

**Gemeinde Crinitz**

---

**AMT KLEINE ELSTER (NIEDERLAUSITZ)**



**ERGÄNZUNGSSATZUNG GEMÄß § 34 ABS. 4  
SATZ 1 NR. 3 BAUGB FÜR DEN BEREICH  
„GAHROER WEG“ IN CRINITZ**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

2. ENTWURF

Stand: Januar 2023

---

Bearbeitung: **Siedlung und Landschaft**  
Dipl.-Ing. J. Ludloff  
Bahnhofstraße 15  
15926 Luckau



Bearbeiter:

**SIEDLUNG & LANDSCHAFT**

Dipl.-Ing. J. Ludloff  
Bahnhofstraße 15  
15926 Luckau



Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. C. Elsner  
Dipl.-Ing. J. Ludloff

Bearbeitungszeitraum: Januar 2023

Luckau, im Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUSGANGSLAGE UND ERFORDERLICHKEIT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>3. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON ERGÄNZUNGSSATZUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5. UVP-PFLICHT UND NATURA 2000-GEBIETE.....</b>	<b>13</b>
<b>6. PLANFESTSETZUNG.....</b>	<b>19</b>
<b>7. VERFAHREN.....</b>	<b>21</b>
<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>23</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich.....	4
Abb. 2: Gahroer Weg 7 .....	9
Abb. 3: Gahroer Weg 7 B .....	9
Abb. 4: Bebauung am Heideweg, Blick von hinten .....	9
Abb. 5: Friedhof mit Kapelle .....	9
Abb. 6: Gahroer Weg 11 .....	10
Abb. 7: Höhe Gahroer Weg 10.....	10
Abb. 8: Heideweg 16 und 18 .....	10
Abb. 9: Heideweg 13.....	10
Abb. 10: Rechts Flurstück 99 vom Gahroer Weg aus.....	11
Abb. 11: Flurstück 99 vom Flurstück 101 aus.....	11
Abb. 12: Bebauung auf Flurstück 101 und auf dahinterliegenden Grundstücken .....	11
Abb. 13: Links vom Weg Flurstück 101, rechts vom Weg Flurstück 102 .....	11
Abb. 14: Flurstück 102 vom Gahroer Weg aus .....	12
Abb. 15: Flurstück 102 (Wald) vom Flurstück 101 aus.....	12
Abb. 16: Schutzgebiete .....	13

**Planzeichnung: Ergänzungssatzung „Gahroer Weg“ im OT Crinitz der Gemeinde Crinitz, Entwurf M 1 : 2.000 (im Original)**

## 1. AUSGANGSLAGE UND ERFORDERLICHKEIT

Im Ortsteil Crinitz der Gemeinde Crinitz soll der gestiegenen Nachfrage nach Bauland durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen bzw. ausgesparten Flächen innerhalb des Ortskerns nachgekommen werden. Aus diesem Grund soll Baurecht zugunsten einer über mehrere Grundstücke reichenden Wohnnutzung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im Übersichtsplan dargestellt und betrifft die Flurstücke 99, 101 und 102 der Flur 4 der Gemarkung Crinitz. Unmittelbar berührt wären damit Flächen im Umfang von rund 1 Hektar.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde des Amtes Kleine Elster sind die Flächen als Grünland ausgewiesen. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren erarbeitet.



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde mithilfe von Innenbereichssatzungen (Klarstellungssatzung, Entwicklungssatzung, Ergänzungssatzung) den im Zusammenhang bebauten Bereich festlegen:

### § 34 Baugesetzbuch

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde ein Instrumentarium zur Verfügung mit dem sich einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen lassen.

Die einzubeziehenden Grundstücke liegen am Gahroer Weg und sind zurzeit mit Wald bestanden. Südlich, westlich und nördlich schließen sich Bereiche an, die durch Wohnbebauung geprägt sind. Im Osten befindet sich der örtliche Friedhof. Durch die Einbeziehung der Ortslage mittels Ergänzungssatzung folgt die Gemeinde Crinitz dem Ziel der gemeinsamen Landesplanung, neue Siedlungsflächen an das bestehende Siedlungsgebiet anzuschließen.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### ***Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg***

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Es ist am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Im LEPro 2007 ist festgelegt, dass noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotentiale im Innenbereich, eine bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhanges, ohne Inanspruchnahme des Freiraums erlauben (§ 5 (2)).

