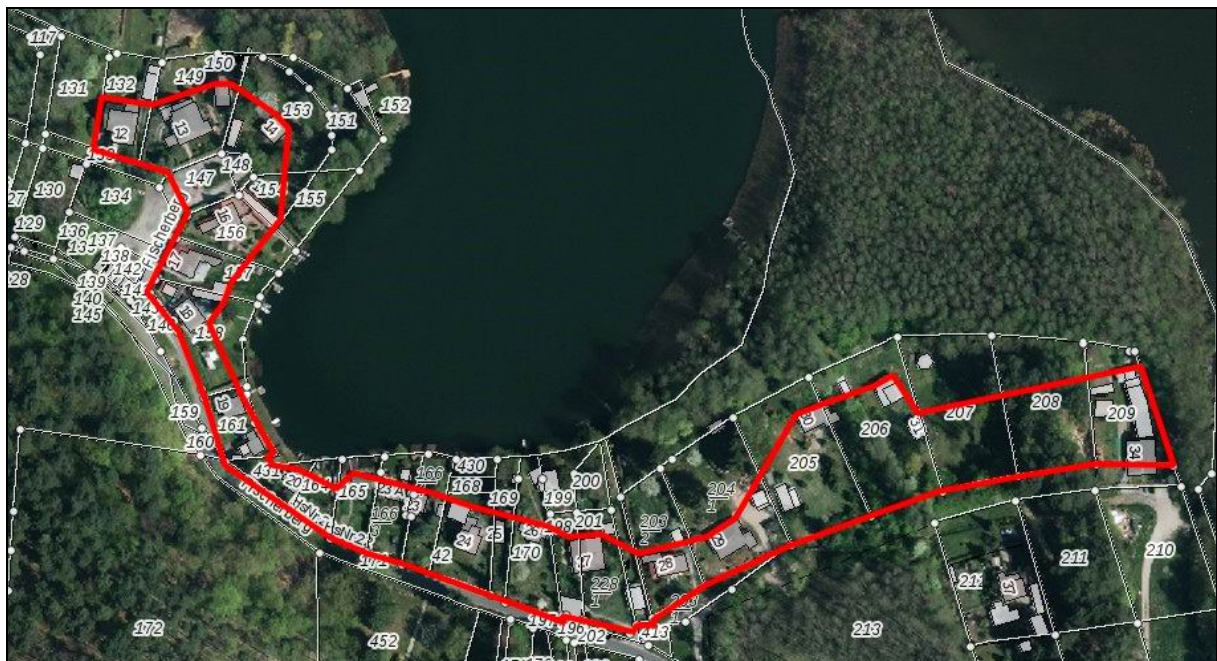
Wohnnutzung und Bebauung

Gegenwärtig wohnen im Plangebiet etwa **30 Einwohner** mit Hauptwohnsitz. Das sind etwa 2 % der Einwohner der Stadt Buckow (Märkische Schweiz).

Mit 15 Grundstücken, für die ein Hauptwohnsitz gemeldet ist, bezogen auf 28 in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke ist im Siedlungsbereich Fischerberg der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) eine Wohnnutzung mit einigem Gewicht gegeben. Zwischen den Wohngrundstücken befinden sich nur noch einzelne Grundstücke anderer Nutzung, insbesondere Erholungsgrundstücke.

Somit wird ein wesentliches Kriterium für die Einbeziehung der Siedlung in eine AS erfüllt.

Zusätzlich zur Planzeichnung auf Flurkartenbasis wird der Planbereich mit dem folgenden Luftbild gekennzeichnet.



Die vorhandenen Wohngebäude sind Einfamilienhäuser, in Einzelfällen Zweifamilienhäuser, mit ein bis zwei Vollgeschossen. Das 2. Geschoss ist überwiegend als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt.¹²

Die gegenwärtig auf den Wohngrundstücken vorhandenen Hauptgebäude haben eine durchschnittliche Grundfläche von ca. 130 m² mit einer Spannweite von 80 m² bis 190 m². Die dort weiterhin vorhandenen Nebengebäude (Garagen, Carport, Schuppen etc.) haben eine durchschnittliche Größe von ca. 65 m² mit einer Spanne von 20 m² bis 180 m².

Erschließung

Die Siedlung ist entlang der Straße Fischerberg in das örtliche Straßennetz eingebunden. Die Straße ist als Anliegerstraße mit Asphaltdecke befestigt, zu den östlichen Flurstücken Nr. 203 – 209 mit wassergebundener Decke oder unbefestigt ausgeführt.

Alle Wohngrundstücke sind an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen und in die zentrale Abwasserentsorgung eingebunden, d.h. medienseitig voll erschlossen¹³.

Denkmalschutz

Bei der baulichen Entwicklung sind Belange des Bodendenkmalschutzes zu berücksichtigen. Das betrifft

1. das Bodendenkmal Fischerberg (etwa Flurstücke 132 – 158),
2. ein Bodendenkmal westlich des kleinen Verlandungssees an der Straße Fischerberg (etwa Flurstücke 164 – 204/1).

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland wird darauf hingewiesen, dass infolge der sehr siedlungsgünstigen Lage mit einer größeren Ausdehnung der Bodendenkmale bzw. weiterer Bodendenkmale zu rechnen ist¹⁴. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) (siehe Rechtsgrundlagen unter Punkt 3.1).

Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der AS liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ und hier in der naturräumlichen Haupteinheit „Buckower Hügel- und Kesselland“.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich

- auf der Ost- und Nordostseite der Schermützelsee sowie der Weiße See,
- südlich ein verlandender kleiner See mit Erlenbruchwald,
- westlich z.T. steile Hanglagen mit Laubmischwald,
- an der südlichen Zufahrt Grünland mit Liegewiese.

Die Siedlung befindet sich vollständig im Naturpark Märkische Schweiz (Nr. 5001), ebenso im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 2149) „Naturpark Märkische Schweiz“.

Der baulich genutzte Teil der Siedlung Fischerberg wurde aus dem FFH-Gebiet Nr. 327 (DE 3450-307) „Schermützelsee“ ausgegliedert.

Das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet DE 3450-401) Märkische Schweiz umschließt den Siedlungsbereich. Baulich genutzte Bereiche werden vom SPA-Gebiet nicht erfasst.

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG ist entlang von stehenden Gewässern mit einer Größe von über 1 ha ein Uferstreifen bis 50 m von Bebauung freizuhalten. Dies gilt allerdings nicht für bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten des Bundes-Naturschutzgesetzes vom 29.07.2009 rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren.

¹² Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO: „Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.“

¹³ Mitteilung des Wasserverbandes „Märkische Schweiz“ mit Schreiben vom 01.12.2014

¹⁴ Landkreis Märkisch-Oderland, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.11.2014

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Fischerberg befindet sich ein größerer Teil der vorhandenen Bauten innerhalb dieses 50m-Streifens. Lediglich die Bauten auf der Nordseite der Halbinsel sowie im östlichen Bereich ab dem Flurstück 228/1 liegen überwiegend außerhalb des Schutzstreifens.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) geht davon aus, dass die dort vorhandene bauliche Nutzung durch Artikel 14 GG geschützt ist, auch im Hinblick auf eine im Einzelfall mögliche Umnutzung einer Wochenendhausnutzung für dauerhafte Wohnnutzung. Dies dürfte aus sozialen Gründen im Einzelfall eine Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG rechtfertigen.

