



Amt Unterspreewald
**Gemeinde Krausnick –
Groß Wasserburg**
LK Dahme-Spreewald

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Krausnick

hier Neuausweisung einer Ergänzungsfläche nach § 34 Abs.
4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzung

der Begründung zur Beschlussfassung

Bearbeitungsstand: 3. November 2025

kollektiv
stadtsucht

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Krausnick-Groß Wasserburg

IMPRESSUM

PLANGEBER

Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg

Vertreten durch Amt Unterspreewald (FB Bauamt)

Hauptstraße 49, 15910 Schönwalde

Tel.: 035452 384 0

E-Mail: bauamt@unterspreewald.de

AUFTRAGGEBER

Frau Doreen Lindenau

Gartenstraße 31

15910 Schönwald

PLANVERFASSER

[kollektiv stadtsucht GmbH](#)

Rudolf-Breitscheid-Straße 72, 03046 Cottbus

Tel.: 0355 - 75 21 66 11

E-Mail: info@kollektiv-stadtsucht.com

Stadtplaner M.Sc. Lucas Opitz

M.Sc. Ole Wenck

Lukas Breuning

M.Sc. Moritz Dix

M.Sc. Rebar Salahaddin

M. Sc. Lea Kahoun

M.Sc. Hanna Zeißig

INHALT

1	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.1	Zweck und Ziel der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2	AUSGANGSSITUATION	8
2.1	Räumliche und demografische Lage	8
2.2	Geltungsbereich	9
2.3	Bebauung und Nutzung	11
2.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
2.5	Topographie und Baugrund	13
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	13
2.7	Altlasten und Kampfmittel	15
2.8	Denkmalschutz	16
2.9	Emissionen	16
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	17
3.1	Landesplanung	17
3.2	Regionalplanung	18
3.3	Amtsentwicklungskonzept	19
3.4	Flächennutzungsplanung	19
3.5	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	21
4	PLANUNGSKONZEPT	21
5	BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	24
5.1	Maß der baulichen Nutzung	24
5.2	Gestaltung baulicher Anlagen	26
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	27
6	HINWEISE	29
6.1	Denkmalschutz	29
6.2	Geologie	29
6.3	Kampfmittel	29
6.4	Grünordnung	29
7	FLÄCHENBILANZ	32
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
9	VERFAHREN	35
10	RECHTSGRUNDLAGEN	36
11	QUELLEN	37

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Zweck und Ziel der Planung

1. Mit der Satzung werden sowohl die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt (Klarstellungssatzung) als auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (Ergänzungssatzung). Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 1999 soll eine weitere Fläche in den Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen werden. Die Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg beabsichtigt mit der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem entsprechenden Grundstück zu schaffen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

2. Gemeinden haben Pläne und Satzungen aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Ausweisung von Bauland schafft nicht nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mittelfristige bauliche Entwicklung, sondern macht die Gemeinde auch resilienter für zukünftige Entwicklungen. Entsprechend des Grundsatzes *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* sind diese Entwicklungen auf Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu konzentrieren. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stellt das planerische Instrument dar zu definieren, wo in zentraler Ortslage Innenbereichsflächen vorrangig Entwicklungen zu realisieren sind.
3. Durch die Ergänzungssatzung können Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, die bereits durch den angrenzenden Innenbereich geprägt sind und damit die baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen.
4. Es darf kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan entstehen, gleichwohl die Fläche aufgrund ihrer Lage im Außenbereich nicht als Baufläche dargestellt sein muss. Weiterhin muss die Ergänzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sein. Die Flächen der Ergänzungssatzung werden jedoch nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

5. Im Fall des Ortsteiles Krausnick wurde diese Satzung im Jahr 1999 aufgestellt und seitdem nicht geändert. Von den acht Flächen, die in der rechtsverbindlichen Satzung als Ergänzungsflächen ausgewiesen wurden, sind zum aktuellen Zeitpunkt vier Flächen bebaut und für mindestens eine weitere Fläche besteht bereits eine Baugenehmigung.
6. Entsprechend wird ein Erfordernis darin gesehen, weitere Flächen in die Satzung aufzunehmen, um mittelfristig die bauliche und damit verbundene demographische leicht positive Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Um die Vitalität einer ländlichen Gemeinschaft zu erhalten, ist es entscheidend, die Bevölkerungszahlen stabil zu halten und/oder die Abwanderung zu minimieren. Dies erfordert, neben anderen Maßnahmen, genügend geeignete Baugrundstücke für Bauwillige vorzuhalten und klare Bauvorschriften zu etablieren. Die Gemeinde hat ein eigenes Interesse daran, Wohnbauland in ausreichendem Maße bereitzustellen. Sie strebt an, die bestehende Siedlungsstruktur entsprechend des lokalen Charakters weiterzuentwickeln.
7. Dabei sollen primär die Potenziale in zentraler Ortslage rund um vorhandene Infrastruktur genutzt werden, um das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und sogar zu verbessern. Insbesondere für junge Familien plant die Gemeinde, kostengünstiges Bauland anzubieten. Dies erfordert unter Berücksichtigung der Marktnachfrage möglicherweise ein gewisses Überangebot. Dieses wird jedoch dadurch minimiert, dass nicht alle baurechtlich gesicherten Grundstücke zur Verfügung stehen, da die Eigentümer aus verschiedenen Gründen oft nicht verkaufen möchten. Dies führt dazu, dass mehr Grundstücke mit Baurecht benötigt werden, als zunächst angenommen.
8. Das Ziel der Innenentwicklung schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Grundstücke im Außenbereich für neue Bebauungszwecke erschlossen werden können, beispielsweise durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung wie im vorliegenden Fall. Die Ausweisung von Flächen muss dabei sowohl ressourcenschonend als auch umweltverträglich erfolgen und die aktuellen Wohnbedürfnisse berücksichtigen.
9. Außerdem ist die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung nach dem Einfügegebot festzusetzen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken richtet sich nach Inkrafttreten der Satzung grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, sofern die Gemeinde nicht einzelne konkretisierende Festsetzungen in der Satzung selbst getroffen hat.

10. Im Gegensatz zu einer Klarstellungssatzung schafft die Ergänzungssatzung neues Bauland. Für die Ergänzungssatzung ist keine Umweltprüfung erforderlich, daher ist ein Umweltbericht nicht Teil der Begründung. Allerdings muss gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beachtet werden. Die umweltschützenden Belange des § 1a BauGB sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Zuarbeit Naturschutz wurde angefertigt, um diese Belange zu untersuchen und zu bewerten.
11. In der Ergänzungssatzung können daher beispielsweise Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung festgelegt werden. Es dürfen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Die Ergänzungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Biosphärenreservat Spreewald“. Die Schutzzwecke dieses Gebiets werden mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 2.6).
12. Es dürfen keine Projekte vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Diese Forderung wird allgemein erfüllt.
13. Die Aufstellung und Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 Abs. 6 BauGB. Es finden die Beteiligungsregelungen des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Anwendung; der Satzungsbeschluss wird gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Räumliche und demografische Lage

1. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Krausnick der Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg (s. Abb. 1). Sie ist eine amtsangehörige Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald und wird vom Amt Unterspreewald verwaltet. Das Amt grenzt im Norden an das Amt Schenkenländchen, im Osten an die Gemeinde Märkische Heide im Süden an die Städte Lübben und Luckau und im Westen an die Stadt Baruth/Mark sowie das Amt Dahme/Mark.

