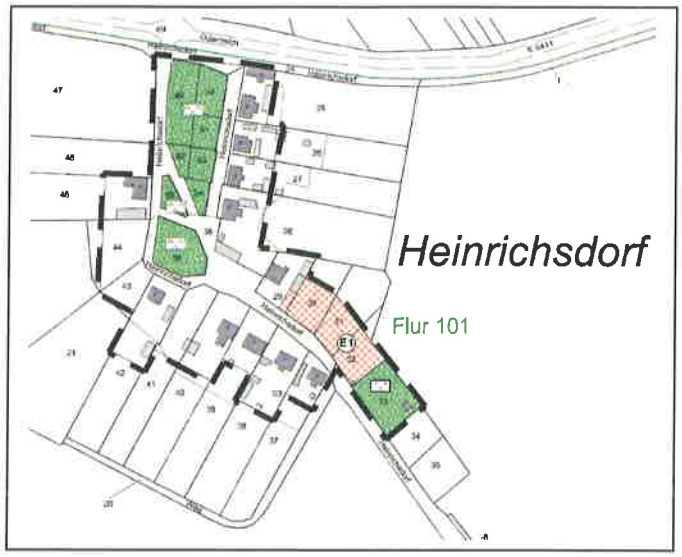
Gemeinde Neulewin

1. Änderung Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
für den bewohnten Gemeindeteil Heinrichsdorf



Erläuterung

Auftraggeber:
Gemeinde Neulewin
c/o Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen
Tel.: 033456 39925
Fax: 033456 34843

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Wolfgang Skor
Technisches Büro für Wasserwirtschaft und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344 41650
Fax.: 03344 416544

August 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Außenbereichssatzung 3

2. Lage 3

3. Voraussetzungen für die Erstellung, den Erlass der Außenbereichssatzung . 3

4. Sonstige Belange 4

- Raumordnung 4
- Oberflächengewässer 4
- Trinkwasserschutzgebiet 5
- Denkmalschutz 5
- Altlasten 5
- Kampfmittelbelastung 5
- Naturschutz 5
- Ver- und Entsorgung 5
- Hochwasserschutz 6

5. Rechtsgrundlagen 6

Erläuterungen

1. Ziel der Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, um eine solche handelt es sich beim Gemeindeteil Heinrichsdorf, durch einfache Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer Handwerks-/Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die beabsichtigte Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben begünstigt sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.
Die Gemeinde Neulewin verfolgt mit der Erarbeitung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung das Ziel der Sicherung des Bestandes des bewohnten Gemeindeteils.

2. Lage

Der bewohnte Gemeindeteil Heinrichsdorf befindet sich in der Gemeinde Neulewin, westlich des Ortsteils Neulewin.

3. Voraussetzungen für die Erstellung, den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Erfüllung der nach § 35 Abs. 6 BauGB geforderten Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung wird im Folgenden begründet:

• *Der betreffende bebaute Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und hat eine Wohnbebauung von einigem Gewicht.*

Im Plangebiet sind derzeit keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Der Siedlungsbereich besteht insgesamt aus 15 Wohngebäuden. Damit ist er nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und hat Wohnbebauung von einigem Gewicht.

• *Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.*

Die Gemeinde Neulewin verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (in Kraft getreten am 10.05.1993). Der gesamte Gemeindeteil Heinrichsdorf ist im Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Verkehrsflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Das Plangebiet stellt keine Erweiterung oder Verfestigung einer bestehenden Splittersiedlung dar. Durch Erweiterung, Umnutzung und Wiederbelebung ehemaliger Nutzungen kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in geringem Umfang erfolgen.
Der Satzungsbereich gehört zu der historisch gewachsenen und traditionellen Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet Neulewins, die erhalten werden soll. Die in dem Geltungsbereich der Satzung enthaltenen Baulücken stellen im Verhältnis zum Siedlungsbestand auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine unzulässige Erweiterung der Splittersiedlung dar.

Starke Immissionen von gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie von verkehrlichen Anlagen stehen der Satzung nicht entgegen.

Die Ver- und Entsorgung ist ortsüblich gesichert. Die öffentliche Erschließung für die bestehende und geplante Bebauung ist über die Kreisstraße K 6411 nach Heinrichsdorf sowie über befestigte Wege gesichert.

• *Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen*

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind im ländlichen Raum als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

• *Die Satzung ruft keine UVP – Pflicht hervor.*

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der vorliegenden Satzung nicht begründet.

Zulässig sind nur Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorrufen.