Entsprechend der gegebenen baulichen Nutzung und Entwicklung dürfte eine Neubebauung zu Wohnzwecken innerhalb des 50m-Streifens ohnehin lediglich in einem Fall überhaupt infrage kommen – dem Flurstück 164.

5.2 Festsetzungen gemäß § 35 BauGB

In der Siedlung „Fischerberg“ ist Wohnnutzung mit einigem Gewicht vorhanden (vergleiche Punkt 5.1). Die Satzung ist auf die Wohnnutzung – im Ausnahmefall auf einzelne nichtstörende gewerbliche Nutzungen – begrenzt und schließt einige wenige, zwischen den baulich genutzten Flächen vorhandene Lücken mit ein.

Mit der Satzung werden Entwicklungen am Rande in den Freiraum hinein nicht geplant.

Grundsätzlich bleiben die Satzungsflächen an der Straße Fischerberg Außenbereich.

Aus diesem Grunde bleiben auch Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB von der Satzung unberührt.

Mit der Satzung wird auf den im Geltungsbereich befindlichen Flächen die dauerhafte Wohnnutzung festgeschrieben und festgestellt, dass diese dem überwiegenden Charakter des Gebiets als Außenbereichsfläche nicht entgegensteht.

Folgende Lückenbebauungen bzw. baulichen Verdichtungen sind nicht auszuschließen:

Bereich Fischerberg

- Flurstück Nr. 154 – Lückenbebauung/ bauliche Verdichtung – 1 Einfamilienhaus,
- Flurstücke Nr. 431, 164, 166/3-4 – geringfügige bauliche Verdichtung – Umnutzung von Wochenendhäusern zu maximal 3 Einfamilienhäusern,
- Flurstücke Nr. 206, 207 – bauliche Verdichtung – 2 Einfamilienhäuser,
- Flurstück Nr. 208 – Lückenbebauung – 1 Einfamilienhaus.

Fazit:

Mit der AS wird lediglich auf bis zu drei Flurstücken eine Erstbebauung im Sinne einer Lückenbebauung vorbereitet.

Auf wenigen weiteren genannten Flurstücken handelt es sich um eine bauliche Verdichtung – im Einzelnen Umnutzung der Erholungsnutzung (Wochenendhaus) in eine Wohnnutzung mit einem Einfamilienhaus.

5.3 Festsetzungen im Sinne des § 9 Absatz 1 BauGB

5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung von Baulücken bzw. die Umnutzung von Erholungsgrundstücken für Wohnzwecke ist je Grundstück nur ein Wohngebäude zulässig, das sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen muss.

In Ableitung von der vorhandenen durchschnittlichen Gebäudegröße wird für neu zu errichtende Gebäude als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Hauptgebäude mit Wohnnutzung:
Maximal zulässige Grundfläche = 130 m² zuzüglich 20 m² Terrasse.
Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß BbgBO = zwei.
- Nebengebäude – darunter sind alle weiteren baulichen Anlagen zusammengefasst:
Maximal zulässige Grundfläche = 65 m² je Grundstück.
Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß BbgBO = eines.

Damit wird gesichert, dass die überwiegende Art der vorhandenen Bebauung – je ein Wohnhaus je Grundstück – erhalten bleibt und es zu keiner weiteren erheblichen baulichen Verdichtung kommt.

Die Anpassung an das vorhandene Maß der baulichen Nutzung bedeutet, dass keine größeren Häuser als Einfamilienhäuser zulässig sind.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Schreiben des MLUL (vergleiche **Anlage 1** zu dieser Begründung) wird zur klaren Verortung möglicher Neubauten gefordert, diese mit einer Baugrenze im Sinne des § 23 BauNVO einzugrenzen.

Die Stadt Buckow (Märkische Schweiz) geht davon aus, dass mit dem erheblich reduzierten Geltungsbereich des 2. Entwurfs der AS, der orientiert ist

- entlang der Straße/ Weg Fischerberg,
- im rückwärtigen Bereich (Seeseite) streng an der vorhandenen Wohnnutzung,

die überbaubare Fläche hinreichend eingegrenzt ist. Die überbaubare Grundstücksfläche = Baugrenze ist somit identisch mit der Geltungsbereichsgrenze. Dies wird mit einer textlichen Festsetzung dokumentiert.

Eine weitere Einschränkung wäre im Hinblick auf die schon vorhandene und genehmigte Wohnbebauung gegenüber den wenigen, möglicherweise neu zu errichtenden Wohngebäuden unverhältnismäßig.

Insbesondere mit der Rücknahme des Geltungsbereichs von der Flurstücksgrenze am See auf die Linie der tatsächlichen Bebauung wird deutlich, dass ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an das Seeufer ausgeschlossen wird.

5.3.3 Vorschriften zum Umweltschutz im Sinne des § 1a BauGB

Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird im § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes, der Regelungen zur Bauleitplanung trifft, nicht genannt. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass für diese Satzung die Eingriffsregelung gemäß §§ 14 bis 17 BNatSchG anzuwenden ist¹⁵. Dies gilt für die wenigen Baulücken, bei denen erstmalig eine Bebauung zugelassen wird.

§§ 14 ff. BNatSchG besagen: Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landwirtschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

¹⁵ BERKEMANN, J. und G. HALAMA: Erstkommentierungen zum BauGB 2004, S. 447ff, vhw Verlag 2005

Der zu erwartende Eingriff auf den Satzungsflächen wird auch durch die Wertigkeit der dort bislang vorhandenen Biotope bestimmt. Für die betreffenden Flächen ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Für die neu zu bebauenden Satzungsflächen wird festgesetzt:

1. Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in

- wassergebundener Decke,
- Fugenpflaster oder
- Rasengittersteinen auszuführen.

Mit dieser Festsetzung wird die Stadt Forderungen des Bodenschutzes und des Naturschutzes gerecht, wonach mit dem Boden sorgsam umgegangen und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden soll.

2. Pro angefangene 50 m² Baugrundfläche ist wahlweise ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, Stammumfang 12-14 cm. Abgänge sind am Standort nach zu pflanzen¹⁶.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Da die Standorte eher als feucht bzw. frisch bezeichnet werden können, kann ein breites Spektrum an Laubbäumen vorgeschlagen werden:

Laubbäume

Quercus robur (Stieleiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus laevis (Flatterulme)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Obstbäume (Hochstamm)

Malus domestica (Kultur-Apfel)
Prunus avium-kultivare (Süßkirsche)
Prunus domestica (Kulturpflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Pyrus communis (Kulturbirne)

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass der überwiegende Landschaftscharakter, den eine Parklandschaft und Laubwald prägt, erhalten bleibt, da bei Wohnnutzung mindestens zwei hochstämmige Laubbäume nachgepflanzt werden müssen.

¹⁶ Land Brandenburg, MSWV, Referat 23 Städtebaurecht: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan, Arbeitspapier 1/01.

6 Umweltrelevante Vorprüfungen

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Stadt Buckow (Märkische Schweiz) legt im Geltungsbereich der Satzung die maximal zulässige Größe der Grundfläche (GR) mit 195 m² (130 m² Hauptgebäude, 65 m² Nebengebäude) fest. Bei baulicher Verdichtung wird mit 100 m² zusätzlicher Versiegelung gerechnet.

