

Begründung
zur 1. Änderung der
Satzung über die Festlegung und
Ergänzung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils
in Jacobsdorf

**Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und
Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
in Jacobsdorf**

Inhalt	Seite
1. Anlass und Notwendigkeit der Satzungsänderung	2
2. Geltungsbereich	3
3. Rahmenbedingungen	3
4. Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung	4
5. Festlegungen der Satzung im Allgemeinen	4
5.1 Ausgleich von Eingriffen in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter	5
6. Auswirkungen der Planung	5
 Anhang 1 Rechtsgrundlagen	 6

Städtebauliche Planung:

Dipl.-Ing. Martin Hoffmann
Stadt- + Regionalplanung
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin

1. Anlass und Notwendigkeit der Satzung

Die "Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Jacobsdorf" wurde von der Gemeindevertretung am 13.12.2012 beschlossen. Das Inkrafttreten der Satzung wurde am 01.02.2013 im Amtsblatt für das Amt Odervorland, S. 2, bekanntgemacht.

In der Gemeinde Jacobsdorf besteht das Interesse, die Zulässigkeit von Bauvorhaben am südlichen Ortseingang, auf der Ostseite der Hauptstraße zu ermöglichen.

Die Grundstücke sind überwiegend bebaut und gewerblich genutzt. Sie liegen bisher nicht im räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Deswegen hat die Gemeindevertretung am 15.05.2014 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung der "Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Jacobsdorf" einzuleiten. Der Beschluss wurde am 02.06.2014 im Amtsblatt für das Amt Odervorland, S. 2, bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jacobsdorf und die Festsetzungen dieser Satzung sind aufeinander abgestimmt.

Im Geltungsbereich bestehen keine städtebaulichen Spannungen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist nicht notwendig, weil hier weder ein Ortsteil "auf dem freien Feld" geplant wird, noch eine Umstrukturierung eines bereits bebauten Gebietes vorgesehen ist. Damit entfällt die Notwendigkeit, umfassende Entwurfs- und Planungsarbeiten, einschließlich der Festsetzung von Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen in die Wege zu leiten.

§ 34 Abs. 5 BauGB gibt den Rahmen für die Aufstellung städtebaulicher Satzungen vor: "Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

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 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen."

Hierzu ist festzustellen:

-> zu § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Die geordnete städtebauliche Entwicklung setzt eine Entwicklung der Satzungsinhalte aus dem Flächennutzungsplan (FNP) voraus. Der FNP Jacobsdorf stellt im Bereich der Erweiterungsfläche eine straßenbegleitende Baufläche dar (MD), daran östlich anschließend eine gewerbliche Baufläche (GE).

Weiterhin ist im Zusammenhang mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu beachten (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg: Kommentar zum Baugesetzbuch, §34 Rn 107).

Das MLUR, Abt. Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 28.11.2014 mitgeteilt, das die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

-> zu § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB: Aufgrund seiner geringen flächenmäßigen Größenordnung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

-> zu § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB fordert für die Planung die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Wie Im Umweltbericht (Anlage) dargestellt, ist eine Gefährdung der o.g. Schutzgüter nicht erkennbar.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte mit: Auf dem Flst. 347 befinden sich potentielle Lebensräume der Zauneidechse. Eine Potenzialabschätzung ist erforderlich. (Mitteilung Landkreis Oder-Spree, UNB vom 09.12.2014)

Der Hinweis der UNB wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist nicht bekannt, dass auf dem Grundstück Maßnahmen durchgeführt werden sollen, die zu potentiell die Zauneidechse gefährdenden Eingriffen führen könnten. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung von konkreten Maßnahmen, z.B. bei Bauanträgen, werden die Hinweise der UNB angemessen berücksichtigt werden.

2. Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke vollständig oder teilweise. Die Grenze des Geltungsbereiches durchteilt die nur teilweise im Innenbereich liegenden Flurstücke in einen bebaubaren Teil (im Innenbereich) und einen nicht bebaubaren Teil (nur gärtnerisch oder landwirtschaftlich nutzbar) im Außenbereich.

Der Geltungsbereich wird auf der Planzeichnung zur Satzung zeichnerisch dargestellt. Zusätzlich enthält der Satzungstext auf der Planzeichnung eine Liste der Flurstücke, welche im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung liegen. Die Grenze des Geltungsbereiches zeigt die beabsichtigte Trennung von Innen- und Außenbereich in klaren, möglichst geraden Linien.