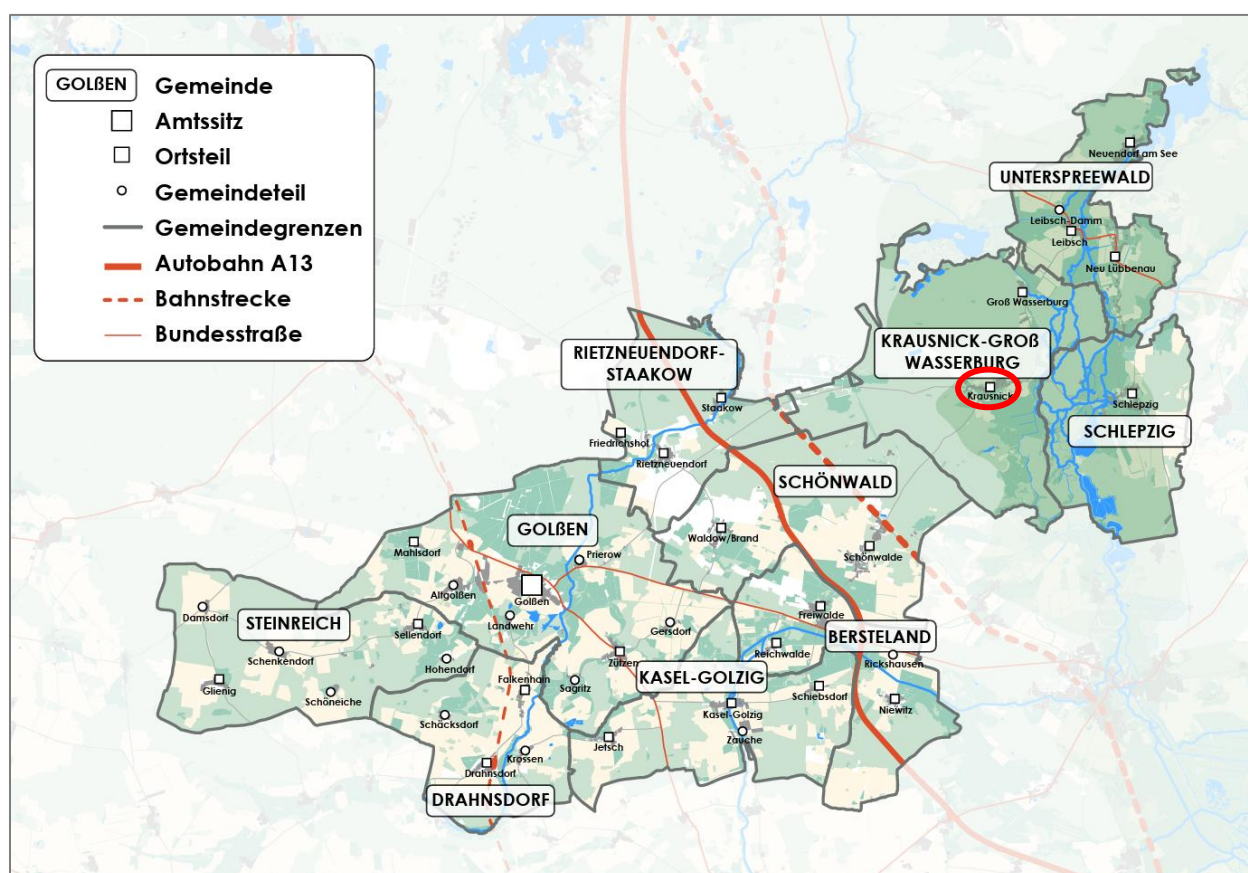


Abbildung 1: Lage des Ortsteils Krausnick der Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg im Amt Unterspreewald, Quelle AEK (2024), S. 12

2. Die Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg zählt mit Stand 31.12.2023 [640 Einwohner](#), während sie 2015 nur 589 Einwohner gezählt hat (s. Abb. 2). Sie zählt damit zu den wachsenden Gemeinden.

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Krausnick-Groß Wasserburg

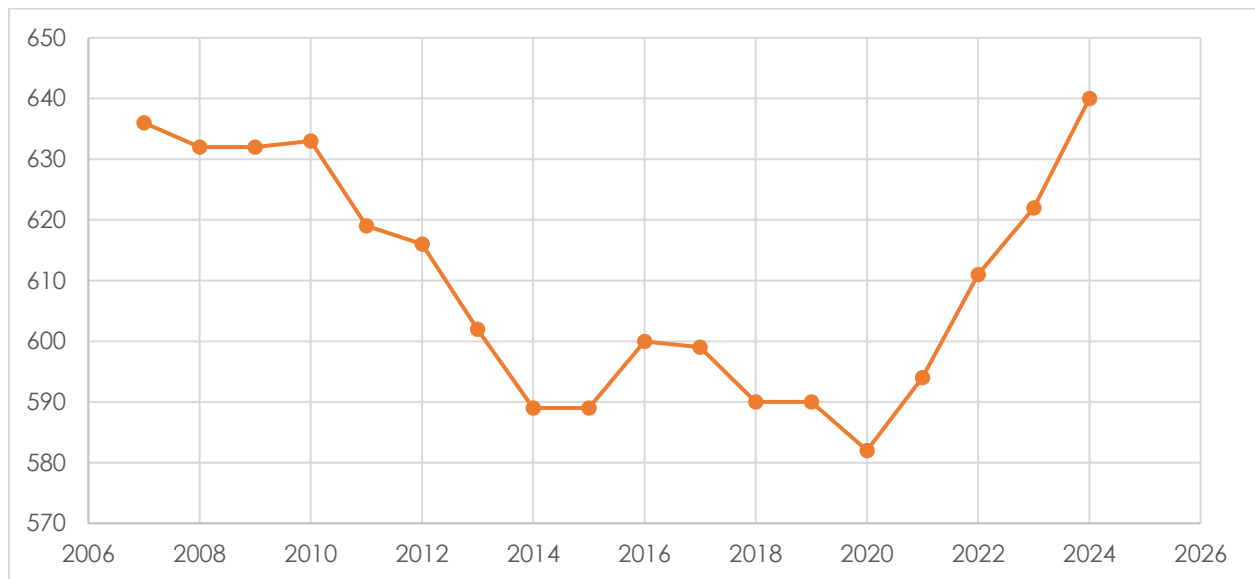


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Krausnick – Groß Wasserburg, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

2.2 Geltungsbereich



Abbildung 3 Ausschnitt rechtsverbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (10/1999) mit Plangebiet

- Die Ergänzungsfläche, welche durch die Änderung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen werden soll, befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils

Krausnick, straßenbegleitend zur Köthenerstraße. Sie liegt außerdem zwischen den Ergänzungsflächen 5 und 6 der aktuellen Satzung (s. Abb. 3). Mit der Aufnahme der Ergänzungsfläche wird die Lücke zwischen den beiden Ergänzungsflächen geschlossen und der im Zusammenhang bebauten Ortsteil damit städtebaulich abgerundet.