Bezogen auf die mit der Satzung ermöglichten Neubauten ergibt sich folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz:

Schutzgut	Bestand	Eingriff durch Baumaßnahme	Kompensation	Verbleibende Wirkung
Boden	Versiegelung von ca. 5.250 m ²	Versiegelung von weiteren ca. 785 m ² bei Bebauung der Lücken und baulicher Verdichtung.	Ausgleich durch Entsiegelung ist nicht möglich.	erheblich
Grundwasser	Teils grundwassernahe Standorte	Geringfügig	Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken	nicht erheblich
Oberflächen-gewässer	Keines im Geltungsbereich, See benachbart	Keine Beeinträchtigung bei Wahrung des baulichen Abstands zum See	Nicht erforderlich	keine
Klima/Luft	Frischluftezufuhr gewährleistet	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Nicht erforderlich	keine
Biotop und Arten	Grundstücke mit Gehölzbestand der Gärten und entsprechenden Vogelarten, ein Grundstück mit Laubgehölz (Fläche unter 1.200 m ² , kein Wald)	Erhalt der Biotopfunktionen des Gartenlandes Vorkommen geschützter Arten ist nicht auszuschließen	Vermeidungsmaßnahme: Erhalt der maximal möglichen Zahl der Bäume und Sträucher auf den Grundstücken Ersatzpflanzung zum teilweisen Erhalt des Biotops: Pro angefangene 50 m ² Baugrundfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen	nicht erheblich
Landschafts- und Ortsbild	Charakter einer gut durchgrünten Siedlung	Geringfügig	Einhaltung der Art und des Maßes der umgebenden Bebauung. Pflanzbindung für Bäume.	keine

6.2 FFH-Vorprüfung inkl. SPA-Vorprüfung

6.2.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (AS) grenzt teilweise an das FFH-Gebiet DE 3450-307 „Schermützelsee“ an bzw. befindet sich unweit desselben. Gleiches gilt für das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Märkische Schweiz“ DE 3450-401.

Es ist zu prüfen, ob die mit der AS vorbereitete geringfügige Erweiterung der Baufläche durch Lückenbebauung bzw. durch bauliche Verdichtung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets vereinbar ist.

In der SPA- Vorprüfung wird ermittelt, ob die gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie in diesem Gebiet vorkommenden Vogelarten durch das Vorhaben gefährdet sind bzw. ihr Lebensraum gefährdet ist.

6.2.2 Beschreibung der Europäischen Schutzgebiete (NATURA-2000-Gebiete)

FFH-Gebiet „Schermützelsee“

Das FFH-Gebiet „Schermützelsee“ erfasst mit einer Gesamtgröße von rund 364 ha¹⁷ den gesamten Schermützelsee westlich von Buckow, den Weißen See, die Feuchtgebiete an den Seeufern sowie die Hanglagen und das westlich anschließende Waldgebiet bis nahe an die B 168 heran.

Das FFH-Gebiet prägen die Stillgewässer der beiden einbezogenen großen Seen sowie Auenwälder, Schluchten- und Hangmischwälder.

Auf der Westseite des Schermützelsees sind mehrere Siedlungsbereiche in das FFH-Gebiet einbezogen, so Teile der Bollersdorfer Höhe, Buchenfried und Fischerkehle, außerdem einige einzelne Wohn- und Wochenendhausgrundstücke.

SPA-Gebiet „Märkische Schweiz“

Das Vogelschutzgebiet mit einer Gesamtfläche von fast 18.000 ha umfasst den gesamten Kern der Märkischen Schweiz von Prötzel im Norden, über die Friedländer Teiche im Osten, das Rote Luch im Süden bis Garzau im Westen.

Das Vogelschutzgebiet prägt der gesamte Formenschatz der Märkischen Schweiz mit einer reich strukturierten Mischwaldlandschaft, einer reliefreichen Offenlandschaft, Stillgewässern unterschiedlicher Größe und Morphologie sowie naturbelassenen bzw. -nahen Fließgewässern.

Im Süden des Schermützelsees sind in das Vogelschutzgebiet die Offenwasserbereiche des Sees, die ufernahen Bruchwälder sowie die Hangwälder einbezogen. Der gesamte Siedlungsbereich Fischerberg einschließlich der Einzelwohnstandorte südlich der Straße sind aus dem SPA-Gebiet ausgegrenzt.

6.2.3 Kurze Beschreibung des Standorts

Die AS bezieht Teile der Wohn- und Wochenendhausbebauung entlang der Straße Fischerberg im Bestand ein, die entlang des Seeufers mit einem minimalen Abstand von 5 m (Flurstücke Nr. 161 und 165), meist mit einem Abstand zum Ufer von 20 – 50 m errichtet ist.

Vom Flurstück Nr. 161 ostwärts ist der Standort grundwassernah, westwärts auf dem sogenannten Fischerberg eher grundwasserfern.

Es wird davon ausgegangen, dass auf den meisten der in die AS einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist und sich neue bauliche Entwicklungen nur im Rahmen (Art und Maß) der vorhandenen Bebauung vollziehen können.

Die im Bestand bebauten Grundstücke weisen einen hohen Anteil an Ziergehölzen auf.

Praktisch jedes, der an das Seeufer angrenzenden Grundstücke verfügt über einen kleinen Bootssteg.

Im Ergebnis der Abgrenzung des Geltungsbereichs der AS sind als neu bebaubare Flächen im Sinne einer Lückenbebauung lediglich einbezogen:

- Flurstücke Nr. 207 und 208 am östlichen Ende des Weges Fischerberg

Beide Flurstücke tragen eine aufgelockerte Laubmischwaldvegetation. Die Fläche der einbezogenen Gehölze erfüllt allerdings nicht die Kriterien nach Landeswaldgesetz.

Nicht mit Gehölzen bestandene Teilflächen tragen Rasen- und Wiesenvegetation bzw. sind an Einfahrten vegetationsfrei.

Die Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze der AS bis zum Seeufer beträgt ca. 95 m.

- Flurstück Nr. 164

Es handelt sich um ein Garten- bzw. Erholungsgrundstück, auf dem sich bisher keine nennenswerten Bauten befinden.

¹⁷ MLUR, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Großschutzgebiete, Europäische Schutzgebiete, Kartenserie zur Umweltsituation im Land Brandenburg, Februar 2004, 2. Auflage

Das Flurstück insgesamt (nicht der Geltungsbereich der AS) grenzt direkt an den See. Die Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze der AS bis zum Seeufer beträgt ca. 5 m.

Das gesamte Grundstück wird gartenbaulich und mit Abstellflächen genutzt. Gehölze befinden sich zur Straße hin.

Zu den Flurstücken, die im Ergebnis der Einbeziehung in den Geltungsbereich der AS eine bauliche Verdichtung ermöglichen, gehören:

- Flurstück Nr. 154

Es handelt sich um ein Erholungsgrundstück.

Auf dem Flurstück befinden sich ein Bungalow und ein größerer Schuppen.

Zum See hin bildet das nicht in die AS einbezogene Flurstück Nr. 155 einen gewissen Puffer.

Die Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze bis zum Seeufer beträgt ca. 14 m.

Zierrasen und -gehölze prägen die Vegetation des Grundstücks.

- Flurstück Nr. 431

Es handelt sich um ein Erholungsgrundstück.