• *Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).*

Das Satzungsgebiet befindet sich gemäß Schutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht in einem Schutzgebiet.

Aufgrund der Kleinteiligkeit von Lückenschließung bzw. der Änderung-/ Wiederbelebung von Nutzungen sowie der vorhandenen Wohnnutzung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar.
Die Fläche der Satzung stellt aufgrund ihrer bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastung auch künftig keine bedeutsamen Brut- und Rastplätze dar. Es werden keine Offenflächen für die Satzung in Anspruch genommen.
Eine Ansiedlung von Projekten, die ein Schutzgebiet beeinträchtigen könnten, ist mit den festgesetzten Regelungen des § 3 der vorliegenden Satzung ausgeschlossen.

• *Zusammenfassung*

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind somit gegeben.

4. Sonstige Belange

• *Raumordnung*

Der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) wurde die Planungsabsicht mit Schreiben vom 17.09.2019 angezeigt. Mit Schreiben vom 24.09.2019 teilte die GL mit, dass der Planung keine Belange der Raumordnung entgegenstehen.
Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree teilte mit Schreiben vom 25.09.2019 mit, dass die Änderung der Außenbereichssatzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

• *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

• *Trinkwasserschutzgebiet*

Das Satzungsgebiet liegt nach Trinkwasserschutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht in einer festgelegten Schutzzone.

• *Denkmalschutz*

Im Satzungsgebiet befinden sich lt. Informationsdienst des Landes Brandenburg weder Boden- noch Baudenkmale.

• *Altlasten*

Auf der Grundlage der gegenwärtig vorliegenden Erkenntnisse sind für den Geltungsbereich der Satzung keine Altlast- sowie Altlastverdachtsflächen registriert. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Maßnahmen Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die UAWB/UB des Umweltamtes des Landkreises MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

• *Kampfmittelbelastung*

Laut Karte der Kampfmittelverdachtsflächen des Landkreises Märkisch-Oderland ist für das Satzungsgebiet eine Kampfmittelbelastung ausgewiesen.

• *Naturschutz*

Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich, welche mit den Satzungen vorbereitet werden, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 21 (2) S. 2. BNatSchG sind die Vorschriften der §§ 12 ff. BbgNatSchG über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese Regelung ist in den zukünftigen Genehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben abzuarbeiten. Unter anderem bedeutet dies:

- Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen (§ 12 [1] S. 1 BbgNatSchG).
- Nicht nur vorübergehende unvermeidbare Eingriffe sind gem. § 12 (2) S. 2 BbgNatSchG innerhalb einer zu bestimmenden Frist vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).
- Der Eingriff darf gemäß § 12 (3) BbgNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.
- Sind die Beeinträchtigungen nicht oder nicht vollständig ausgleichbar oder in sonstiger Weise kompensierbar und ist der Eingriff nach § 12 (3) BbgNatSchG zulässig, so hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten (Ersatzzahlung). Eine Ersatzzahlung soll auch geleistet werden, wenn damit eine Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes mit gleichen Aufwendungen besser verwirklicht werden kann.

• *Ver- und Entsorgung*

Die Elektroenergieversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz der E.DIS AG gesichert. Die Trinkwasserversorgung kann über vorhandene Versorgungsleitungen und die Schmutzwasserentsorgung durch ordnungsgemäße Entleerung der abflusslosen Fäkaliensammelgruben bzw. der Entsorgung des anfallenden Klärschlammes aus biologischen Kleinkläranlagen durch den Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim auch weiterhin gesichert werden. Die Löschwasserversorgung wird wie bisher für die bestehenden Gebäude sichergestellt.
Im Satzungsbereich sind Erdgasleitungen der EWE AG verlegt. Dieses System lässt

sich beliebig erweitern und kann auch für die Versorgung zusätzlicher Wohn- und Gewerbegebiete genutzt werden.
Die Telekommunikationsversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom gesichert. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
Für Abfälle aus Haushalten und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle besteht auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises MOL ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung des Landkreises. Somit ist der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall der „Entsorgungspflichtigen Körperschaft" anzudienen. Die Entsorgung erfolgt durch den Einsatz von 3-achsigen Fahrzeugen der Müllentsorgung.

• *Hochwasserschutz*

Der Satzungsbereich liegt im ausgewiesenen Risikobereich Hochwasser. Gemäß § 31 a, Abs. 1, des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, zu schützen.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)

vom 01. Dezember 2000 (GVBl.II/00, Nr. 24, S. 435), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 22], S.29)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Hauptsatzung der Gemeinde Neulewin in der aktuellen Fassung