

Außenbereichssatzung der Gemeinde Neulewin
Ortsteil Neulietzegörcke, für den bewohnten Gemeindeteil Ferdinandshof
nach § 35 Abs. 6 BauGB

Aufgrund des § 35, Abs. 6, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, hat die Gemeinde Neulewin folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Neulietzegörcke werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie -einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder -die Entstehung oder Verfestigung einer Splitteriedlung befürchten lassen.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig.

Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

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 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 22. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 03], S., ber. GVBl./13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, [Nr. 28])

Hauptsatzung der Gemeinde Neulewin in der aktuellen Fassung

Hinweise

Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.
Das Satzungsgebiet liegt nach Trinkwasserschutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht in einer festgelegten Schutzzone.
Im Satzungsgebiet befinden sich lt. Informationsdienst des Landes Brandenburg weder Boden- noch Baudenkmale.
Das Satzungsgebiet 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.
Laut Karte der Kampfmittelverdachflächen des Landkreises Märkisch-Oderland ist für das Satzungsgebiet eine Kampfmittelbelastung ausgewiesen.

Kartengrundlage und Datenquelle Raster und SHP-Dateien:

-Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten der Landesvermessung, mit Erlaubnis/Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin hat in ihrer Sitzung am 04.10.2023 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bewohnten Gemeindeteil Ferdinandshof der Gemeinde Neulewin, OT Neulietzegörcke, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf

der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bewohnten Gemeindeteil Ferdinandshof der Gemeinde Neulewin, OT Neulietzegörcke, mit Begründung gebilligt und beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben sowie die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin hat in ihrer Sitzung am die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin hat in ihrer Sitzung am die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bewohnten Gemeindeteil Ferdinandshof der Gemeinde Neulewin OT, Neulietzegörcke, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin in gleicher Sitzung gebilligt.

Wriezen, den

.....

Amtsdirktor

Amt Barnim-Oderbruch

Verfahren

Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Wriezen, den

.....

Amtsdirktor

Amt Barnim-Oderbruch

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische Teil der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bewohnten Gemeindeteil Ferdinandshof der Gemeinde Neulewin, OT Neulietzegörcke, in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Neulewin vom identisch ist.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausfertigt.

Wriezen, den

.....

Amtsdirktor

Amt Barnim-Oderbruch

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bewohnten Gemeindeteil Ferdinandshof der Gemeinde Neulewin, OT Neulietzegörcke, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr.: vom bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den

.....

Amtsdirktor

Amt Barnim-Oderbruch