Auf dem Flurstück befindet sich ein größerer Bungalow.

Die Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze bis zum Seeufer beträgt ca. 5 m.

Zierrasen und -gehölze prägen die Vegetation des Grundstücks.

- Flurstücke Nr. 166/3 und 166/4

Die Grundstücke tragen jeweils einen größeren Bungalow sowie Schuppen und PKW-Stellflächen.

Eine weitere bauliche Verdichtung ist bezogen auf die überbaubare Grundfläche nur noch in geringem Maße zu erwarten.

Die Entfernung zum Seeufer beträgt 9 – 15 m.

Zierrasen und -gehölze prägen die Vegetation des Grundstücks.

- Flurstücke 169 und 170

Eine Bebauung des Flurstücks 169 mit einem Wohnhaus ist nicht zu erwarten, da das Flurstück kaum mehr als 7 m breit ist. Es wird dort wohl bei dem kleinen Bungalow bleiben; es sei denn, es erfolgt später eine Zusammenlegung mit einem Nachbargrundstück.

Auf dem Flurstück 170 ist ein größerer Bungalow vorhanden.

Weitere Zweckbauten auf beiden Grundstücken in Ufernähe werden vom Geltungsbereich der AS nicht erfasst.

Auf den Grundstücken befinden sich Zierrasen, Ziergehölze und Formschnitthecken.

6.2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes/ Wirkraumes

Es wird ein Untersuchungsraum von ca. 50 m gemessen von der Grenze des FFH-Gebiets angenommen.

Diese Abgrenzung berücksichtigt den Bereich, der ggf. von Anliegern häufiger betreten oder benutzt werden könnte.

Die Abgrenzung berücksichtigt nicht kurzzeitige Lärmspitzenwerte, z.B. durch Kreis- oder Motorsägen, da diese Störungen – auch im Interesse der Anlieger selbst – seltener ausgelöst werden.

A Seeufer und ufernahe Bereiche des Sees

Biotoptypen¹⁸:

- 02102 mäßig nährstoffreiche Seen
- 02210 Röhrichtgesellschaften kleinflächig

B Bruchwälder

Biotoptypen:

- hauptsächlich 08103 Erlenbruchwälder

C Hangwälder und Hangwiesen

Biotoptypen:

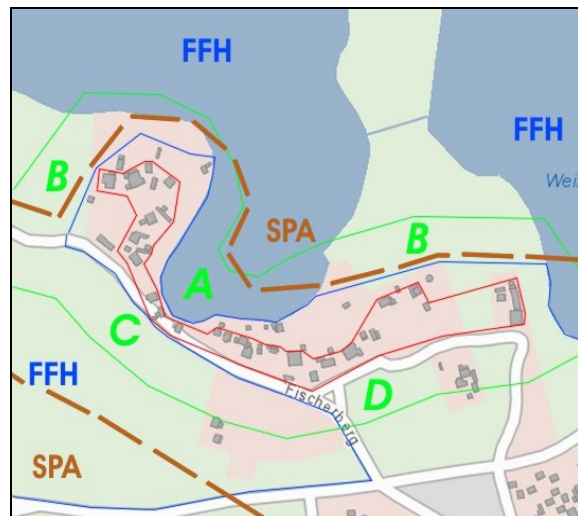
- 05112 Frischwiesen
- 07102 Laubgebüsche frischer Standorte
- 08290 naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Wälder

D Kleiner verlandeter Tümpel

Biotoptypen:

- 04561 Erlen-Moorgehölz
- 08103 Erlenbruchwald

Bezüglich des SPA-Gebiets werden die Grenzen des Gebiets gleichgesetzt mit dem Wirkraum, da ausgehend vom Geltungsbereich der AS Fischerberg mit keiner weitergehenden Einwirkung auf das Vogelschutzgebiet zu rechnen ist.



Rot = Grenze des Geltungsbereichs der AS Fischerberg
Blau = Grenze des FFH-Gebiets
Braun = Grenze des SPA-Gebiets
Grün = Untersuchungsgebiet, angenommener Wirkraum

¹⁸ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011; im Rahmen dieser Vorprüfung erfolgte nur eine allererste Einschätzung der vorhandenen Biotoptypen, keine tiefgründige Vor-Ort-Kartierung

6.2.5 Beschreibung der Schutzgebiete/ Lebensraumtypen nach Anhang I, der Arten nach Anhang II sowie der Vogelarten nach Anhang I

FFH-Gebiet „Schermützelsee“¹⁹

1. Lebensraumtypen nach Anhang I

Kennziffer	Bezeichnung	Erhaltungszustand	Am Standort vorhanden
3140	Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche kalkhaltige Stillgewässer mit Armleuchteralgen	B	ja
3260	Fließgewässer mit flutender Wasservegetation	A	nein
6240	Steppenrasen	C	nein
9180	Schlucht- und Hangmischwälder	B	ja
91E0	Erlen-, Eschen- und Weichholzaunenwälder	B	ja

Bewertung des Erhaltungszustands²⁰

A = hervorragende Erhaltung

B = gute Erhaltung

C = durchschnittliche oder beschränkte Erhaltung

Die Lebensraumtypen Nr. 3260 und 6240 haben keine Bedeutung für den Untersuchungsraum.

Der Erhaltungszustand der an den Geltungsbereich der AS angrenzenden Lebensraumtypen wird als gut eingeschätzt.

2. Arten nach Anhang II

Kennziffer	Bezeichnung	Erhaltung	Vorkommen am Standort
1134	Bitterling (<i>Rhodeus amarus</i>)	A	Das Vorkommen der beiden Fischarten im ufernahen Bereich des Schermützelsees ist wahrscheinlich bzw. nicht auszuschließen.
1149	Steinbeißer (<i>Cobitis taenia</i>)	B	
1337	Biber (<i>Castor fiber</i>)	B	Das Seeufer entlang der Siedlung Fischerberg wird als Durchzugsraum bei der Nahrungssuche beider Säugetierarten mit hoher Wahrscheinlichkeit genutzt.
1355	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	C	

Bewertung der Erhaltung²¹:

A = hervorragende Erhaltung

B = gute Erhaltung

C = durchschnittlicher oder beschränkter Erhaltungszustand

Insbesondere der Erhaltungszustand der Population des Fischotters wird im Gebiet als kritisch eingeschätzt.

¹⁹ Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4: Standort-Datenbogen für das FFH-Gebiet DE 3450307

²⁰ Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/1: Entscheidung der Kommission vom 18.12.1996 über das Formular für die Übermittlung von Informationen zu den im Rahmen von NATURA 2000 vorgeschlagenen Gebieten (97/266/EG)

²¹ ebenda

SPA-Gebiet „Märkische Schweiz“²²

1. Liste der Vogelarten, Arten des Anhangs I der Richtlinie 2009/147/EG

A = Vorkommen im Untersuchungsraum als Brutvogel möglich

B = Vorkommen im Untersuchungsraum als Nahrungsgast oder Durchzügler

C = Vorkommen im Untersuchungsraum unwahrscheinlich

Bei der Einschätzung des Vorkommens wurden die benachbarten Bruchwälder mit berücksichtigt.

