

Gemeinde Bestensee

BEGRÜNDUNG

**Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den
Ortsteil Hintersiedlung**

Stand: August 2004

Verfasser der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

urbanistica berlin

Pieper + Partner

Hufelandstraße 22

10 407 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. VORBEMERKUNG**
- 2. PROBLEMSTELLUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG DER ENTWICKLUNGSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 2 BAUGB**
- 3. PLANUNGSANLAß**
- 4. HINWEISE AUF DIE ZULÄSSIGKEITSREGELUNGEN DES BAUGESETZBUCHES**
- 5. DER ZUSAMMENHANG ZWISCHEN DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND DER ENTWICKLUNGSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB**
- 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER ART UND DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. BAUNVO (SONSTIGE FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE)**
- 7. IMMISSIONSSCHUTZ**
- 8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE UFERZONE**
- 9. ALTLASTENSITUATION**
- 10. BETEILIGUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 (2) BAUGB UND § 4 BAUGB**
- 11. ÄNDERUNGEN UND FORTSCHREIBUNG DER PLANUNG**
- 12. VERFAHREN**

Begründung zur Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Hintersiedlung

1. Vorbemerkung

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB besteht die Erforderlichkeit einer Begründung i. S. v. § 9 Abs. 8 BauGB lediglich für Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Aus Gründen der inhaltlichen Klarstellung enthält die Begründung jedoch Hinweise zur Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Diese sind jedoch nicht Bestandteil des von der höheren Verwaltungsbehörde im Anzeigeverfahren gem. § 246 a BauGB i. V. m. § 2 BbgBauGBDG zu bewertenden Materials.

Zu ihnen können auch im Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB keine Anregungen von Seiten der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgegeben werden. Letzteres wäre nur bei Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB möglich.

Ebenso ist festzuhalten, dass die Regelungen der §§ 1a ‚Umweltschützende Belange in der Abwägung‘ und 9 Abs. 1a (‚Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich‘) und 8 (‚...eine Begründung ist beizufügen...‘) BauGB bei vorliegender Satzung keine Anwendung finden (vgl. hierzu § 34 Abs. 4 letzter Satz BauGB).

2. Problemstellung und städtebauliche Zielsetzung der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Gemeinde Bestensee des Landkreises Dahme-Spreewald hat ca. 5.270 Einwohner. Bestensee liegt südöstlich von Berlin, bis zu dessen Zentrum es ca. 35 km sind. Die Kreisstadt des Landkreises Dahme-Spreewald - Lübben - ist ca. 40 km entfernt. Nördlich von Bestensee, in einer Entfernung von ca. 7 km, liegt die Stadt Königs Wusterhausen, die gemeinsam mit der Gemeinde Wildau als Mittelzentrum fungiert.

Aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Lage im Südosten Berlins, der naturräumlichen Qualitäten sowie aufgrund der guten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz besitzt Bestensee gute Entwicklungschancen als Wohnstandort mit Funktionen für Tourismus und Naherholung. Ein zentrales Entwicklungsziel der Gemeinde ist es daher, ein attraktives Angebot an Freizeit- und Erholungsfunktionen mit längeren Verbleibmöglichkeiten und Möglichkeiten für den Ausbau der touristischen Infrastruktur zu schaffen. Es besteht jedoch die Gefahr, daß sich diese Entwicklung unkoordiniert und unkontrolliert vollzieht, die Gemeinde weiter zersiedelt wird, potentielle Baureserven im Innenbereich ungeplant zugebaut bzw. ortsbildprägende private Freiflächen durch eine Bebauung beeinträchtigt werden.

Für den **Ortsteil Hintersiedlung**, der sich östlich der Bahnstraße und westlich des Pätzer Hintersees, zwischen den Straßen ‚Am Wald‘ und ‚An der Forst‘ befindet, ist eine grünteprägtete Wochenendhaus- bzw. Wohnnutzung unter Sicherung einer öffentlichen Zugänglichkeit des Uferstreifen und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen aus dem Landschafts- und Naturschutz, wie dem NSG ‚Pätzer Hintersee‘ zu entwickeln.