4. Der Geltungsbereich der Satzungsänderung umfasst die Flurstücke 729, 728, 803, 159/3, 158/3 und 161/1 (Flur 5 der Gemarkung Krausnick) teilweise (s. Abb. 4).
5. Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 0,11 ha.
6. Die geplanten Baumaßnahmen **für ein Wohnhaus**, welche im Anschluss an die Satzungsänderung geplant sind, sollen ausschließlich auf dem Flurstück 729 erfolgen.

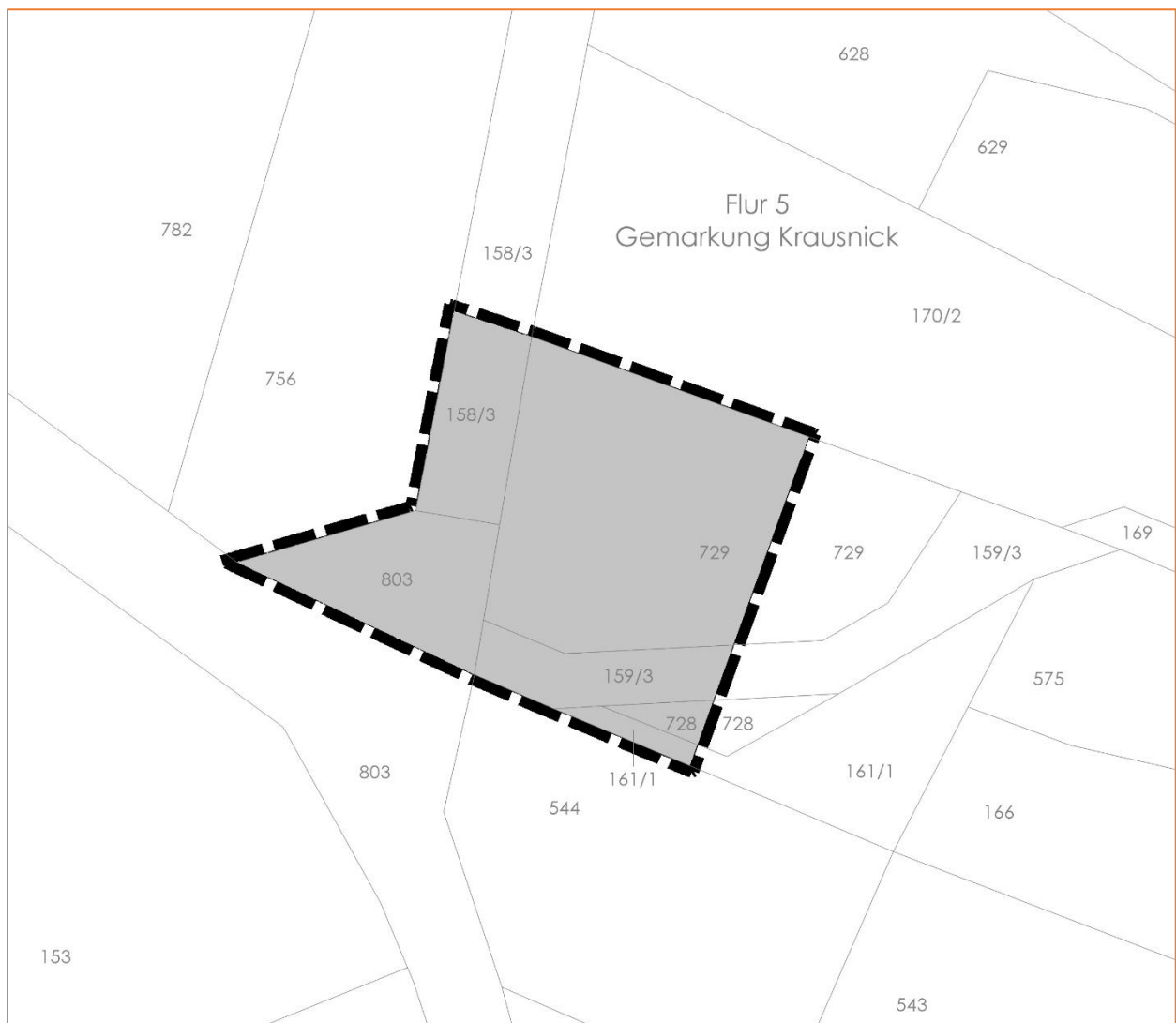


Abbildung 4: Flurstücke im Geltungsbereich

2.3 Bebauung und Nutzung

7. Der Geltungsbereich ist über das Flurstück 803 an die Köthenerstraße und den öffentlichen Verkehrsraum angeschlossen. Von der Anschlussstelle führt ein nicht ausgebauter Weg durch den südlichen Bereich des Geltungsbereichs auf rückwärtige Grundstücke (s. Abb. 5).
8. Auf der geplanten Ergänzungsfläche bestehen aktuell keine baulichen Nutzungen. Die Fläche ist geprägt durch eine gepflegte grünräumliche Nutzung mit Baumbestand.



Abbildung 5 Blick auf den Geltungsbereich von der Köthener Straße aus (eigenes Foto)

2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.4.1 Erschließung

9. Der Geltungsbereich verläuft straßenbegleitend zur Köthenerstraße und ist über das Flurstück 803 an diese angeschlossen. Die Köthenerstraße mündet in der Hauptstraße (Landesstraße 71), welche Richtung Norden weiter zur Ortslage Köthen sowie nach Groß Wasserburg und nach Süden Richtung Schönwalde bzw. über den Anschluss an die L471 nach Schlepzig führt.
10. Der nächste Bahnanschluss befindet sich mit dem Bahnhof Schönwalde in circa 5 km. Dort besteht Anschluss an die Verbindung Nauen-Cottbus bzw. Dessau-Senftenberg.
11. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich circa 400 m vom Plangebiet entfernt.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

12. Die Trinkwasserversorgung ist gemäß Stellungnahme vom 12.11.2024 über zentrale öffentliche Anlagen des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbands (MAWV) gesichert. Die Leitungen verlaufen südlich zum Geltungsbereich und schneiden den Geltungsbereich teilweise (s. Abb. 6).
13. **Hinweis:** Die Zuarbeit der Leitungskarte erfolgte zum Vorentwurf mit den alten Flurstücksverhältnissen. Die Leitungen sind unverändert, einzig aus dem Flurstück 154 wurden die Flurstücke 801, 802 und 803 wie aus Abbildung 4 ersichtlich wird. Zur Übersichtlichkeit bleibt die Karte in den Unterlagen enthalten.