Die Einbeziehung der Ortslage folgt den Vorgaben des LEPro 2007 durch die Verdichtung des bestehenden Bebauungszusammenhangs, ohne Inanspruchnahme des Freiraums.

### ***Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg***

Am 29.04.2019 wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) per Verordnung erlassen.

Hier wird der gesamte Geltungsbereich als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt. Ausgehend von der Lage gilt der Grundsatz G 5.1, in dem die „Siedlungsentwicklung ... unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete ... konzentriert werden“ soll. Des Weiteren können in diesem Bereich die Ziele der Raumordnung Z 5.2 Abs. 1 „Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“ und Z 5.5 „...ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.“ angestrebt werden.

Wie sich aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 05.03.2021 ergibt, schließt die neue Siedlungsfläche an das Siedlungsgebiet Crinitz an (Z 5.2 Abs. 1). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 ist in Crinitz qualitativ unbegrenzt als Potential der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO, 1 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) möglich.

Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Eine Anrechnung auf die EEO ist nicht erforderlich.

### ***Regionalplan Lausitz-Spreewald***

Der integrierte Regionalplan liegt bisher nur als Entwurf aus dem Jahr 1999 vor. In dem, aus dem Integrierten Regionalplan, herausgelösten und am 17.06.2021 beschlossenen sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP)“ für die Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wird Crinitz, mit 8 von 11 Ausstattungsmerkmalen, in der Übersicht der am besten ausgestatteten Ortsteile der Gemeinden außerhalb Zentraler Orte in der Region Lausitz-Spreewald aufgelistet.

### **3. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON ERGÄNZUNGSSATZUNGEN**

Satzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB aufgestellt werden, wenn:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich Gahroer Weg werden in den nachfolgenden Kapiteln abgeprüft.

## **4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Historisch gesehen ist Crinitz ein Straßenangerdorf. Die Gehöfte sind um eine Aufweitung des Straßenraumes angeordnet. Die Bebauung, überwiegend mit Typ des mitteldeutschen Gehöftes, ist zu beiden Seiten der Straße am Anger geordnet. Wohnhäuser und Hoftor sind zum Anger orientiert, die Scheunen bilden den Abschluss des Hofes. Dahinter liegen Obstgärten und Weg. In den letzten Jahrzehnten hat sich Crinitz mehr und mehr zu einer Industriegemeinde entwickelt und nur noch wenige dieser Bauerngehöfte sind noch in ihrer typischen Form erhalten.

### ***Bebauung im Umfeld***

An den Nebenstraßen, wie auch im Gahroer Weg, wurden in neuerer Zeit modernere Wohnbebauungen, wie eingeschossige Bungalows (teilweise unterkellert) oder offene gestaltete 1,5 - geschossige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und Garagen errichtet.

Die Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze bis zur Wohnbebauung ist unterschiedlich ausgeprägt. Teilweise sind die Wohngebäude mit einem Abstand von bis zu 10 m nach hinten versetzt. Die so entstandenen Vorgärten wurden mit Rasen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die maximale Bebauungstiefe beträgt etwa 35 m. Die Grundflächen der Wohngebäude betragen zwischen 100 und 140 m<sup>2</sup>. Wohngebäude stehen quer zur Straße und sind eingefriedet. Die Zufahrten wurden wasser- und luftdurchlässig gestaltet.

In letzter Zeit fand im näheren Umfeld der einzubeziehenden Flächen (Heideweg) ein regelrechter Bauboom statt. Es entstanden ausschließlich Wohngebäude mit Garagen bzw. Nebengebäuden.

Die Einbeziehung und Bebauung der Flurstücke 99, 101 und 102 der Gemarkung Crinitz, Flur 4 würde wesentlich zur weiteren Verdichtung des bestehenden Bebauungszusammenhanges beitragen und sich vollumfänglich in das Ortsbild einfügen.

Die im FNP ausgewiesene Nutzung als Grünland wurde schon vor Jahrzehnten aufgegeben, aktuell sind die Flächen teilweise bebaut und mit älteren Kiefern bestockt.