3. Rahmenbedingungen

Aktuelle und relevante Informationen zu Schutzgebieten (§ 9 Abs. 6 BauGB) wurden in den Beteiligungsverfahren zur genehmigten Satzung nicht mitgeteilt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine eingetragenen Denkmale vorhanden.

Es ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Bei Erdarbeiten sind die Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) zu beachten. (Mitteilung Landkreis Oder-Spree, Untere Wasserbehörde vom 09.12.2014)

Der FNP Jacobsdorf stellt im Bereich der Erweiterungsfläche eine straßenbegleitende Baufläche dar (MD), daran östlich anschließend eine gewerbliche Baufläche (GE). Somit können die Festsetzungen der Satzung aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung dient der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

Hinsichtlich des Flurstücks 307 ist festzustellen: Der westliche Teil liegt im FNP im MD. Der mittlere Teil ist mit der vorhandenen Halle bebaut und liegt in der FNP-Darstellung GE. Der östliche Teil liegt im FNP in einer Fläche für Maßnahmen und für Landwirtschaft, aber nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung. Der faktisch existierende Innenbereich wird durch die Klarstellung dieser Satzung planungsrechtlich gesichert. Die im FNP dargestellten Bauflächen reichen weiter nach Süden als in dieser Klarstellungssatzung enthalten.

Brandschutz: Für Gebäude oder Gebäudeteile, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Feuerwehzufahrten herzustellen. (Mitteilung Landkreis Oder-Spree

Gewerbebetriebe zulässig. Voraussetzung ist, dass die Gebäude und die Nutzungen sich der vorhandenen Umgebung anpassen.

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich gilt das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB. Alle Vorhaben müssen sich daher im erforderlichen Maße an die umgebende Bebauung anpassen. Damit wird generell sichergestellt, dass städtebauliche Fehlentwicklungen durch Neubaumaßnahmen verhindert werden. Dieser Passus ist in allen Fällen anzuwenden, in denen die einzelnen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den nachfolgenden Teilen der Satzung nicht zur Beurteilung eines Vorhabens ausreichen.

Hinweis: Diese Satzung enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen:
Alle Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung werden von ausreichend breiten und befestigten Straßen erschlossen. Daher bestehen keine Notwendigkeiten, für die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Satzung oder in der unmittelbaren Umgebung Festsetzungen zu treffen. Weiterhin bietet das rechtliche Instrumentarium, das die Basis dieser Satzung bildet, keine Möglichkeiten für derartige Festsetzungen.

5.1 Ausgleich von Eingriffen in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter

Zum Ausgleich von Eingriffen durch neue Bauvorhaben in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter wird eine Textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen:

"Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist je angefangene 50 qm neu überbauter Grundstücksfläche 1 Baum oder 1 Obstgehölz oder je angefangene 10 qm überbauter Grundstücksfläche 1 Strauch der Pflanzenliste auf dem Baugrundstück, entweder in Heckenform an der Grundstücksgrenze oder als Eingrünung um die neue bauliche Anlage, zu pflanzen und zu erhalten. Als Ausnahme ist die Pflanzung außerhalb des Baugrundstücks zulässig."

Für den Erhalt der Baum-Strauch-Hecke an der Nordgrenze des Flurstücks 307 werden keine expliziten Festsetzungen getroffen, da derzeit nicht erkennbar ist, ob der Gehölzstreifen von Baumaßnahmen betroffen sein wird. Deswegen sollen hierfür die jeweils rechtsgültigen Satzungen angewandt werden, soweit dies notwendig wird.

6. Auswirkungen der Planung

Nach Inkrafttreten der Satzung stehen im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung insgesamt 2,45 ha Bauland zur Verfügung.

Die Notwendigkeit zur Erweiterung bestehender oder zur Schaffung von neuen Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur ist aus dieser Baufläche, die gemäß FNP als MD und GE einzuordnen ist, nicht ableitbar.

Für die Gemeinde sind aus den Festsetzungen der 1. Änderung der Satzung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt abzuleiten.

Da die Flächen im Bereich der 1. Änderung der Satzung überwiegend gewerblich genutzt werden, ist ein Eingriff in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter derzeit nicht erkennbar.

Anhang 1

Rechtsgrundlagen

Bundes- und Landesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)