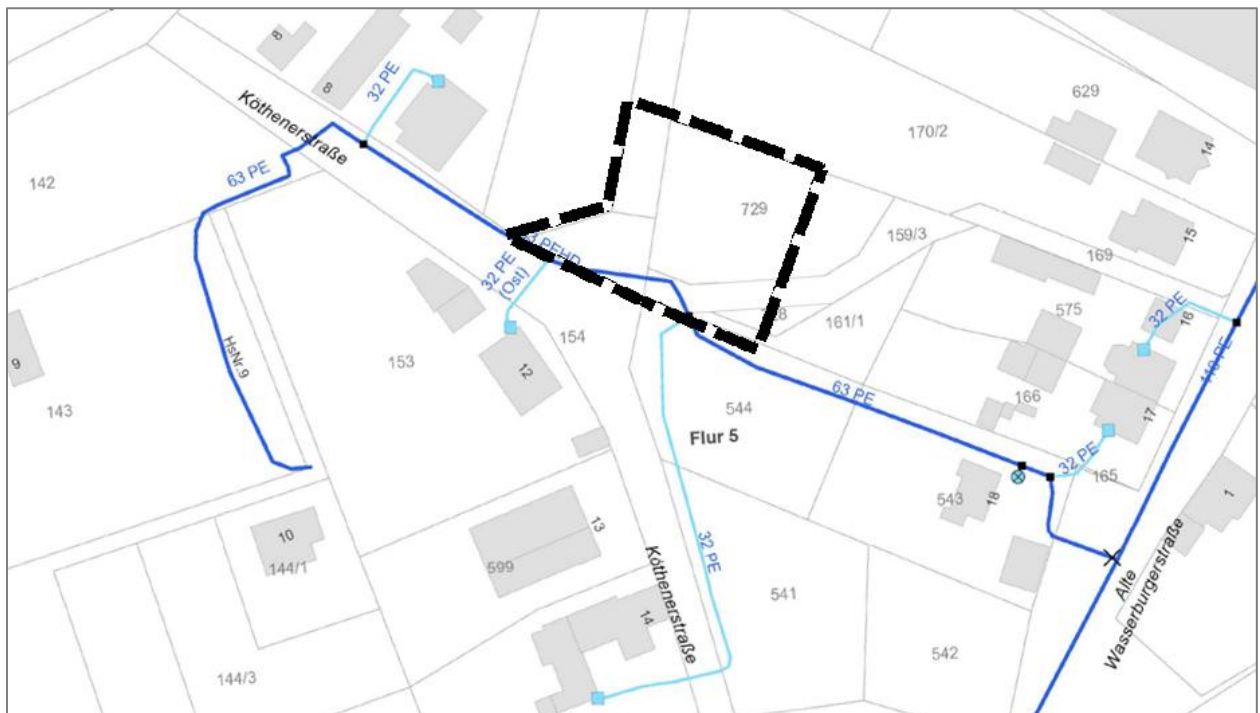


Abbildung 6: Bestehendes Trinkwassernetz des MAWV inklusive Plangebiet, Quelle: MAWV, Stellungnahme vom 12.11.2024

14. Das geplante Vorhaben ist von dem Leitungsbestand nicht betroffen, da sich die Baugrenzen in ausreichend Abstand zu diesem befinden. Eine Überbebauung der Leitungsflächen ist nicht beabsichtigt.

Abwasser

15. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt gemäß Stellungnahme der MAWV vom 12.11.2024 gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamm (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage). Die Errichtung / Erweiterung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage ist gemäß [Abwasserbeseitigungskonzept des MAWV](#) derzeit nicht geplant, sodass die dezentrale Schmutzwasserentsorgung auch weiterhin bestehen bleibt. Möglichkeiten der Schmutzwasserentsorgung für die geplante Nutzung sind bauartenzugelassene bzw. dichte Sammelgruben oder vollbiologische Kleinkläranlagen.

Löschwasser

16. Für die vorgesehene Planung steht gemäß Stellungnahme des Amtes Unterspreewald vom 21.01.2025 eine ausreichende Menge Löschwasser zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Flachspiegelbrunnen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Der Brunnen befindet sich ca. 200m entfernt an der Ecke Hauptstraße/Am Weinberg.

2.5 Topographie und Baugrund

17. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist nach Südwesten, zur Köthenerstraße hin, abfallend. Der Höhenunterschied bemisst sich zwischen 60,3 m bis 57,4 m ü. NHN, wobei das zu bebauende Flurstück in sich lediglich einen Höhenunterschied von circa 0,5 m aufweist.
18. Gemäß [Geoportal der LBGR Brandenburg](#) sind am Standort überwiegend Braunerden vorhanden. Die dominierende Oberbodenart ist Sand. Es sind keine retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten) im Falle von Überschwemmungen vorhanden

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

2.6.1 Schutzgebiete

19. Der Ortsteil Krausnick und der Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen in dem **Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Biosphärenreservat Spreewald“**.