### ***Verkehrstechnische Erschließung***

Alle in die Ergänzungssatzung einzubeziehenden Grundstücke sind verkehrstechnisch voll erschlossen.

### ***Ver- und Entsorgung, Medienbestand***

#### Allgemeine Hinweise

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind durch die im südlich angrenzenden Gahroer Weg sowie im westlich angrenzenden Westweg verlaufenden Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen gesichert.

#### Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

In den Randzonen des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Daher sind bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von

Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH wird der Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4 gefordert.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren.



Abb. 2: Gahroer Weg 7  
Unterkellertes Wohnbungalow, dahinter  
2-geschossiges Wohnhaus



Abb. 3: Gahroer Weg 7 B  
Unterkellertes Wohnbungalow



Abb. 4: Bebauung am Heideweg, Blick von  
hinten  
Wohnbungalow und Nebengebäude



Abb. 5: Friedhof mit Kapelle



Abb. 6: Gahroer Weg 11  
Zurückgesetzter Wohnbungalow



Abb. 7: Höhe Gahroer Weg 10  
1,5 - geschossiges Wohnhaus, Nebengebäude und Garage



Abb. 8: Heideweg 16 und 18  
Neubau, 1,5 - geschossiges Wohnhaus mit Erker, dahinter 1,5 - geschossiges Wohnhaus mit Garage



Abb. 9: Heideweg 13  
1,5 - geschossiges Blockbohlenhaus

### **Bestand der einzubeziehenden Flächen**

Das einzubeziehende Flurstück 99 (Gemarkung Crinitz, Flur 4) ist ein Eckgrundstück, welches im Süden und Westen durch den Gahroer Weg eingerahmt wird. Im Norden schließt ein Grundstück mit Wohnbebauung an. Zurzeit ist das Grundstück unbebaut und mit Nadelwald bestockt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.



Abb. 10: Rechts Flurstück 99 vom Gahroer Weg aus



Abb. 11: Flurstück 99 vom Flurstück 101 aus

Das einzubeziehende Flurstück 101 (Gemarkung Crinitz, Flur 4) ist im hinteren Teil mit einem Bungalow bebaut, der durch eine unbefestigte Zuwegung erreicht werden kann. Vor dem Bungalow befindet sich eine mit Betonpflastersteinen befestigte Fläche. Eine wallartige Aufschüttung trennt den bebauten Bereich vom unbebauten, mit Nadelwald bestockten, Teil ab. Hier sieht die Planung die Entfernung der bisherigen Bebauung vor.



Abb. 12: Bebauung auf Flurstück 101 und auf dahinterliegenden Grundstücken



Abb. 13: Links vom Weg Flurstück 101, rechts vom Weg Flurstück 102

Das Flurstück 102 (Gemarkung Crinitz, Flur 4) grenzt an den örtlichen Friedhof. Zurzeit ist es unbebaut und mit Nadelwald bestockt. Hier sieht die Planung die Errichtung eines Wohnhauses inkl. Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.) vor. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist auch hier ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Die östliche Flurstücksgrenze wird mit einheimischen Gehölzen bepflanzt. So soll die Einsehbarkeit zum bzw. vom benachbarten Friedhof beschränkt werden.



Abb. 14: Flurstück 102 vom Gahroer Weg aus



Abb. 15: Flurstück 102 (Wald) vom Flurstück  
101 aus

## 5. UVP-PFLICHT UND NATURA 2000-GEBIETE

Wohnbebauung, wie sie im Geltungsbereich entstehen soll, zählt nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben und bedarf somit keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

Crinitz liegt im Naturpark „Niederlausitzer Landrücken“. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lausitzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschwiesen“ sowie das Vogelschutzgebiet (SPA) „Niederlausitzer Heide“ grenzen in direkter Nachbarschaft an den Ort. FFH-Gebiete und Geschützte Biotop\* befinden sich außerhalb der einzubeziehenden Bereiche. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete werden somit nicht beeinträchtigt.

