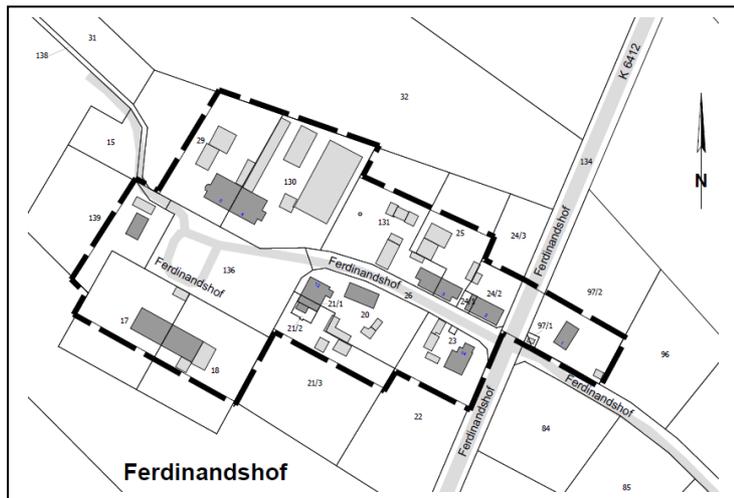


# Gemeinde Neulewin

## 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB Ortsteil Neulietzegöricke bewohnter Gemeindeteil Ferdinandshof



### Begründung Satzung

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Neulewin  
c/o Amt Barnim-Oderbruch  
Freienwalder Straße 48  
16269 Wriezen  
Tel.: 033456 39941  
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

März 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziel der Außenbereichssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Voraussetzungen für die Erstellung, den Erlass der Außenbereichssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Sonstige Belange .....</b>	<b>4</b>
• <b>Raumordnung .....</b>	<b>4</b>
• <b>Oberflächengewässer .....</b>	<b>5</b>
• <b>Trinkwasserschutzgebiet .....</b>	<b>5</b>
• <b>Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
• <b>Altlasten.....</b>	<b>5</b>
• <b>Kampfmittelbelastung .....</b>	<b>5</b>
• <b>Naturschutz.....</b>	<b>5</b>
• <b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>5</b>
• <b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>

## 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 bewohnten Gemeindeteil Ferdinandshof, 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 rechtskräftige Außenbereichssatzung von 1993 soll überarbeitet und durch die 1. Änderung aktualisiert werden.

### 2. Lage

Der bewohnte Gemeindeteil Ferdinandshof befindet sich in der Gemeinde Neulewin, nördlich des Ortsteils Neulietzegöricke.

### 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 ist derzeit kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Der Siedlungsbereich besteht insgesamt aus 14 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 im Bereich des OT Neulietzegöricke über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Somit stehen diesbezüglich keine Festsetzungen / Ausweisungen entgegen.

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 kommunale Straße Ferdinandshof 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 Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

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 Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind somit gegeben.

## **4. Sonstige Belange**

- ***Raumordnung***

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um eine landesplanerische Stellungnahme zur Außenbereichssatzung für den OT Neulietzegöricke, bewohnter Gemeindeteil Ferdinandshof, der Gemeinde Neulewin gebeten. Mit Schreiben vom 19.02.2024 teilte die GL mit, dass Belange der Raumordnung nicht entgegenstehen. Es wurde weiterhin folgendes erläutert:

„Für den Geltungsbereich der o.g. Satzungsänderung sind nach Festlegungskarte 1 des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.“

Die mit der 1. Änderung einzubeziehenden Außenbereichsflächen schließen an das vorhandene Siedlungsgebiet (hier bewohnter Gemeindeteil Ferdinandshof) im Sinne von Ziel Z5.2 LEP HR an.“

### • **Oberflächengewässer**

Im Satzungsgebiet ist kein Oberflächengewässer 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 von baulichen Anlagen im Außenbereich richtet sich nach den §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 6 und 7 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG). Diese Regelungen sind in den zukünftigen Genehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben zu beachten. Unter anderem bedeutet dies gem. § 15 BNatSchG:

- Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen.
- Nicht nur vorübergehende unvermeidbare Eingriffe sind innerhalb einer zu bestimmenden Frist vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).
- Der Eingriff darf gemäß 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 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.

### • **Hochwasserschutz**

Gemäß Hinweis der Gemeinsamen Landeplanungsabteilung der Stellungnahme vom 19.02.2024 befindet sich der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vollständig im Hochwasserrisikogebiet.

Gemäß § 78b Absatz 1 und Nr. 1, 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches auch für Satzungen nach § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind, d. h. es besteht kein grundsätzliches Planungsverbot, jedoch sind im Abwägungsprozess die aus Hochwasserschutzsicht notwendigen Festlegungen zu treffen.

In dem Plangebiet besteht die Pflicht, eine **hochwasserangepasste Bauweise** zu wählen, soweit dies nach der Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).

### • **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 Fäkalienansammelgruben 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.

## **5. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.

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

vom 1. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr. 24], S.435) zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Januar 2022 (GVBl.II/22, [Nr. 2])

**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 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11).

**Hauptsatzung** der Gemeinde Neulewin in der aktuellen Fassung