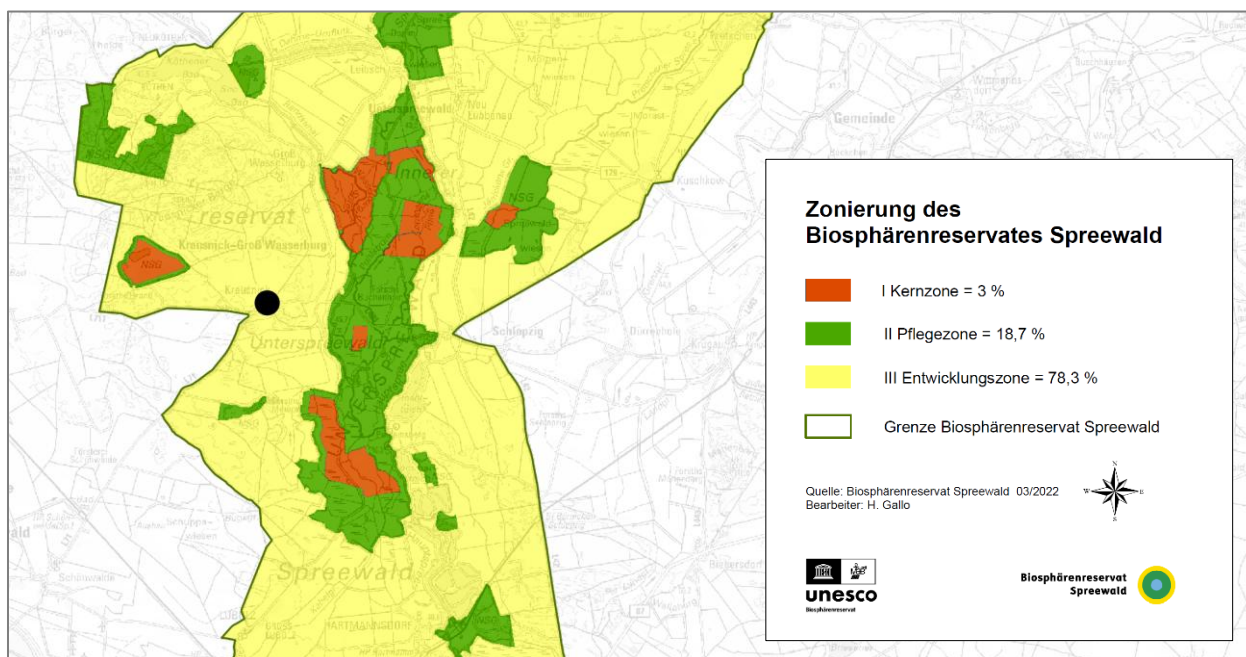


Abbildung 7: Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet "Biosphärenreservat Spreewald", schwarze Markierung = Plangebiet, Quelle Geoportal Landkreis Dahme-Spreewald

20. Im Biosphärenreservat sind alle Handlungen verboten, die den Charakter der Landschaft verändern oder seinem Schutzzweck zuwiderlaufen (§ 6 NatSGSpreewV). Der Schutzzweck des Biosphärenreservats umfasst den Erhalt und die Wiederherstellung naturnaher Lebensräume, wie Feuchtbiotope, Wiesen und Wälder, sowie den Schutz gefährdeter Arten und die Förderung ökologisch nachhaltiger Landnutzungsmodelle. Es zielt darauf ab das ökologisch stabile Zusammenspiel von Mensch und Natur zu bewahren und durch Forschung und umweltbewussten Tourismus zu fördern.
21. Das Gebiet ist in drei Schutzzonen unterteilt, wobei sich die Ergänzungsfläche in Schutzzone III (Entwicklungszone) befindet. Sie dient der Förderung einer nachhaltigen Regionalentwicklung und eines harmonischen Miteinanders von Mensch und Natur, weswegen sie auch in dem beabsichtigten Maße eine Wohnnutzung ermöglicht.
22. Die Zuarbeit Naturschutz kommt zu dem Ergebnis, dass angesichts der Tatsache, dass sich das geplante Vorhaben innerhalb der Schutzzone III befindet, in der eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung explizit vorgesehen ist und da der Eingriff durch geeignete Maßnahmen minimiert und ausgeglichen wird, davon ausgegangen werden kann, dass die Ergänzung des Innenbereichs den Schutzzwecken des Biosphärenreservats nicht entgegensteht. Vielmehr wird durch die planungsrechtliche Steuerung gewährleistet, dass

das Vorhaben naturverträglich umgesetzt wird und mit den langfristigen Schutzzielen des Biosphärenreservats im Einklang steht.

23. Auf der Ebene der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die für die Einfügung erforderlichen gestalterischen Anforderungen als örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO festgesetzt (ortsbildtypische Ausgestaltung inkl. Gebäudeausrichtung). Weitergehende bauausführungs- und artenschutzbezogene Vorgaben werden nicht festgesetzt, sondern als Hinweise in Kap. 6.4 „Grünordnung“ gebündelt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzungen sowie die Berücksichtigung der Hinweise sicherzustellen.
24. Ca. 100 m entfernt von der Ergänzungsfläche befindet sich das **SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“**. Durch die Satzungsänderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Gebietes.

2.6.2 Baumbestand

Innerhalb des Plangebiets ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Dieser wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich die geplante Bebauung auf Flächen ohne Baumbestand beschränkt. Die [Baumschutzsatzung des Amtes Unterspreewald](#) ist zu berücksichtigen.

2.6.3 Gewässer

25. Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbands "Nördlicher Spreewald" vom 14.10.2024 sind innerhalb des Plangebiets keine Gewässer II. Ordnung vorhanden.
26. Baumaßnahmen, mit direktem oder indirektem Einfluss auf Oberflächengewässer bzw. das Grundwasser benötigen die Wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises **Dahme-Spreewald**.

2.7 **Altlasten und Kampfmittel**

27. Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 05.11.2024 befinden sich keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

28. Allerdings ist das Gebiet anthropogen vorgeprägt. Es befinden sich Altablagerungen in Form von Bauschutt auf dem Vorhabengebiet.

2.8 Denkmalschutz

29. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des in der [Denkmalliste des Landes Brandenburg](#) gelisteten geschützten Bodendenkmals Nr. 12449 „*Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit*". Die Hinweise zum Denkmalschutz (vgl. Kapitel 6.1) sind zu berücksichtigen.

2.9 Emissionen

30. Die Gemeinde Krausnick – Groß Wasserburg zählt nicht zu den kartierungspflichtigen Gemeinden, sodass keine [Lärmkartierung des Landesamts für Umwelt](#) vorliegt.
31. Aufgrund der Lage des Plangebiets abseits von Hauptverkehrsstraßen und der angrenzenden Wohnbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass auf die geplante Nutzung keine Lärmemissionen ausgehen.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

1. Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP H-R) mit Stand von April 2019. Im Kapitel 5 wird Siedlungsentwicklung und insbesondere die Eigenentwicklungsoption von Gemeinden erwähnt. Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nimmt hiervon keine Kapazitäten in Anspruch, da Flächen von Ergänzungssatzungen nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen an vorhandene anschließen (Z 5.2 und Z 5.3) und die Erweiterung von Splittersiedlungen ausgeschlossen wird (Z 5.4 LEP HR). Durch den Lückenschluss der beiden Ergänzungsflächen der rechtsverbindlichen Satzung und damit die Abrundung des durch den Innenbereich geprägten Siedlungsgefüges trägt das Vorhaben dem Ziel Rechnung.
2. Weiterhin darf durch neue Siedlungsflächen der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt werden (Z 6.2 LEP HR). Dies betrifft insbesondere das Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Spreewald“. Die Zuarbeit Naturschutz kommt zu dem Ergebnis, dass das Landschaftsschutzgebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

3.1.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3. Im Rahmen der Beteiligung wurde durch die gemeinsame Landesplanung die Planung auf Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung geprüft.
4. Die Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages liegt vom 26.06.2024 wie folgt vor.

„Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

☒ Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen, soweit

Erläuterungen:

die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB gegeben ist. [...]

Einordnung der Stellungnahme

5. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde mit einer Ergänzungssatzung Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Dies erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss (Beschlussnummer: 6-2024) zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Krausnick durch die Gemeindevertreterversammlung Krausnick-Groß Wasserburg am 12. März 2024.
6. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dürfen die einzelnen Außenbereichsflächen nur in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Fläche grenzt sowohl an den klargestellten Innenbereich, als auch die teilweise bereits bebauten Ergänzungsflächen der rechtsverbindlichen Satzung an. Diese sind durch Wohnnutzung und damit als Innenbereich geprägt. Das Vorhaben integriert sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung. Weiterhin befindet sich die gegenständliche Ergänzungsfläche angrenzend zur Köthenerstraße und fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild ein.