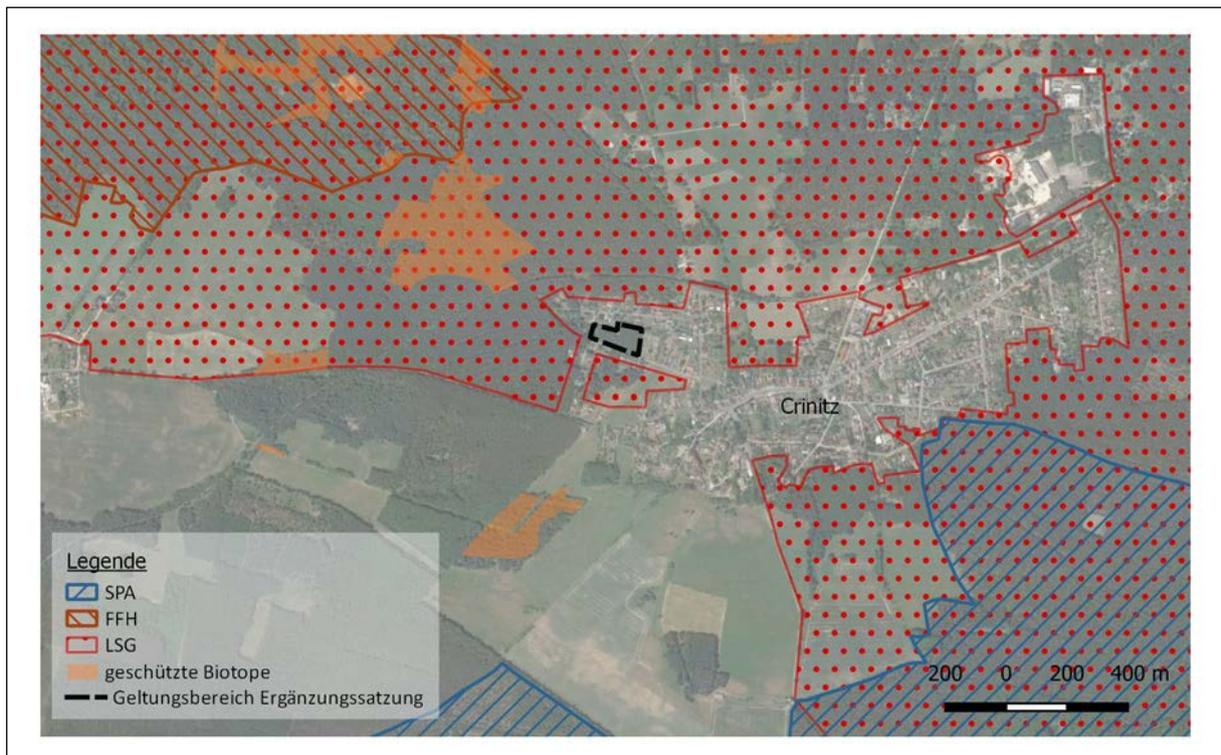


Abb. 16: Schutzgebiete

\* <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/geodaten/diensteanbieter/dienste/psv/landesamt-fuer-umwelt-lfu/bGFuZC1sZnUtYml=/f/inspire/> (18.05.2021)

## **6. ZIELVORGABEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG**

### ***Landschaftsprogramm***

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (Stand Dezember 2000) ist das Entwicklungsziel der Erhalt großräumiger, störungsarmer Landschaftsräume. Es liegt damit in einem Handlungsschwerpunkt zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Standortgerechte, möglichst naturnahe Wälder sind zu erhalten und in den Siedlungsbereichen sind die Umwelt- und Lebensqualitäten zu verbessern.

Zurzeit wird das Landschaftsprogramm mit einem neuen sachlichen Teilplan „Biotopverbund Brandenburg“ fortgeschrieben. Im Entwurf (Stand Dezember 2015 (Karte) bzw. März 2016 (Text)) liegt das Plangebiet jeweils vollständig in nachfolgenden Verbindungsflächen

- Kohärente Waldflächen (> 5.000 ha) und störungsarme Wälder (1 - 5.000 ha),
- Migrationsraum Auerhuhn,
- Verbundsystem Klein- und Stillgewässer.