Die besondere naturräumliche Lage, die Erhaltung der landschaftlichen Prägung der Siedlungsflächen im Übergangsbereich zur Landschaft, insbesondere zu bedeutenden Biotopen und anderen geschützten Freiräumen, ist bei allen Entwicklungen im Siedlungsgebiet vorrangig zu berücksichtigen. Im nordöstlichen Teil der Hintersiedlung ist zwischen Am Horst und An der Fenne der bestehende Wald zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenso ist der bislang nicht durch Wegebeziehungen erschlossene, waldbestandene Bereich im nordöstlichsten Bereich der Hintersiedlung auch künftig von einer Bebauung, aufgrund der nicht gegebenen verkehrlichen Erschließung auszuschließen.

Der relativ hohe Anteil der bestehenden Wochenendhausbebauung (ca. 40%) und die vorhandene Wohnnutzung (ca. 17%) bieten für die weitere bauliche Entwicklung der Hintersiedlung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet eine gute Basis. Bei baulicher Verdichtung und Arrondierung der Siedlungsflächen ist durch angepaßte Bauformen sicherzustellen, daß der bestehende Grünanteil erhalten und die Erlebbarkeit der angrenzenden Freiräume aus der Siedlung heraus ermöglicht bleiben.

Infolge der natürlichen Gegebenheiten und der Bedeutung des Ortes für die Naherholung ist eine zum Teil unkontrollierte Entwicklung sogenannter Splittersiedlungen zu verzeichnen, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist.

Um diesen Tendenzen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde Bestensee eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hintersiedlung aufzustellen. Diese Satzung verfolgt folgende städtebaulichen Ziele:

1. eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches der bebauten Ortslage der Hintersiedlung zu gewährleisten und zu sichern,
2. Klarheit über die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs zu schaffen und dadurch Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu geben.

3. Planungsanlaß

Das BauGB kennt drei verschiedene Satzungen gem. § 34: Die Klarstellungs-, die Entwicklungs- und die Ergänzungssatzung. Die Ergänzungssatzung ist durch das BauROG aus der vormaligen Abrundungssatzung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB a. F. und der erweiterten Abrundungssatzung des § 4 Abs. 2 a des BauGB-MaßnG gebildet worden, welches mit Ablauf des 31.12.1997 außer Kraft getreten ist. Bzgl. vorliegender Satzung sind allein die gesetzlichen Regelungen zur Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB relevant.

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dieser Sachverhalt ist bei vorliegender Satzung gegeben.

4. Hinweise auf die Zulässigkeitsregelungen des Baugesetzbuches

Durch die sogenannte Entwicklungssatzung können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Als Ausgangspunkt handelt es sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnende Flächen, die in bestimmter Weise bebaut („bebaute Bereiche“) sind. Rechtlich sind diese dem Außenbereich zugeordnet, durch die Entwicklungssatzung werden sie dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet.

5. Der Zusammenhang zwischen dem Flächennutzungsplan und der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Zwischen einem wirksamen Flächennutzungsplan und den Flächen der Entwicklungssatzung bestehen die folgenden Zusammenhänge:

Die Fläche, die in der Entwicklungssatzung festgelegt wird, muss im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein. Ausreichend ist die Darstellung von Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO; nicht notwendig ist die Darstellung von Baugebieten (§ 1 Abs. 2 BauNVO), ebenso nicht die Darstellung, dass die Fläche durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgelegt werden soll. Der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht dem planerischen Willen

der Gemeinde, die Fläche im Außenbereich zum Baugebiet (auch im Sinne von § 34) zu entwickeln. Durch die Bindung der Satzung an den Flächennutzungsplan bleibt die Einordnung in die gemeindliche Entwicklung (§ 5 Abs. 1 Satz 1) und an die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1), denen der Flächennutzungsplan entsprechen muss, gewährleistet.

6. Begründung der getroffenen Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als ‚Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet‘ gemäß § 10 (2) BauNVO festgesetzt.

Kurzbegründung:

Diese Festsetzung entspricht dem Ziel der Gemeinde, den Ortsteil Hintersiedlung auf Grund seiner überwiegenden Nutzungsform, der Wochenendhausnutzung, der besonderen naturräumlichen Rahmenbedingungen und der ungünstigen Erschließungsbedingungen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festzusetzen. Hier ist vorrangig der Erholungs- und Freizeitwert für zeitweises Wohnen (z.B. am Wochenende, in den Ferien, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit) zu entwickeln. Die im Bestand vorhandene Wohnnutzung genießt Bestandsschutz, wird aber nicht weiter entwickelt.

Die textlichen Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB haben folgenden Wortlaut:

Die max. zulässige GFZ beträgt 0,2

Die max. zulässige GRZ beträgt 0,15.