3.2 Regionalplanung

7. Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Lausitz Spreewald. Der integrierte Regionalplan wird mit Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014 neu aufgestellt. Entsprechend zu beachten sind der Sachliche [Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“](#) vom 26.08.1998, der sachliche [Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“](#) mit Stand vom 30.03.2021 sowie der Entwurf des sachlichen [Teilregionalplans „Windenergienutzung“](#) mit Beschluss vom 14.09.2023.
8. In der Gemeinde Krausnick – Groß Wasserburg sind im Sachlichen Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen. Die Gemeinde Krausnick – Groß Wasserburg ist im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. In der Gemeinde Krausnick – Groß Wasserburg sind im Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen.
9. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen.

3.3 Amtsentwicklungskonzept

10. Das Amt Unterspreewald verfügt über ein [Amtsentwicklungskonzept](#) vom Juni 2024. Darin wurde das Nachverdichtungspotenzial für die einzelnen amtsangehörigen Gemeinden ermittelt. Für die Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg sind demnach insgesamt 6 ha für eine Nachverdichtung geeignet, um Wohnraum für circa 125 Personen zu schaffen. Auch, wenn die Nachverdichtung auf den Innenbereich zu fokussieren ist, wurden für die Gemeinde 3,8 ha Außenbereichsflächen mit besonderer städtebaulicher Eignung zur Abrundung des Siedlungsgefüges ermittelt. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen zwei Innenbereichsflächen sowie entlang einer Erschließungsstraße ist dieses für eine städtebauliche Entwicklung überdurchschnittlich geeignet.
11. Weiterhin wird der Handlungsgrundsatz *„Bestehende Strukturen werden gestärkt und neue Strukturen gleichzeitig ausgebaut“* aufgestellt. Dieser bezieht sich sowohl auf den Erhalt und Ausbau baulicher Strukturen, als auch die Wahrung von Landschaftsbestandteilen. Mit der Ergänzungsfläche wird der Innenbereich behutsam erweitert und die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung neuer baulicher Strukturen geschaffen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung und Einhaltung der Schutzzwecke geschützter Landschaftsbestandteile, insbesondere des „Biosphärenreservats Spreewald“.
12. Mit Blick auf die Vereinbarkeit von Bau- und Naturschutzrecht wird zudem die Aufstellung eines Leitfadens für bauliche Maßnahmen im Biosphärenreservat Spreewald als Zentrales Vorhaben angeschoben. Dies verdeutlicht das Konfliktpotenzial und die Einschränkungen die mit der Umsetzung baulicher Strukturen im Biosphärenreservat Spreewald einhergehen. Da bisher kein Leitfaden vorliegt, sind die Verbotsbestände und Möglichkeiten auf Befreiung gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 2.6).

3.4 Flächennutzungsplanung

13. Für den Ortsteil Krausnick liegt ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Stand vom November 1999, einschließlich der 1. Änderung mit Stand November 2007, vor (s.

Abb. 8). Dieser stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbauflächen und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Baugrenze liegt nahezu komplett innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächen. Die geplante Nutzung fügt sich damit weitestgehend in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein. Die geplante Erweiterung des unbeplanten Innenbereiches ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar.



Abbildung 8 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet und Baugrenze

14. Grundsätzlich besteht für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Durch die Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Die Lage im Außenbereich schließt in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Grundlagen zur Schaffung von Baurecht durch den Flächennutzungsplan aus. Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan kann im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen. Eine parallele Änderung ist nicht erforderlich.

3.5 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

15. Der Ortsteil Krausnick verfügt über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Oktober 1999, die mit der gegenständlichen Planung ergänzt werden soll (vgl. Abbildung 9). Die Satzung stellt einerseits den planungsrechtlichen Innenbereich klar (Klarstellungssatzung). Andererseits werden mit den acht Ergänzungsflächen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Ergänzungssatzung).
16. Von den acht Flächen, die in der rechtsverbindlichen Satzung als Ergänzungsflächen ausgewiesen wurden, sind zum aktuellen Zeitpunkt vier Flächen bebaut (Fläche 1, 3, 7 und 9) und für mindestens eine weitere Fläche (Fläche 5) besteht bereits eine Baugenehmigung (vgl. Abbildung 9). Diese Fläche grenzt nordwestlich an das Plangebiet an.

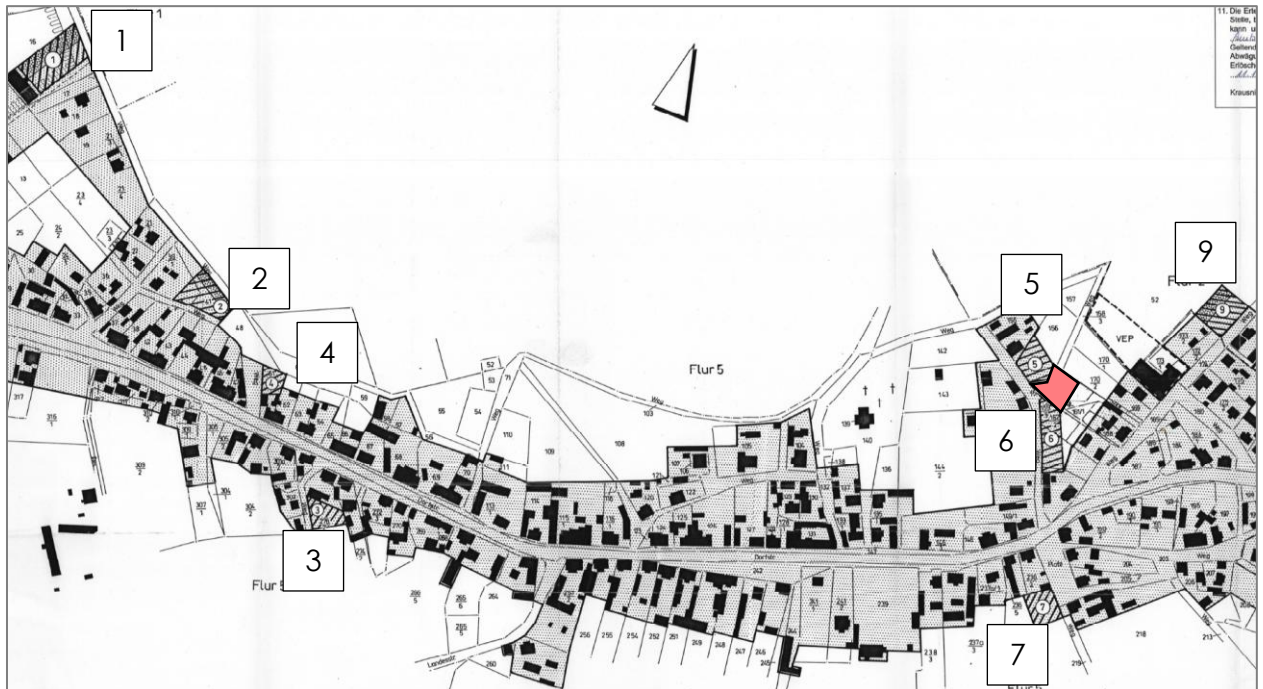


Abbildung 9 Ausschnitt rechtsverbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (10/1999) mit bebauten Flächen und mit Plangebiet