### ***Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster***

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Elbe-Elster (Stand 1997) sind für das Plangebiet die Aufwertung und Entwicklung naturferner Forste zu naturnahen Waldbeständen mit standortgerechten Entwicklungszieltypen als Entwicklungsziel festgelegt.

Die Fortschreibung beinhaltet die Biotopverbundplanung (Stand 2010). Dort ist der Geltungsbereich als Wald mit Nadelbestand außerhalb von Bestandsflächen ausgewiesen. Für diesen Bereich ist der weitgehende Erhalt der Unzerschnittenheit sowie ökologischer Waldumbau vorgesehen.

### ***Landschaftsplan***

Das Gemeindegebiet von Crinitz wurde in die rechtskräftige Fortschreibung des Landschaftsplans für das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) (Stand 20.01.2016) nicht einbezogen. Es liegt ein Landschaftsplan-Entwurf aus dem Jahr 2001 vor, der keine Genehmigungsreife erlangte. Auf eine Übernahme wurde folglich verzichtet.

## 7. ARTENSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNG

Eine Kartierung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien und hügelbauenden Ameisen wurde im Frühjahr 2021 im Rahmen von drei Begehungen (10.05., 21.05., 09.06.) durch das Planungsbüro Siedlung und Landschaft vorgenommen.

Folgende Vogelarten wurden im Jahr 2021 als Brutvogel nachgewiesen:

Tabelle 1: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum als Brutvogel nachgewiesenen europäischen Vogelarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Schutz	RL D	RL BB	Anzahl BP
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	*		3
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§	*		1
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§	*		2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§	*		4
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	§	*		1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§	*		2
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	§	*		1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	*		1
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	§	*		1
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	§	*	V	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§	*		4
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	*		1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	*		5
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§	*		1
Schwanzmeise	<i>Aeghitalos caudatus</i>	§	*		1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	§	*		1
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapella</i>	§	*		1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	3		2
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	§	*		1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	§	*		4

<b>Erklärungen:</b>	<b>Schutz</b>	I	streng geschützt nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
		§§	streng geschützt nach Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung
		§	besonders geschützt nach Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung
	<b>RL D</b>	Rote Liste Deutschland	(2015)
	<b>RL BB</b>	Rote Liste Brandenburg	(2019)
		3	gefährdet
		V	Art der Vorwarnliste
		*	ungefährdet

Es wurden insgesamt 20 Vogelarten nachgewiesen, wobei elf Arten auf den Planflächen zu finden waren.

Höhlenbäume wurden nicht gefunden. Diese waren auch auf Grund des jungen Alters der Kiefern nicht zu erwarten. Spuren von Fledermäusen wurden ebenfalls nicht gefunden.

Die vorhandenen Gebäude wurden ebenfalls begutachtet. Eine Besiedlung durch Brutvögel und Fledermäuse konnte ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von **Reptilien** wurde ebenfalls im Frühjahr 2021 bei geeigneter Witterung untersucht. Einer näheren Betrachtung bzgl. des Vorkommens von Zauneidechsen unterlagen v.a. die offenen Sandflächen der Zufahrt auf Flurstück 102 (Gemarkung Crinitz, Flur 4). Es konnten keine Nachweise erbracht werden.

Zwei Nester **hügelbauender Ameisen** wurden in den sonnenexponierten Randbereichen der Flurstücke 99 und 102 gefunden. Bei nachfolgenden Begehungen war eines der Nester verschwunden und an anderer Stelle ein Neues entstanden.

## **8. BERÜCKSICHTIGUNG ABIOTISCHER FAKTOREN**

### ***Klima, Luft***

Das Satzungsgebiet liegt nach BÖER (1963) im Klimagebiet Odertal, Südost-Brandenburg, Spreewald das dem stark kontinental beeinflussten Binnentieflandklima zugeordnet ist.

Eine stärkere kontinentale Prägung lässt sich an den höheren Sommermaxima und Jahresschwankungen der Lufttemperatur sowie an den geringen Niederschlägen ablesen.

Das Januarmittel beträgt etwa 0,1 °C und das Julimittel ca. 19 °C. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei etwa 9,2 °C.

