Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Petersdorf, Petersdorfer Vorwerk

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung

Satzungsbeschluss August 2008

Auftraggeber:

Amt Odervorland

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Gebauer GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Außstellung der Außenbereichssatzungsatzung	
2.	Abgrenzung der Außenbereichssatzung	3
3.	Festsetzungen	3
3.1	Zeichnerische Festsetzungen - Geltungsbereich	3
3,2	Textfestsetzungen	4
3.3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	
4.	Wesentliche Auswirkungen der Außenbereichssatzung	5
5.	Beteiligungsverfahren	5
6.	Rechtsgrundlage	

1. Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf fasste in ihrer Sitzung am 03.04.2008 den Beschluss, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich Petersdorfer Vorwerk, Ortteil Petersdorf aufzustellen.

Da der bebaute Bereich Petersdorfer Vorwerk nicht überwiegend landwirtschaftlich, sondern durch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht geprägt ist, beabsichtigt die Gemeinde mit der Abgrenzung der Außenbereichssatzung die Flächen eindeutig zu bezeichnen, denen Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Die Satzung soll auch auf kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe ausgedehnt werden. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit sollen getroffen werden.

Die Außenbereichssatzung ist zulässig, da die städtebauliche Ordnung gewahrt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Die Satzung wird entsprechend § 35 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

2. Abgrenzung der Außenbereichssatzung

Der bebaute Bereich im Außenbereich wird entsprechend der vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bautiefe abgegrenzt.

Die nachfolgenden Flurstücke sind vollständig bzw. teilweise (tw.) Bestandteil (i.d.R. der bebaute Bereich) der Außenbereichssatzung:

Flur 1, Flurstücke 1/1, 1/2 (tlw.), 2, 3 (tlw), 4/1 (tlw), 4/2, 5 (tlw), 6 (tlw), 75, 76, 79 (tlw), 80(tlw)

Flur 4, Flurstücke 65 (tlw), 27 (tlw), 64 (tlw).

3. Festsetzungen

3.1 Zeichnerische Festsetzungen - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird gem. § 35 Abs. 6 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Dabei wurde die mögliche Bautiefe an die jeweils vorhandene Bautiefe angepasst.

Der bebaute Bereich im Außenbereich umfasst zwei miteinander verbundene Teile, nördlich und südlich der Briesener Straße. Nördlich der Briesener Straße wurden im Wesentlichen die bebauten Flächen abgegrenzt, die zum ehemaligen historischen Vorwerk gehören. Da die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, soll für die Gebäude, die teilweise leer stehen, eine sinnvolle Nachnutzung ermöglicht werden, wobei die äußere Gestaltung im Wesentlichen erhalten werden soll. Im Zusammenhang mit der geplan-

ten Wohnnutzung in dem vorhandnen Verwaltungs-/Gewerbegebäude soll auch die historische Feldscheune saniert und als landschaftsbildprägendes sowie kulturhistorisch wertvolles Gebäude erhalten und vor dem Verfall geschützt werden. Für den südlichen bebauten Bereich, der in den Nachkriegsjahren im Rahmen der Neubauernbesiedlung angelegt wurde und derzeit vorrangig dem Wohnen dient, soll in der Abgrenzung einbezogen werden. Diese beiden bebauten Bereiche werden über die vorhandnen, zu der Wohnnutzung gehörenden Grün- und Wasserflächen miteinander verbunden. Die Grün- und Wasserflächen sowie die gekennzeichnete Ausgleichsfläche soll dauerhaft erhalten werden. Ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen werden mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung abgestimmt.

3.2 Textfestsetzungen

 Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind Wohnungsbauvorhaben und kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Neben der Wohnnutzung sollen auch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht werden, da gerade im ländlichen Raum der Einkommenserwerb auf den eigenen Grundstücken gesichert werden muss.

2. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,2 festgesetzt. (§ 35 Abs. 6 BauGB, i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Diese Grundflächenzahl wurde festgesetzt, da in der Ortslage in Anlehnung an ein Kleinsiedlungsgebiet eine lockere Bebauung im Übergang zum Landschaftsraum vorhanden ist und gesichert werden soll. Gleichzeitig sollen die Flächen vor übermäßiger Verdichtung geschützt werden, um so der Forderung nach Minderung des Eingriffs in Natur- und Landschaft Rechnung zu tragen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

 Im Bereich der Außenbereichssatzung kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen.

Aufgrund der Kriegshandlungen des 2. Weltkrieges in der Region kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden noch Munition oder Granaten bzw. Bomben befinden. Aus Sicherheitsgründen ist es wichtig, vor Baumaßnahmen bei den zuständigen Behörden zu klären, ob Erkundungsmaßnahmen notwendig sind.

2. Im Geltungsbereich der Satzung werden Bodendenkmale vermutet. Erdarbeiten müssen mind. 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt gegeben werden. Die Bestimmungen des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind einzuhalten.

Im Satzungsgebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden auf Grund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet.

4. Hinweise zum § 24 des brandenburgischen Straßengesetzes sind bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen.

Das Petersdorfer Vorwerk befindet sich im Bereich der Landesstraße L 38, Abschnitt 030. Gemäß § 24 Brandenburgisches Straßengesetz dürfen bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen sowie Hochbauten jeder Art außerhalb von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. In einer Entfernung bis zu 40 m ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich. Geplante bauliche Veränderungen sowie Neuanpflanzungen im Bereich der Landesstraße sind mit der NL Ost abzustimmen.

4. Wesentliche Auswirkungen der Außenbereichssatzung

Da die Grundstücke im Wesentlichen bereits bebaut sind und somit keine übermäßige Nutzungsintensivierung zu erwarten ist, werden keine wesentlichen Auswirkungen der Außenbereichssatzung erwartet. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht gem. § 13 BauGB nicht. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Da die Grün- und Wasserflächen sowie die Ausgleichsfläche nicht mehr Bestandteil der Satzung sind, bleiben diese unverändert erhalten, so das auch keine Auswirkungen auf Natur und das Landschaftsbild erwartet.

Eine Erschließungspflicht für die Gemeinde ergibt sich aus der Satzung heraus auch nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen.

5. Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 29.05.2008 und 22.07.2008 um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen werden im Rahmen der Abwägung in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.08.2008 geprüft.

Aufgrund der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und die einzelnen Festsetzungen überarbeitet. Das Abwägungstabelle wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Abwägungsergebnis wird vor der Bekanntmachung der Außenbereichssatzung mitgeteilt.

6. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I/04, S. 2414); geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I/05, S. 1224), zuletzt geändert
durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74, 79)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74, 86)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmV)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmV) vom 01.12.2000 (GVBl. II S. 435), geändert durch Artikel 4 Nr. 9 des Gesetzes vom 20.04.2006 (GVBl. I S. 46, 48)

Anlage: Abwägungstabelle