Vogelart	A	B	C	Vogelart	A	B	C
Bruchwasserläufer			X	Eisvogel		X	
Fischadler		X		Flussseeschwalbe		X	
Heidelerche			X	Kampfläufer			X
Kornweihe			X	Kranich	X		
Mittelspecht	X			Neuntöter			X
Ortolan			X	Rohrdommel		X	
Rohrweihe	X			Rothalsgans			X
Rotmilan		X		Schwarzmilan		X	
Schwarzspecht	X			Schwarzstorch			X
Seeadler		X		Silberreiher			X
Singschwan			X	Sperbergrasmücke			X
Trauerseeschwalbe			X	Tüpfelsumpfhuhn			X
Wachtelkönig			X	Weißstorch			X
Wespenbussard		X		Zwergrohrdommel		X	
Zwerggans			X	Zwergschnäpper	X		

2. Liste der regelmäßig vorkommenden Zugvogelarten, die nicht in Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind

Vogelart	A	B	C	Vogelart	A	B	C
Alpenstrandläufer			X	Bekassine			X
Blässgans			X	Dunkelwasserläufer			X
Flussregenpfeifer			X	Flussuferläufer			X
Gänsesäger		X		Gaugans		X	
Graureiher	X			Großer Brachvogel			X
Grünschenkel			X	Haubentaucher	X		
Kiebitz			X	Knäkente			X
Krickente			X	Kurzschnabelgans			X
Lachmöwe		X		Löffelente			X
Pfeifente		X		Reiherente		X	
Rothalstaucher			X	Rotschenkel			X
Schellente		X		Schnatterente		X	

²² LUGV Brandenburg, Recherche zu SPA-Gebieten

Vogelart	A	B	C	Vogelart	A	B	C
Silbermöwe			X	Spießente			X
Stockente	X			Tafelente		X	
Tundrasaatgans			X	Waldsaatgans			X
Zwergstrandläufer			X	Zwergtaucher			X

6.2.6 Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren

1. Beschreibung der Baumaßnahmen

Im Ergebnis der Satzungsausweisung sind an der Grenze des FFH-Gebiets (Seeufer) keine Baumaßnahmen zu erwarten.

Baumaßnahmen im Geltungsbereich der AS können sein:

- Wohngebäude (ein- bis zweigeschossig),
- Nebengebäude und -anlagen (Schuppen, Carports, Terrassen),
- Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken.

Neubaumaßnahmen sind im Geltungsbereich der AS zu erwarten:

- auf dem Flurstück 164 mit mindestens 5 m vom Seeufer (FFH-Gebiet) mit maximal 195 m² überbauter Grundfläche,
- auf den Flurstücken 207 und 208 mit etwa 35 m Abstand zum angrenzenden Bruchwald (FFH-Gebiet) mit jeweils maximal 195 m² überbauter Grundfläche.

Bauliche Verdichtungen sind im Geltungsbereich der AS zu erwarten:

- auf dem Flurstück 154 mit etwa 14 m vom Seeufer (FFH-Gebiet) mit maximal 80 m² neu überbauter Grundfläche,
- auf dem Flurstück 431 mit etwa 5 m vom Seeufer (FFH-Gebiet) mit maximal 90 m² neu überbauter Grundfläche,
- auf dem Flurstück 166/3 mit etwa 9 m vom Seeufer (FFH-Gebiet) mit maximal 65 m² neu überbauter Grundfläche,
- auf dem Flurstück 166/4 mit etwa 15 m vom Seeufer (FFH-Gebiet) mit maximal 70 m² neu überbauter Grundfläche,
- auf dem Flurstück 170 mit etwa 35 m vom Seeufer (FFH-Gebiet) mit maximal 75 m² neu überbauter Grundfläche.

2. Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren

Die Wirkfaktoren werden getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Einflüssen ermittelt und bewertet und dabei geprüft, welche FFH-Lebensräume bzw. Arten des Anhangs I der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum überhaupt erheblich beeinträchtigt werden können und wenn ja, ob Maßnahmen zum Erhalt der Lebensräume bzw. Arten abzuleiten sind.

a) Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen entstehen direkt während der Bauphase und sind z.B. mit einem möglichen zusätzlichen Flächenbedarf außerhalb der Vorhabenfläche (Baustofflagerung) sowie mit stofflichen Einwirkungen (z.B. Versickern von Flüssigkeiten aus Baumaschinen u.ä. in den Boden) und nichtstofflichen Einwirkungen (z.B. akustische Reize, Erschütterungen, Lichtreflexe) verbunden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach dem Stand der Technik erfolgt und eine Gefährdung des angrenzenden Seeufers deshalb ausgeschlossen werden kann.

Für einen zusätzlichen Flächenbedarf in der Bauphase, z.B. als Materiallager oder Zwischenlager für Bodenaushub, mit Flächenbeeinträchtigung in das FFH-Gebiet hinein besteht keine Veranlassung, da die Bauflächen genügend groß dimensioniert sind, bzw. letzteres untersagt ist.

Akustische Reize infolge von Baulärm sind für die zu prüfenden Lebensraumtypen nicht relevant, ebenso wenig relevant für die o.g. Fischarten. Auch Biber und Fischotter werden vom Baulärm nicht erheblich gestört werden, da

- ein – wenn auch geringer – Abstand von mindestens 5 m, meist mehr als 15 m zum Seeufer – dem Bewegungskorridor der genannten Arten – besteht,
- mit Baulärm nur kurzzeitig an wenigen Tagen und – wie beim Einfamilienhausbau üblich – nur am Tage zu rechnen ist,
- Biber und Fischotter als hauptsächlich nachtaktive Tiere ihren Lebensraum Seeufer überwiegend nachts durchstreifen.

Für störepfindliche Vogelarten könnte ein auf die Bauphase begrenzter Abschreckeffekt auftreten.

Mit Erschütterungen mit Wirkungen bis in das FFH- bzw. SPA-Gebiet hinein ist infolge des vorhandenen di- und alluvialen Baugrundes ohne Steine und nennenswerte Verfestigungen nicht zu rechnen.

Lichtreflexe in der Bauphase, die störend in das FFH- bzw. SPA-Gebiet hinein wirken könnten, sind beim überwiegend tagsüber durchgeführten Bau von Eigenheimen nicht zu erwarten.

Fazit: Baubedingte Wirkfaktoren auf das FFH-Gebiet werden nicht festgestellt.

Baubedingte Auswirkungen auf einzelne Vogelarten sind nicht auszuschließen, allerdings, da zeitlich begrenzt, nicht erheblich bzw. die Population gefährdend.

b) Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen entstehen durch den direkten Flächenentzug eines der o.g. Lebensraumtypen. Die o.g. Lebensraumtypen sind nicht von Flächenentzug infolge der Planung betroffen.

Die mit der Planung vorbereitete Neuversiegelung erfolgt außerhalb des FFH-Gebiets und führt zu keinem Verlust bzw. keiner Beeinträchtigung der o.g. Lebensraumtypen.

Störungen des hydrologischen Regimes sind nicht zu erwarten, da einerseits keine Oberflächengewässer von der Baumaßnahme beeinträchtigt werden und andererseits die Wirkung auf die Grundwasserneubildung gering ist, da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort zu versickern ist.

Messbare Veränderungen des Lokalklimas sind bei Errichtung von wenigen neuen Einzelhäusern nicht zu erwarten.

Fazit: Anlagebedingte Wirkfaktoren auf das FFH-Gebiet werden nicht festgestellt.