Die max. zulässige GR beträgt 70 qm.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Kurzbegründung:

Durch diese Festsetzungskombination ist gewährleistet, dass die Funktion des Erholungs- und Freizeitwertes für diesen Ortsteil der Gemeinde Bestensee nachhaltig stabilisiert und aufgewertet wird.

Ferner wird eine klare und nachvollziehbare Abgrenzung und Unterscheidung zu (konventionellen) Wohngebieten nach § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Die lt. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ in Höhe von 0,2 wird deutlich unterschritten um den naturräumlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Hierdurch wird auch der Versiegelungsgrad durch künftige bauliche Anlagen und Erschließungsflächen wirksam minimiert.

Die festgesetzte GR verhindert bei großen Grundstücken die Realisierung von großen Gebäuden, welche der ‚Art der baulichen Nutzung: Wochenendhausgebiet‘ entgegenstünde. Die GR in Höhe von 70 qm kann evtl. mit der festgesetzten GRZ kollidieren. Dies kann, speziell bei unterschiedlich großen Grundstücken dazu führen, dass eine der beiden Festsetzungen nicht voll ausgenutzt werden kann. Es gilt dann jeweils die engere Festsetzung als Höchstgrenze.

7. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung auf die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur Eisenbahnstrecke Cottbus – Berlin hingewiesen. Es wurde empfohlen, eventuelle Lärmbelastigungen der künftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorliegender Satzung durch den Eisenbahnverkehr gutachterlich zu untersuchen. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Untersuchung bislang nicht vorliegt.

Die Gemeinde Bestensee kommt diesem Hinweis nach und hat eine entsprechende schalltechnische Prognose in Auftrag gegeben.

Die nunmehr vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt nach Anwendung der unten näher erläuterten Methodik zu folgenden Ergebnissen für die vorliegende Entwicklungssatzung:

Entsprechend der Verkehrsbelegung der Strecke Berlin-Cottbus (Prognosehorizont 2015) wurde die Schallimmission des Schienenverkehrs ermittelt. Die Berechnungen erfolgten durch ein projektbezogenes Berechnungsmodell für die Ermittlung der Außenschallpegel im Plangebiet.

Hiervon ausgehend wurden die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 ¹ bestimmt.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile, bestehend in der Regel aus massiver Außenwand und Fensterelement, wurde ausgehend vom ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel eine Zuordnung vorgenommen. Im Ergebnis wurden erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile als feste Größen in 5 dB-Stufen ermittelt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße der Fenster und die zugehörige Schallschutzklasse nach VDI 2719 ² konnten daraus auf Grundlage der jeweiligen Raum- und Fensterabmessungen für die schutzbedürftigen Räume berechnet werden. Die Definition der Fenster-Schallschutzklassen ist in der VDI 2719 enthalten.

Folgende textliche Festsetzung wird Gegenstand der Satzung:

Zum Schutz vor Lärm entlang der Bahnstrecke sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen so durchzuführen, dass das bewertete Schalldämmmaß nach DIN 4109

- bis zu einer Entfernung von 10 m zur Gebietsgrenze mind. 50 dB (A)
- bei einer Entfernung von 10 – 45 m zur Gebietsgrenze mind. 45 dB (A)
- bei einer Entfernung von 45 – 135 m zur Gebietsgrenze mind. 40 dB (A)

¹ DIN 4109 (11/89) Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise

² VDI 2719 (0887) Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen

- bei einer Entfernung von 135 – 330 m zur Gebietsgrenze mind. 35 dB (A)

aufweist.

Dies gilt nicht für die von der Bahnstrecke abgewandten Außenbauteile.

Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Hinweis: Aufenthaltsräume sind nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften Räume von einer bestimmten lichten Mindesthöhe, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche aufweisen.

§ 40 (1) ‚Aufenthaltsräume‘ gemäß Brandenburgischer Bauordnung 2003:

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mind. Die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30 m.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Uferzone

Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an den Naturpark Dahme-Heideseen und an das NSG Pätzer Hintersee. Zu diesen sensiblen Bereichen (Uferzone) ist eine Pufferzone von 20 m, orientierend an dem Landschaftsplan, frei von Bebauung festzusetzen.

Folgende neue textliche Festsetzung wird Inhalt der Satzung:

Parallel zur Uferkante des Pätzer Hintersees, ist in einer Tiefe von 20 m jede Bebauung unzulässig. (Hinweis: Die dargestellte Gemarkungsgrenze Bestensee ist nicht identisch mit der Uferkante. Die Uferkante befindet sich in südöstlicher Richtung in der Gemarkung Pätz).