Die durchschnittliche Jahresmenge der Niederschläge beträgt ca. 580 mm. Die meisten Niederschläge sind in den Monaten Juli und August zu verzeichnen. Die geringsten Niederschläge fallen im Oktober.

Der Crinitz fast gänzlich umgebende lokalen Klimaschutzwaldes (374,2 ha) fungiert als Frischluftentstehungsgebiet und schützt vor Kaltluftschäden, nachteiligen Windeinwirkungen und gleicht Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme aus.

Die geringfügige Ausweitung des Satzungsgebietes und die einhergehende Vergrößerung der bebaubaren Fläche hat **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**.

### ***Boden, Fläche***

Gemäß Bodenübersichtskarte des LBGR Brandenburg im Maßstab 1:300.000 (BÜK 300) kommen im Satzungsgebiet verbreitet Pseudogleye und Fahlerde-Pseudogleye aus Lehm über Beckenton- oder schluff vor. Im Südosten des Flurstück 102 herrschen dagegen überwiegend vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand oder Lehmsand aus Fluss- oder deluvialen Sand sowie Reliktmoorgleye aus flachem Torf über Flusssand vor.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg ordnet dem Gebiet die Feinbodenform Bärenthorener Sand-Braunerde mit ziemlich armer Nährstoffausprägung zu.

Da innerhalb der Erweiterungsfläche keine schadstoffemittierenden Nutzungen vorgesehen sind, ergeben sich diesbezüglich **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**.

Auswirkungen haben mit der Bebauung einhergehende Versiegelungen, die zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führen und ausgeglichen werden müssen.

### ***Wasser***

Das Satzungsgebiet gehört gemäß Geoportal Brandenburg zum Einzugsgebiet des Lorenzgraben, der über die Wudritz in die Spree entwässert. Im Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Eine Hydrogeologische Karte liegt für den Betrachtungsraum nicht vor. Nach Angaben der Lausitzer- und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) liegt der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei +90 m NHN (Stand 04/2021). Bezogen auf den Hauptgrundwasserleiter stehen Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m an.

Aufgrund des geringen Grundwassererflurabstandes und der sandigen Deckschichten ist das Grundwasser vor eindringenden Schadstoffen insgesamt weniger geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate ist auf den mit Gehölzen bestandenen Flächen weniger gut ausgeprägt als auf Freiflächen.

Durch den Verlust von Bäumen versickert das Niederschlagswasser auf den entstandenen Freiflächen.

Durch die potenziellen Neuversiegelungen kommt es zum Verlust von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser. Das anfallende Wasser kann jedoch auf den entstandenen Freiflächen versickern. Der Oberflächenabfluss wird nicht erhöht. Somit liegt **keine erhebliche Beeinträchtigung** vor.

### ***Landschaft***

---

Die Erweiterungsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept des bisherigen Satzungsgebietes bebaut. Auf Grund der Lage gegenüber vorhandener Bebauung, fügen sie sich gut in ein abgerundetes Ortsbild ein.

Es ergeben sich somit **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das Landschaftsbild.

Durch die massenhafte Vermehrung des Borkenkäfers innerhalb des Waldstückes ist es jedoch erforderlich geworden einen Großteil des Kiefernbestandes zu entfernen. Diese Maßnahme wurde mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Der deutliche Verlust des Kiefernbestandes verändert das Landschaftsbild deutlich. Aus forstlicher Sicht ist er jedoch kaum zu vermeiden.

### ***Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter***

---

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Boden- und Baudenkmale sind im Satzungsgebiet keine vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der umliegenden Bebauung, sodass **nachteilige Auswirkungen grundsätzlich ausgeschlossen** werden können.

## **9. PLANFESTSETZUNG**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Außenbereichsgrundstücke werden gemäß den im Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der gemäß § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

Auf den einbezogenen Flächen (Flst. 99, 101 und 102) ist jeweils eine maximale Versiegelung von 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **§ 4 Grünordnerische Festsetzungen**

Neuversiegelungen werden durch die Anlage einer Gehölzpflanzung im Faktor 1:2 ausgeglichen.