Gleiches gilt für das SPA-Gebiet.

c) Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen können sich aus der Nutzung der Einfamilienhäuser ergeben: höherer Geräuschpegel oder häufiger Lärm, Nährstoffeintrag in benachbarte Flächen, Störungen durch verstärkte Raumnutzungen.

Es wird eingeschätzt, dass bei einer Wohnnutzung entsprechend dem öffentlichen und kommunalen Ordnungsrecht lärmbedingte Störungen des benachbarten FFH-Gebiets als auch des SPA-Gebiets nicht das schon heute in der Siedlung übliche Maß überschreiten werden.

Mit einem Nährstoffeintrag in die benachbarten FFH-Lebensräume (See mit Seeufer, Erlenbruchwälder, Hangmischwälder) ist nicht zu rechnen, wenn folgende **Vermeidungsmaßnahmen** beachtet werden:

- Ausschließliche Versickerung von nichtkontaminiertem Niederschlagswasser; keine Versickerung von Schmutzwasser (Fäkalien, Waschwasser u.ä.) – dafür sind die Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen – dies ist gemäß Wassergesetzgebung geregelt und erfordert keine gesonderte Festsetzungen im Rahmen von Bauplanungs- und -genehmigungsverfahren.
- V 1 – Vermeidung von Nährstoffeinträgen
Keine Einbringung von Siedlungsabfällen (auch Gartenabfälle) in den benachbarten Naturraum (hier insbesondere die Bruch- und Hangwälder) – ggf. Kompostierung und Wiedereinsatz auf dem Grundstück oder Übergabe an die kommunale Abfallentsorgung.
- V 2 – Vermeidung der Schädigung und Beseitigung von wertvollem Baumbestand am Seeufer
Das betrifft insbesondere die Flurstücke 166/3 und 170.
Bezüglich des Flurstücks mit möglicher baulicher Verdichtung Nr. 154 dürfte der ufernahe Baumbestand gesichert sein, da dieser nicht zum Baugrundstück gehört.
- V 3 – Erhalt von Großbäumen innerhalb der Baugrenzen = Geltungsbereich der AS
Das betrifft insbesondere die Flurstücke 207 und 208 und zielt darauf ab, den vorhandenen Großbaumbestand bei Baumaßnahmen nicht vollständig zu beseitigen, sondern entlang der Flurstücksgrenzen einzelne Laubbäume zu erhalten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung festzusetzen.

Letztlich ist infolge der geringfügigen weiteren Bebauung von einzelnen Flächen im Geltungsbereich der AS nicht mit einer erheblichen Erhöhung des Störpotenzials entlang des Seeufers z.B. durch Badende, Angler oder spielende Kinder zu rechnen, welches das gegenwärtig gegebene Maß überschreitet.

Fazit: Betriebsbedingte Wirkfaktoren auf das FFH-Gebiet als auch das SPA-Gebiet können bei ordnungsgemäßer Nutzung der Baugrundstücke vermieden werden.

6.2.7 Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete

Bei der Prognose, ob die zusätzliche Wohnnutzung überhaupt geeignet ist, Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Lebensräume und Arten hervorzurufen, wird vom denkbar ungünstigsten Fall (worst case) ausgegangen.

Zur Unverträglichkeit der Wohnnutzung führt bereits die erhebliche Beeinträchtigung nur eines der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets bzw. des SPA-Gebiets. Bestehen Zweifel bezüglich der Erheblichkeitsschwelle aufgrund nicht eindeutig wissenschaftlich fundierter Wirkungszusammenhänge, sollte im Sinne des Vorsorgeprinzips gehandelt werden. Nicht die Gewissheit, sondern die Möglichkeit oder Wahrscheinlichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung eines Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen ist zur Beurteilung der Erheblichkeit ausschlaggebend.²³

Artikel 6 Abs. 2 der FFH-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten, die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume zu vermeiden. Bei einer Verschlechterung handelt es sich um eine physische Degradation des Lebensraumes. Ein günstiger Erhaltungszustand eines natürlichen Lebensraumes wird gemäß Artikel 1 Buchstabe e der FFH-Richtlinie definiert:

„... wenn das natürliche Verbreitungsgebiet eines aufgeführten Lebensraumtyps sowie die Flächen, die er in diesem Gebiet einnimmt, beständig sind oder sich ausdehnen.“

²³ Europäische Kommission (2001): Prüfung der Verträglichkeit von Plänen und Projekten mit erheblichen Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete, Methodik-Leitlinien zur Erfüllung der Vorgaben des Artikels 6, Absätze 3 und 4 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG, ausgearbeitet durch die Europäische Kommission, GD Umwelt, November 2001

Eine Verschlechterung steht dem folgerichtig entgegen.

Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung wird prognostiziert:

1. Eine Verschlechterung der Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ist infolge der Einbeziehung der Wohnnutzungen in der Siedlung Fischerberg im Bestand und der geringfügig möglichen baulichen Verdichtungen in eine Außenbereichssatzung weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt gegeben.
2. Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinien – hier Biber, Fischotter und zwei Fischarten sind infolge der Festsetzung eines Geltungsbereichs einer AS und Durchführung möglicher Baumaßnahmen in sehr begrenztem Umfang nicht betroffen bzw. in ihrem Lebensraum beeinträchtigt. Die komplette Nichteinbeziehung der Flurstücke 161 bis 166/3 mit vorhandener ufernaher Bebauung in den Geltungsbereich der AS würde insbesondere für den Fischotter am Status quo nicht ändern, da die dort vorhandenen Baulichkeiten bei genehmigter Errichtung Bestandsschutz genießen.
3. Mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs der AS = Baugrenze strikt an der vorhandenen Wohnbebauung dokumentiert die Stadt Buckow (Märkische Schweiz) den planerischen Willen zur Freihaltung des Seeufers von Bebauung.
4. Die Alternative der Nichteinbeziehung der Wohnnutzung Fischerberg im Bestand mit einigen wenigen Lückenschlüssen in den Geltungsbereich der AS bzw. überhaupt die Nichtaufstellung einer Außenbereichssatzung für dieses Gebiet führt nicht zu einer erheblichen Verbesserung des Erhaltungstatus der Lebensräume und Arten gegenüber dem Ist-Zustand.

Im Ergebnis der SPA-Vorprüfung wird prognostiziert:

1. Die vorhandene und im Ergebnis der Satzungsausweisung in ganz geringem Umfang erweiterte Wohnnutzung in der Siedlung Fischerberg steht dem übergeordneten Ziel der Erhaltung und Wiederherstellung einer an Oberflächenformen reichen, glazial geprägten Wald- und Agrarlandschaft als Lebensraum der im SPA-Gebiet besonderes geschützten Vogelarten nicht entgegen.
2. In die benachbarten reich strukturierten, naturnahen Laub- und Mischwälder sowie Bruchwälder wird nicht eingegriffen.
3. Bei ordnungsgemäßer Nutzung der in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogenen Grundstücke wird in den Landschaftswasserhaushalt, insbesondere in den See mit seinem Ufer nicht in der Weise eingegriffen, dass gewässerbezogene Vogelarten beeinträchtigt würden.

6.2.8 Zusammenfassung/ Fazit der FFH-SPA-Vorprüfung

Der Status eines FFH-Gebiets bzw. SPA-Gebiets begründet einen strengen Schutz für Lebensräume und Arten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes muss vermieden werden (Verschlechterungsverbot). Jegliche Planungen, die ein Gebiet erheblich beeinträchtigen könnten, müssen einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgelegten Erhaltungszielen und einer Suche nach Alternativen unterzogen werden.