9. Altlastensituation

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Hintersiedlung befindet sich eine im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registrierte Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich hierbei um die Fläche 41.

- Reg.-Nr. 41: Am Hintersee, im Feld ‚Deponie am Hintersee *

(* = voraussichtlich mit erheblich die Umwelt gefährdenden Stoffen belastete Böden in vorhandenen bzw. geplanten Bauflächen.)

Umnutzungen dieser Flächen sind erst nach detaillierten Untersuchungen und ggf. Sanierungen möglich. Deponien werden innerhalb der Gemeinde nicht betrieben.

10. Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Satzungsentwurf mit Begründung vom 14.07.2003 bis 11.08.2003 im Gemeindeamt Bestensee öffentlich ausgelegt.

Von Seiten der Bürger wurden vier schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen eingereicht.

Des Weiteren wurden die von der Planung berührten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB informiert.

Die Abgabe der Stellungnahmen wurde bis zum 26.08.2003 erbeten. Insgesamt gingen von 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, die von der Gemeinde bearbeitet wurden. In Bezug auf diejenigen angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Antwort gaben, kann davon ausgegangen, dass sie mit dem Satzungsentwurf einverstanden sind.

Aus der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen resultieren die unten benannten formellen bzw. redaktionellen Änderungen innerhalb der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen und des dazugehörigen Begründungstextes.

11. Änderungen und Fortschreibung der Planung

Formelle Änderungen:

1. Der Satzungsentwurf wurde um immissionsschutzrechtliche Festsetzungen ergänzt. Die Begründung wurde um das Kap. 'Immissionsschutz' ergänzt.

Der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB durch das Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen und der GL geäußerten Anregung wird gefolgt.

Um den in § 1 (5) Nr. 1 BauGB angeführten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung zu tragen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Darin wurde das Nebeneinander der bestehenden Bahnstrecke Berlin-Cottbus zu den künftig zulässigen Wohngebäuden untersucht. Das Ergebnis der Schallprognose wird kraft o. g. neuer textlicher Festsetzung Teil der Satzung.

Da durch die Ergänzung der Satzung um die angesprochenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung berührt sind, werden die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB erneut durchgeführt.

2. Es wurde folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Parallel zur Uferkante des Pätzer Hintersees, ist in einer Tiefe von 20 m jede Bebauung unzulässig. (Hinweis: Die dargestellte Gemarkungsgrenze Bestensee ist nicht identisch mit der Uferkante. Die Uferkante befindet sich in südöstlicher Richtung in der Gemarkung Pätz).

Vgl. hierzu das neue Kap. dieser Begründung: ‚Von der Bebauung freizuhalten Uferzone‘.

Die Anregung erfolgte durch den LK Dahme-Spreewald.

3. Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich der Satzung inkludiert:

4 bis 10,

29 bis 32 und

478 bis 480.

(Die Anregung/en erfolgte/n im Rahmen der Bürgerbeteiligung.)

Die Gemeinde Bestensee ist im Rahmen der Abwägung zu der Auffassung gelangt, dass die durchgeführte Einbeziehung genannter Flurstücke nicht im Widerspruch zu der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes steht.

Ebenso ist auch nach Miteinbeziehung der genannten Flurstücke die Entstehung einer Splittersiedlung oder einer Anschlussbebauung in den Außenbereich hinein, nicht zu befürchten.

In diesem Zusammenhang sind nachfolgende Argumente relevant:

1. der erweiterte Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 4 Satz 2 1. Halbsatz),
2. die angeführten Flurstücke befinden sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil,
3. die ergänzten Flurstücke harmonisieren hinsichtlich Grundstücksgrößen bzw. Maß der Bebauung mit den übrigen (bereits festgesetzten) Innenbereichs-Flurstücken,
4. die verkehrliche Erschließung ist gesichert,
5. die ergänzten Flurstücke sind im FNP als Baufläche dargestellt, d. h. die Vereinbarkeit der von der Gemeinde Bestensee beabsichtigten Grundzüge der gemeindlichen (baulichen) Entwicklung ist gegeben.
6. Die neue Geltungsbereich der Entwicklungssatzung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

Die planungsrechtliche Zuordnung der betr. Flächen in den Innenbereich ist daher zu rechtfertigen.