17. Im Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Juni 1999 war die gegenständliche Fläche ebenfalls als Ergänzungsfläche dargestellt (vgl. Abbildung 11). Aus der **aktuellen Datenlage und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen** ist nicht ersichtlich wieso keine Darstellung der Fläche in den genehmigten Satzungsunterlagen erfolgte.
18. Mit der vorliegenden Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll ebenjene Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingegliedert werden. Sie grenzt

4 PLANUNGSKONZEPT

1. Das Plangebiet soll der Entwicklung eines Wohnhauses mit Carport dienen. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, die ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt ist. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend zur Köthenerstraße.
2. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet sind besondere landschaftsrechtliche Auflagen zu erfüllen, um der Schutzgebietsverordnung zu entsprechen. In einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises sowie dem Biosphärenreservat Spreewald wurden folgende Auflagen erarbeitet und schriftlich festgehalten. Das Gebäude soll eine spreewaldtypisch Bauweise haben sowie mit der Vorderseite in Richtung Straße gewandt sein. Der Altbaumbestand im Gebiet soll genau wie der angrenzende Hohlwegcharakter erhalten bleiben.
3. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen etc. zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der Grad der Versiegelung begrenzt. Er steht in Einklang mit den Orientierungswerten für Gebiete mit Wohnnutzung gemäß § 17 BauNVO.
4. Die zukünftige Bebauung soll von der Köthenerstraße (Flurstück 803) erschlossen werden, welche im Westen an die Ergänzungsfläche angrenzt. Die Versorgung mit technischen Medien ist mit den bestehenden Leitungen in der Köthenerstraße gesichert. Ein Anschluss der geplanten Bebauung ist gemäß Stellungnahme der Versorger möglich.
5. Das geplante Vorhaben befindet sich in unmittelbarerem baulichem Zusammenhang zu der Bebauung entlang der Köthenerstraße und schafft einen Lückenschluss zwischen der Köthenerstraße 7, 12 und 13. Die angrenzende Bebauung entlang der Köthenerstraße ist bereits Teil der gültigen Satzung. Mit der Ergänzung findet eine Abrundung des Innenbereichs statt, die das Gesamtbild des Ortes behutsam ergänzt. Aufgrund dessen, ist die Fläche im besonderen Maße für eine städtebauliche Entwicklung geeignet.

5 BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

In der Ergänzungssatzung können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB getroffen werden. Diese sind dann zu treffen, wenn dadurch bereits erkennbaren Einzelkonflikten Rechnung getragen werden kann. § 9 Abs. 6 BauGB ist zu beachten.

Festsetzungen werden deshalb zu folgenden Themen getroffen:

- Maß der baulichen Nutzung
- Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Grundflächenzahl

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO

1. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird in der Ergänzungsfläche als Obergrenze festgesetzt.

Begründung

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt. Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung erfolgt damit die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche. Sie ist maßgeblich für die zulässige Versiegelung und damit von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 passt sich die Bebauung im Geltungsbereich der umliegenden Bebauung an. Auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann in dem Fall nicht verzichtet werden, da die Bebauung entsprechend der umgebenden Bebauung spreewaldtypisch zu erfolgen hat.

5.1.2 Baugrenze

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2. Eine Baugrenze wird für das zu entstehende Wohnhaus festgesetzt.

Begründung

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren, sollte der im Plangebiet vorhandene Hügel nicht abgetragen werden. Um eine ebene Bebauung zu ermöglichen, ist das Baufenster deswegen auf dem Plateau und nicht direkt angrenzend zur Straße festzusetzen. Straßenseitig verlaufen außerdem Leitungen, welche auch mit einer Bodenabtragung keine Möglichkeiten bieten das Wohnhaus näher zur Straße zu errichten. Des Weiteren kann bei einer baulichen Nutzung innerhalb der Baugrenze der unbefestigte Weg weiterhin genutzt werden.

5.1.3 Vollgeschosse

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO

3. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

Begründung

Aufgrund der Festsetzung der Baugrenze auf dem erhöhten Plateau ist eine Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse zu treffen, da bei einer höheren Bebauung das Ortsbild stark beeinträchtigt werden würde. Bei einem ein- oder zweigeschossigen Bau sind Beeinträchtigungen auf das Ortsbild und umliegende Bebauungen auszuschließen.

5.2 Gestaltung baulicher Anlagen

5.2.1 Spreewaldtypische Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

4. Die bauliche Gestaltung der Hauptgebäude ist in Anlehnung an die ortstypische spreewaldtypische Bauweise auszuführen.

Begründung

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ortsbildverträglichen Gestaltung im Sinne der spreewaldtypischen Bauweise. Diese ist geprägt durch traditionelle Dachformen, natürliche Materialien wie Holz und eine zurückhaltende Farbgestaltung. Auch eine schlichte, kompakte Baukörperform und eine maßstäbliche Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur sind charakteristisch. Sie prägt das Landschafts- und Ortsbild der Region wesentlich und ist Teil des kulturellen Erbes.

Eine gestalterische Vorgabe ist notwendig, um Neubauten harmonisch in das bestehende Ortsbild einzufügen und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

5.2.2 Gebäudeausrichtung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

5. Hauptgebäude sind mit ihrer Hauptansicht zur Köthener Straße auszurichten.

Begründung

Die Ausrichtung der Hauptgebäude zur Straße folgt dem ortsüblichen Siedlungsbild und trägt zur gestalterischen Ordnung sowie zur klaren Adressbildung bei. Sie stärkt die Einbindung in das bestehende Ortsbild und vermeidet gestalterische Unruhe im Straßenraum.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 Niederschlagswasser

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Das im Bereich der baulichen Anlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und zu versickern.

Begründung

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches dient dem Ausgleich für Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt, mit dem Verlust an Versickerungsfläche und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung.

5.3.2 Versiegelung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Zufahrten und Stellplätze sind nicht vollflächig zu versiegeln. Es sind teilweise versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden, wie Rasenfugenpflaster, Verbundsteine oder Pflaster/Platten mit offenen Fugen.

Begründung

Die Unzulässigkeit einer vollflächigen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches dient der Beschränkung der Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt auf ein notwendiges Maß. Sie dient dem weitestgehendem Erhalt von Versickerungsfläche und Förderung der Grundwasserneubildungsrate.