Als Ergebnis der Vorprüfungen ist einzuschätzen:

Die Festsetzung einer Außenbereichssatzung mit der Feststellung, dass im Geltungsbereich = der Baugrenze Wohnnutzungen nicht dem Charakter des Außenbereichs entgegen stehen, sowie Neubebauung in geringem Umfang führen am Südufer des Schermützelsees zu keiner Verschlechterung der Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie.

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. Vogelarten nach Anhang I werden von der Planung und deren Durchführung nicht beeinträchtigt.

Eine FFH-Prüfung für das FFH-Gebiet „Schermützelsee“ bezüglich der Ausweisung einer Außenbereichssatzung durch die Stadt Buckow (Märkische Schweiz) ist nicht erforderlich. Gleiches gilt für eine SPA-Prüfung.

Das Ergebnis der FFH-SPA-Vorprüfung entbindet die Stadt Buckow (Märkische Schweiz) nicht von der Notwendigkeit, die Außenbereichssatzung dem Verordnungsgeber über die betroffenen Schutzgebiete – hier Landschaftsschutzgebiet „Märkische Schweiz“, „FFH-Gebiet Schermützelsee“ und SPA-Gebiet „Märkische Schweiz“ – zur flächenschutzrechtlichen Prüfung zu übergeben.

Außerdem bedürfen Bauvorhaben, die innerhalb der Satzungsgrenzen verwirklicht werden sollen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterhin einer natur- und flächenschutzrechtlichen Einzelentscheidung durch die untere Naturschutzbehörde²⁴.

7 Hinweise

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise gegeben, die bezüglich von Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zu berücksichtigen sind:

Landkreis Märkisch-Oderland, untere Wasserbehörde²⁵

„Einzelne Bereiche des Satzungsgebietes grenzen an den Schermützelsee an, ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG ist bei Gewässern II. Ordnung für die Errichtung oder Änderung von Anlagen ein Abstand von 5 m von der Uferlinie landeinwärts einzuhalten, andernfalls ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Gemäß § 36 WHG sind Anlagen an Gewässern so zu errichten, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.“

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogene Bebauung im Bestand hält den genannten 5-Meter-Abstand zum Ufer des Schermützelsees überwiegend ein. Lediglich auf den ufernah bebauten Flurstücken Nr. 431 (Haus-Nr. 20) und 165 (Haus-Nr. 22) wird dieser Abstand geringfügig unterschritten.

Bei neu bebaubaren Flurstücken im Sinne einer Lückenbebauung ist der Abstand zur Uferlinie nur für das Flurstück Nr. 164 relevant. Mit der Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze zum See hin wird der 5-Meter-Abstand gewahrt.

Landkreis Märkisch-Oderland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde²⁶

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach dem Datenbestand entsprechend dem bei der uAWB/uB geführten Altlastenkatasters innerhalb des in den Antragsunterlagen dargestellten Geltungsbereiches keine registrierte Altlast- oder Altlastverdachtsfläche i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes befinden.

Es werden zwei Forderungen erhoben:

1. „Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind bei Maßnahmen jeglicher Art festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.
2. Des Weiteren ist für anfallenden Hausmüll der Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung durch die „Entsorgungspflichtige Körperschaft“ zu gewährleisten – Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) zuständig.“

Auf den Sachverhalt wird hiermit hingewiesen. Von einem Vermerk auf der Planzeichnung im Sinne einer Festsetzung wird allerdings Abstand genommen, da dies nicht direkt mit dem Anliegen der Außenbereichssatzung gemäß BauGB in Zusammenhang steht.

²⁴ MLUL, Schreiben vom 10.12.2014

²⁵ Landkreis Märkisch-Oderland, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 11.11.2014

²⁶ Landkreis Märkisch-Oderland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.11.2014

Landkreis Märkisch-Oderland, untere Denkmalschutzbehörde²⁷

Als Einwendung formuliert wird auf die bereits in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmale Nr. 60565 „Siedlung der Steinzeit, Bronzezeit“ sowie Nr. 60636 „Siedlung der Bronzezeit“ verwiesen.

Es wird zum Umgang mit den Bodendenkmalen der Hinweis erteilt:

„Sollten Veränderungen in diesem Bereich vorgenommen werden, ist entweder ein Bauantrag bzw. eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen, in der alle weiteren notwendigen Maßnahmen in Bezug auf die Bodendenkmale festgehalten werden.“

Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV)²⁸

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben, die innerhalb der Satzungsgrenzen verwirklicht werden sollen, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren weiterhin einer natur- und flächenschutzrechtlichen Einzelfallentscheidung durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)²⁹

1. Hinweis zum Immissionsschutz

Schutzbedürftige Nutzungen im Außenbereich müssen gegenüber den im Außenbereich privilegierten störenden Nutzungen Rücksicht nehmen und höhere Geräusch- und Geruchsimmissionen (Zwischenwert) akzeptieren, als es der Regelfall z.B. gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet vorsieht.

2. Hinweise zum Wasserschutz

- Innerhalb der Grenzen der Außenbereichssatzung werden keine stationären Anlagen des LUGV unterhalten.
- Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Schermützelsee. Der ökologische Zustand des Schermützelsees ist als gut bewertet worden.
- Am Schermützelsee gilt grundsätzlich das Verschlechterungsverbot. Verschlechterungen wären durch morphologische Veränderungen des Gewässers (z.B. seiner Ufer durch Bebauung oder Eingriffe in Uferbewuchs) oder durch Stoffeintrag (z.B. durch Regenwassereinleitung) denkbar. Darüber hinaus dürfen Planungen der Zielerreichung der Wasserrahmenrichtlinie (guter ökologischer Zustand bzw. Potenzial) nicht entgegenstehen. Zur Verhinderung o.g. Verschlechterungen sind neben der Wahrung des baulichen Abstands auch standorttypisch bewachsene Gewässerrandstreifen ein wichtiges Instrument.

Landesbetrieb Forst Brandenburg³⁰

Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück Nr. 208 (Tauchstützpunkt) teilweise mit Wald bestockt ist und die Inanspruchnahme von Wald genehmigungspflichtig ist (Beantragung einer Waldumwandlung).

Der in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogene Teil des Flurstücks Nr. 208 hat eine Fläche von ca. 1.000 m². Entsprechend dem Erlass des MLUV zur Anwendung des § 2 des Landeswaldgesetzes (Nr. 2.3) ist bei Flächen „unter 0,12 ha unter den Brandenburgischen Bedingungen die Waldeigenschaft generell zu verneinen.“³¹

²⁷ Landkreis Märkisch –Oderland, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.11.2014

²⁸ MUGV, Schreiben vom 10.12.2014

²⁹ LUGV, Schreiben vom 09.12.2014

³⁰ Oberförsterei Waldsiedersdorf, Schreiben vom 03.12.2014

³¹ Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 20.04.2005 (GVBl. I S. 137)

Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass für den geplanten Bereich eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.³²

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für die Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO)³³

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung des Plangebiets grundsätzlich die Belange einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung zu berücksichtigen sind. (Diese Belange werden dargelegt.)

Das Schreiben des EMO wird Bestandteil der Verfahrensakte.

³² Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 04.11.2014

³³ EMO, Schreiben vom 01.12.2014

Anlage 1

Land Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft

Schreiben an den Amtsdirektor des Amtes Märkische Schweiz vom 10. Dezember 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der TÖB-Beteiligung haben Sie das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (jetzt: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) über das Planungsbüro Landplan GmbH um Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf einer Außenbereichssatzung für den Siedlungsbereich „Fischerberg“ gebeten.

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) gibt keine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu Planvorhaben in Schutzgebieten ab, die der Abwägung unterliegen. Das Ministerium prüft als Ordnungsgeber bzw. als dessen Rechtsnachfolger in einem eigenständigen flächenschutzrechtlichen Verfahren, ob beabsichtigte Festsetzungen und Darstellungen dem Schutzzweck eines Gebiets entgegen stehen und entscheidet abschließend darüber. Die flächenschutzrechtliche Entscheidung wird auf Antrag der Gemeinde bzw. eines bevollmächtigten Planungsbüros oder Architekten erarbeitet. Bisher liegt ein solcher Antrag auf flächenschutzrechtliche Prüfung nicht vor.

Dem MLUL ist das bauplanerische Interesse der Stadt Buckow am Fischerberg auf Grund der anfrage vom Juli 2013 bekannt, daher werte ich Ihre Bitte um Stellungnahme als Voranfrage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Ordnungsgebers und teile Ihnen hierzu Folgendes mit:

Beim Planungsstand vom August 2014 ist ein Normwiderspruch zwischen Planungsabsicht und Schutzgegenstand festzustellen.

Bei den Bereichen „Wohnbereich Fischerkehle“ und „Wohnbereich Buchenfried“ liegt die Voraussetzung des § 35 Abs. 6 BauGB „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nicht vor, diese Prägung lässt das Landschaftsbild nicht erkennen. Die Einbeziehung dieser Bereiche in eine Außenbereichssatzung würde daher zu keinem positiven Ergebnis eines abschließenden flächenschutzrechtlichen Prüfverfahrens führen.

Der Bereich „Wohnbereich Fischerberg“ prägt in einigen Bereichen die Landschaft baulich vor und lässt auf den Flurstücken 207, 208 und 165 Baulücken erkennen. Für diese Baulücken sollten auf der Planzeichnung Baugrenzen festgesetzt werden, so dass erkennbar wird, wo für eine Neubebauung Baufenster entstehen werden. Nur so ist eine flächenschutzrechtliche Prüfung möglich.

Insgesamt ist der Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung vollständig zu überarbeiten und wesentlich kleiner zu fassen. Die Grenze muss sich eng an den Außenkanten der Bestandsgebäude orientieren. Flurstücksgrenzen sind nicht maßgeblich für die Festsetzung des Satzungsbereichs heranzuziehen, da dadurch unbebaute Flächen im Außenbereich überplant werden. Zum Beispiel sind die Flurstücke 452, 212, 201/4, 205 nicht vollständig oder die unbebauten Flurstücke 151 und 155 gar nicht in den Satzungsbereich einzubeziehen. Es ist der bauliche Bestand darzustellen, der von der künftigen Satzungsgrenze umrandet wird.

Hinweis:

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sind in Satzungen nach § 35 nicht zulässig.

Der entsprechend dieser Mitteilung überarbeitete Satzungsentwurf ist zur abschließenden flächenschutzrechtlichen Prüfung durch die Gemeinde beim Ordnungsgeber bzw. seinem Rechtsnachfolger, dem MLUL, vorzulegen. Eine positive flächenschutzrechtliche Entscheidung ist Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft einer Satzung im Landschaftsschutzgebiet.

Bauvorhaben, die innerhalb der Satzungsgrenzen verwirklicht werden sollen, bedürfen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren weiterhin einer natur- und flächenschutzrechtlichen Einzelfallentscheidung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Im Auftrag

Kerstin Siegert

Anlage 2 Flächenschutzrechtliche Prüfung



LAND BRANDENBURG

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
Postfach 601150 | 14411 Potsdam

Amt
Märkische Schweiz
Der Amtsdirektor
Hauptstraße 1

15377 Buckow

EINGEGANGEN AM 31. AUG. 2015

Ministerium für Ländliche
Entwicklung, Umwelt und
Landwirtschaft

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13
14467 Potsdam

Bearb.: Frau Weinhold
Gesch.Z.: 4-4612/238+15#211579/2015
Hausruf: +49 335 560-3234
Fax: +49 335 560-3146
Internet: www.mlul.brandenb

Potsdam, 26. August 2015

Flächenschutzrechtliche Prüfung der Außenbereichssatzung des Siedlungsbereichs "Fischerberg" der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) - 2. Entwurf vom März 2015 im Landschaftsschutzgebiet "Märkische Schweiz"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 4. Juni 2015 legten Sie dem Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) den 2. Entwurf März 2015 für die Außenbereichssatzung des Siedlungsbereichs „Fischerberg“ der Stadt Buckow (Märkische Schweiz) zur naturschutzrechtlichen Prüfung vor.

Nach Prüfung Ihres Antrags teile ich Ihnen folgendes Ergebnis mit:

Der 2. Entwurf für die Außenbereichssatzung mit Stand vom März 2015 begegnet seitens des MLUL keinen Bedenken.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Prüfung des Ordnungsgebers sich auf den Inhalt der Satzung als solche beschränkt. Das MLUL trifft in diesem Zusammenhang keine Aussage zur naturschutzrechtlichen Zulässigkeit künftiger Vorhaben im Satzungsgebiet. Dieses liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von

Dienstgebäude

Albert-Einstein-Straße 42-46
Lindenstraße 34a
Henning-von-Tresckow-Str. 2-13

14473 Potsdam
14467 Potsdam
14467 Potsdam

Telefon

Vermittlung über
Zentrale
Zentrale

Fax

(0331) 866-7240
(0331) 866 8803
(0331) 866-7070

Tram-Haltestelle

Hauptbahnhof
Alter Markt /Landtag
Alter Markt /Landtag

Linien

91-93, 96, 98, 99
91-93, 96, 98, 99
91-93, 96, 98, 99
Bus 580, 604-606, 609, 610, 612, 614,
631, 638, 639, 650 696, N14, N16, N17

Seite 2

Ministerium für Ländliche
Entwicklung, Umwelt und
Landwirtschaft

zentraler Bedeutung als Naturpark „Märkische Schweiz“. Die Regelungen dieser Schutzgebietsverordnung bleiben von der Außenbereichssatzung unberührt und finden weiterhin Anwendung (§ 29 Absatz 2 BauGB). Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens sind sie als öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten (§ 67 Absatz 1 Satz 1 BbgBO), bei deren Entgegenstehen im Einzelfall eine Befreiung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde erforderlich ist (§ 8 Absatz 1 der Schutzgebietsverordnung oder § 67 Absatz 1 BNatSchG). Die Pflicht, einzelne Vorhaben im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde naturschutzrechtlich prüfen zu lassen, besteht somit fort.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kerstin Siegert

Dieses Dokument wurde am 26. August 2015 durch Kerstin Siegert schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Kopie an:

Landplan GmbH, Am Wasserwerk 11, 15537 Erkner
Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch Oderland
Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Märkisch Oderland
Naturpark Märkische Schweiz, Lindenstraße 33, 15377 Buckow