Redaktionelle Änderungen:

1. Die Planunterlage wurde zwischenzeitlich um den baulichen Bestand ergänzt.

Dem im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB durch den LK Dahme Spreewald und der GL geäußerten Hinweis wird gefolgt.

Die Planunterlage hatte für die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 BauGB den baulichen Bestand lediglich unvollständig und sehr lückig dargestellt.

Dieser Missstand konnte zwischenzeitlich behoben werden. Die Bestandsbebauung wurde auf der Grundlage einer Luftbildauswertung des Landesvermessungsamtes Brandenburg – Gebäudekartierung / 2002 ergänzt.

2. Die Altlastenverdachtsfläche Reg.-Nr. 33: im Feld ‚Deponie im Feld‘ wurde zwischenzeitlich aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald gestrichen. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst (Hinweis erfolgte durch das Bauamt Bestensee).

3. Es wurden zwei Altlastenverdachtsflächen, welche unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzen, plangrafisch ergänzt: die Flurstücke 130 und 131 der Flur 10. Es handelt sich um die Altlastenverdachtsfläche „Deponie am Moor“, die unter der ISAL-Nr. 329610042 registriert ist.

12. Verfahren

§ 34 Absatz 5 BauGB regelt das Verfahren zum Erlass der Entwicklungssatzung. Zu unterscheiden ist die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach Satz 1 sowie die Durchführung des Aufsichtsverfahrens nach Satz 2 und 3 und der Bekanntmachung nach Satz 4.

Satz 1 verpflichtet vor dem Erlass der Entwicklungssatzung dazu, das vereinfachte Verfahren zur Änderung von Bauleitplänen nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet im Sinne einer Rechtsfolgeverweisung, dass die Bürger und Träger öffentlicher Belange in dem nach § 13 vorgesehenen Rahmen zu beteiligen sind. Zweck dieser Beteiligungsregelung ist, die Gemeinden in Kenntnis über die entscheidungserheblichen Tatsachen zu versetzen, insbesondere um die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (in Bezug auf die berührten öffentlichen und privaten) beurteilen zu können.

Die Bürger sind in der Weise zu beteiligen, dass ihnen wahlweise entweder, soweit es sich um die betroffenen Bürger handelt, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Nr. 2 BauGB) oder dass die Auslegung nach § 13 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Betroffen sind Bürger, wenn sie in ihren privaten Belangen durch die sich aus der Satzung ergebenden Rechtsfolgen (Anwendbarkeit des Zulässigkeitsrechts nach § 34, ggf. auch der ergänzenden Festsetzungen nach Abs. 4 Satz 3 2. Halbsatz) berührt sind, also berührt vor allem in Bezug auf die abwägungsrelevanten privaten Belange.

Auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann wahlweise dadurch erfolgen, dass, soweit die Träger berührt sind, ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben wird. Diese Art der Beteiligung kommt in Betracht, wenn die Berührtheit

von Trägern öffentlicher Belange feststeht. Wahlweise kann die Beteiligung nach § 4 BauGB durchgeführt werden.

§ 34 Abs. 5 BauGB sieht für die Entwicklungssatzung keine Rechtsaufsicht (Genehmigung oder Anzeige durch die höhere Verwaltungsbehörde) vor.

Nach Satz 4 ist die Entwicklungssatzung in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB bekanntzumachen. Dies bedeutet, dass der Beschluss über die Satzung durch die Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen ist (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Weiter ist die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Da für die Entwicklungssatzung eine Begründungspflicht nicht vorgesehen ist, entfällt die sonst nach § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorgesehene Bereithaltung der Begründung. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft; sie tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung (§ 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB).

Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der Entwicklungssatzung für den Ortsteil Hintersiedlung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ist wegen eines Verfahrensfehlers (Auslegungszeitraum der 1. öffentlichen Auslegung) erforderlich.

Eine Änderung des Planwerkes erfolgte nicht.

Die Begründung und der Geltungsbereich lagen zu jedermanns Einsicht

vom 10.5.2004 bis einschließlich 26.5.2004

im Gemeindeamt Bestensee/Bauamt öffentlich aus.

Im vorgenannten Zeitraum der öffentlichen Auslegung haben

- 10 Bürger/innen in die Planunterlagen eingesehen,
- 0 TÖB eine schriftliche Stellungnahme abgegeben und schriftliche Hinweise/Einwendungen wurden nicht abgegeben.