- 50 % des Ausgleichs erfolgt als Heckenpflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen auf der jeweiligen einbezogenen Fläche (Flst. 99, 101 und 102).
- Die Mindestgröße der initialen Heckenpflanzung beträgt 100 m<sup>2</sup> (1 Strauch pro 2 m<sup>2</sup> Hecke, 3-reihig oder 5 m breit, Pflanzqualität Str 2xv 60-80 cm).
- Die Anpflanzung auf den einbezogenen Flächen (Flst. 99, 101, 102) erfolgt innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme.
- 50 % des Ausgleichs erfolgt in Form von bodenaufwertenden Maßnahmen bei Erstaufforstungen im Zuge der Waldumwandlung in der Gemarkung Galinchen, Flur 1, Flurstück 1270. Die genannte Fläche ist über einen Gestattungsvertrag gesichert.

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Bei der Bepflanzung zum Ausgleich von Eingriffen sollen folgende einheimische, standortgerechte Straucharten verwendet werden.

#### **Sträucher:**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus leavigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### **§ 5 Artenschutzhinweise**

1. Um Störungen während des Brutgeschehens zu vermeiden, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenbegrenzung vorgesehen. Die Bauzeitfreimachung muss außerhalb der von März bis August dauernden Brutzeit erfolgen und ist daher nur zwischen dem 01.09. und 28.02. zulässig.
2. Bei Bebauung der einbezogenen Flächen sind vorhandene Ameisennester umzusiedeln.

## **§ 6 Waldumwandlung**

Waldverlust durch Rodung wird durch Ausgleich gleichen Flächenumfangs in Form von Erstaufforstung im näheren Naturraum erbracht. Waldfunktionen (lokaler Klima- und Immissionsschutzwald) werden im Umfang des Flächenverlustes in Form von ökologischem Waldumbau im näheren Naturraum ausgeglichen. Abstimmungen sind mit der unteren Forstbehörde zu treffen.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **10. VERFAHREN**

Das Verfahren zur Ergänzungssatzung richtet sich gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Die Öffentlichkeit sowie auch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (auch Nachbargemeinden) sind zu beteiligen. Von einer frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden.

### ***Beschlussfassung***

Die Gemeindevertretung Crinitz hat auf ihrer Sitzung am 15. 03.2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung (Beschluss-Nr. 01/2021- 01) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Verweis auf § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 im Aufstellungsbeschluss wird auf Grund eines Schreibfehlers durch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ersetzt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Kleine Elster (Niederlausitz), Ausgabe-Nr. 3 vom 01.04.2021, ortsüblich bekannt gemacht.

### ***Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB***

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Unterrichtung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 6 vom 01.07.2021 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 03.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### ***Städtebaulicher Vertrag***

Zur Durchführung des Verfahrens wurde mit dem Antragsteller ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der Vertrag wurde von der Gemeindevertretung Crinitz in der Sitzung am 25.04.2022 gebilligt.

### ***Überarbeitung des Entwurfs***

Die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden wurden eingearbeitet. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Städtebauliches Konzept (Kap. 4)
- Arten- und Naturschutzrechtliche Betrachtungen (Kap. 7 und 8)
- Ergänzung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich auf der Planurkunde
- Ergänzung des Katastervermerks auf der Planurkunde
- Aussagen zu den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplans wurden ergänzt (Kap. 6)
- Planfestsetzungen (Kap. 9 und Planurkunde)

***Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB***

---

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom \_\_. \_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_. \_\_. \_\_\_\_ durchgeführt.

Die öffentliche Unterrichtung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. \_ vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 [Nr. 28])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17 [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 [Nr. 5])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG**) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 9] S. 215)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])
- Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur – Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 2. Dezember 2019 (ABl. 20, Nr. 9 S. 203)
- Bauleitplanung und Landschaftsplanung – Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg vom 29. April 1997 (ABl. 97, Nr. 20 S. 410)
- Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – **GehölzSchVO EE**) vom 12. Februar 2013 (Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster, Ausgabe Nr. 3)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**, kurz **FFH-Richtlinie**) (ABl. EG Nr. L 206/7-45), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (Abl. L 158 S. 193)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (**Vogelschutz-Richtlinie**, kurz **VSchRL**) (kodifizierte Fassung, ABl. EG Nr. L 20 S. 7)