5.3.3 Anpflanzen einer Hecke

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8. Auf dem Flurstück 729 ist entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 170/2 eine 2 m tiefe, freiwachsende Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste anzulegen. Weiterhin ist pro 100 m² versiegelte Fläche 1 Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste zu pflanzen.

Begründung

Die Pflanzung einer Hecke dient dem Ausgleich der Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild, insbesondere des Verlustes von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Mit

der Neupflanzung wird die Lebensraumvielfalt innerhalb des Geltungsbereichs erhöht und die bestehenden Flächen miteinander verbunden. Damit wird eine Aufwertung der landwirtschaftlichen Grünlandfläche im Baugebiet erreicht.

6 HINWEISE

6.1 Denkmalschutz

1. Da den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens entschieden wird. Die archäologischen Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen liegen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgD-SchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und sind nur nach Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

6.2 Geologie

2. Bei etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gegenüber der zuständigen Behörde (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG)).

6.3 Kampfmittel

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6.4 Grünordnung

4. Reptilien-Schutz während der Bauphase: Für die Dauer der Bauausführung wird empfohlen, das Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern und den Zaun in geeigneten Intervallen durch fachkundige Personen zu kontrollieren, um Einwanderungen in den Gefahrenbereich zu vermeiden.

5. Bauzeiten/Brutzeiten: Zur Vermeidung von Störungen während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit (April–August) sollte vor Beginn der Arbeiten fachkundig geprüft werden, ob im Umfeld Brutkästen (z. B. Wiedehopf) belegt sind. Falls ja, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu pausieren bzw. entsprechend anzupassen.
6. Baumbestand: Geschützter Baumbestand ist – soweit einschlägig – dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind ausschließlich fachgerechte Pflegemaßnahmen (z. B. der Rückschnitt einzelner Äste, wenn dies aus Verkehrssicherungsgründen erforderlich ist). Eine Fällung geschützter Bäume ist unzulässig.
7. Waldameisennester: Sofern Waldameisennester im Vorhabengebiet außerhalb des Baubereichs liegen, verbleiben diese am Standort. Zum Schutz der Nester ist für die Bauzeit ein Bauschutzzaun in einem Radius von 2 m um die Nester zu setzen und deutlich zu kennzeichnen.
8. Gehölzaufschüttung / Benjeshecke (außerhalb des Vorhabengebiets): Die Gehölzaufschüttungen (Benjeshecke) am westlichen Rand befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets und dienen u. a. als Überwinterungsquartier einzelner Arten (z. B. Braunbrustigel). Für die Bauphase wird vorsorglich empfohlen, das Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun zu umgeben; eine etwaige Entfernung der Aufschüttung läge außerhalb des Verfahrens und wäre eigentümerseitig naturschutzrechtlich zu prüfen.

9. Pflanzliste:

Acer campestre	Feld Ahorn
Acer platanoides	Spitz Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Populus fremula	Zitter-Pappel

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Krausnick-Groß Wasserburg

Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus communis	Kultur-Birne

7 FLÄCHENBILANZ

	Bestand	Planung
Geltungsbereich	1.110 m²	1.110 m²
GRZ 0,4		444 m ²
<i>Davon innerhalb der Baugrenze</i>		195 m ²

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Mit der vorliegenden Planung wird kein geschütztes Biotop, Vogelschutzgebiet o.ä. beeinflusst. Die Versickerung des Niederschlags fördert den durchlässigen Boden am Standort, welcher kein Bestandteil einer Trinkwasserschutzzone oder eines Feuchtgebietes ist.
2. Die Finanzierung sämtlicher Planungsleistungen erfolgt durch die Vorhabenträgerin und belasten den Haushalt der Gemeinde Krausnick - Groß Wasserburg/ Amt Unterspreewald nicht.
3. Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Biosphärenreservat Spreewald“. Angesichts der Tatsache, dass sich das geplante Vorhaben innerhalb der Schutzzone III befindet, in der eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung explizit vorgesehen ist, und da der Eingriff durch geeignete Maßnahmen minimiert und ausgeglichen wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Ergänzung des Innenbereichs den Schutzzwecken des Biosphärenreservats nicht entgegensteht. Vielmehr wird durch die planungsrechtliche Steuerung gewährleistet, dass das Vorhaben naturverträglich umgesetzt wird und mit den langfristigen Schutzzielen des Biosphärenreservats im Einklang steht. (vgl. Kapitel 2.6).
4. Da sich die zu bebauende Fläche in einer bestehenden Ortsstruktur befindet, wird der Charakter des Gebiets und das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nicht verändert. Die Bebauung führt voraussichtlich nicht zu Beeinträchtigungen oder Zerstörungen von Niederungen, Feuchtgebieten oder Gewässern.
5. Die Fläche besteht überwiegend aus Gehölzbestand, der allerdings durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Um die Eingriffe in Natur und Umwelt auszugleichen, sollen auf dem Grundstück Neupflanzungen vorgenommen werden, darunter eine Hecke und Baumpflanzungen heimischer Arten (vgl. Kapitel Anpflanzen einer Hecke 5.3.3). Der vorhandene Baumbestand wird nicht gefällt, es findet lediglich eine fachgerechte Beschneidung einzelner Äste statt, welche die Sicherheit im Plangebiet beeinträchtigen können.

6. Mit dem Ausschluss von Vollversiegelungen für Wege und Stellplätze (vgl. Kapitel 5.3.2) sowie die Festsetzungen zur Versickerung (vgl. Kapitel 5.3.1) wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert und die Versickerungsfunktion des Bodens aufrechterhalten.
7. Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Vielmehr ist die Bebauung von öffentlichem und sozialem Interesse, da die Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg gemäß Prognose im Amtsentwicklungskonzept von einer positiven demografischen Entwicklung gekennzeichnet ist. Damit einher geht die Erforderlichkeit zur Ausweisung von Bauland.

9 VERFAHREN

1. Im Änderungsverfahren der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:
2. Der Aufstellungsbeschluss (Beschlussnummer: 6-2024) durch die Gemeindevertreter:innenversammlung der Gemeinde Krausnick - Groß Wasserburg vom 12. März 2024 wurde am 5. April 2024 im [Amtsblatt Nr. 4/2024](#) des Amtes Unterspreewald bekannt gegeben.
3. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 01.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 20. September 2024 im [Amtsblatt Nr. 13/2024](#) des Amtes Unterspreewald.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 31.03.2025

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189, Art. 6) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323) geändert worden ist.

Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung "Biosphärenreservat Spreewald" (NatSGSpreewV) vom 12. September 1990 (GBl. DDR 1990, Sdr. 1473), **geändert durch Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl. II 22.05.2014, Nr. 28).**

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)

11 QUELLEN

Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2023): Statistischer Bericht. **Bevölkerungsentwicklung** der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2023.