

Sieversdorf - Klarstellungssatzung mit Abrundungen

Begründung zur 2. Änderung

Stand Februar 2018

Geändert und ergänzt gemäß der Abwägung **Stand September 2018**

Sieversdorf - Klarstellungssatzung mit Abrundungen

Begründung zur 2. Änderung

Inhalt	Seite
1. Anlass und Notwendigkeit der Satzung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Rahmenbedingungen	3
4. Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung	3
5. Festlegungen der Satzung im Allgemeinen	4
6. Auswirkungen der Planung	5
Anhang 1 Rechtsgrundlagen	5

Städtebauliche Planung:

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

1. Anlass und Notwendigkeit der Satzung

In der Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Sieversdorf, besteht das Interesse, im Bestand bebaute Flächen an der Südseite des Lichtenberger Weges auch in Zukunft baulich zu nutzen.

Da die Grundstücke am Lichtenberger Weg alle an einer bereits vorhandenen öffentlichen Straße liegen und die technischen Erschließungseinrichtungen vorhanden sind, muss für diese Flächen lediglich das Baurecht im Sinne des BauGB geschaffen werden. Dies kann am unkompliziertesten mit der Änderung der bestehenden städtebaulichen Satzung von 1998 geschehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sieversdorf und die Festsetzungen dieser Satzung werden 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.

Die dem Geltungsbereich am Lichtenberger Weg östlich benachbarte, zur Zeit ungenutzte Stallanlage ist ein Teil des zusammenhängenden Ortsteils, der sich im vergangenen Jahrhundert entlang der Straße entwickelt hat. Unmittelbar westlich und nördlich der Stallanlage besteht der zusammenhängende Ortsteil aus Kommunalbauten und Wohngebäuden. Eine Abgrenzung der einzelnen Nutzungen kann, wie im FNP, vorgenommen werden. Die Stallanlage ist aber nicht durch Baulücken oder Geländestrukturen von der benachbarten Bebauung getrennt. Eine Außenbereichslage der Stallanlage ist nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch die gegenüberliegende Bebauung und die weiter westlich angrenzende (jenseits einer Baulücke gelegene) bauliche Nutzung (überwiegend Wohnen) und die östlich benachbarte Nutzung (bauliche Anlagen, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen) geprägt. Aus dieser Prägung kann im Sinne des § 34 BauGB ein Maßstab für die zukünftig zulässige Nutzung in der Ergänzungsfläche abgeleitet werden.

Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 02.08.2018 mitgeteilt, dass der Planung Belange der Raumordnung nicht entgegenstehen.

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 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) liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine eingetragenen Denkmale vorhanden.

Aktuelle Informationen zu Bodendenkmalen im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Informationen zu den dem Landkreis bekannten Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Der Landkreis hatte im Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung der Satzung mit Schreiben vom 07.06.2012 Hinweise der Unteren Wasserbehörde zur Niederschlagswasserbeseitigung übermittelt. Die Pflicht hierzu obliegt grundsätzlich der Gemeinde, die aber mit einer entsprechenden Satzung auch die Grundstückseigentümer zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichten kann.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sieversdorf stellt für den Geltungsbereich der 2. Satzungsänderung ein Dorfgebiet (MD) dar.

Vom Ordnungsamt erfolgten im Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung der Satzung mit Schreiben vom 07.06.2012 Hinweise des Landkreises zum Brandschutz:

- maximale Entfernung von Gebäudeteilen 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche;
- Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung;
- maximale Entfernung von Gebäudeteilen 300 m von der nächsten Entnahmestelle (z.B. Hydrant).

Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH hat mit Schreiben vom 24.05.2012 mitgeteilt: Eine neue Trinkwasserleitung, die auch die Grundstücke im Geltungsbereich erschließt, ist im Bau. Eine Abwasserkanalisation ist mittelfristig nicht vorgesehen.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung ist nicht möglich. (Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH 12.07.2018)

4. Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung

An der Nordseite des Lichtenberger Weges befinden sich Wohngebäude (Einfamilienhäuser in offener Bauweise) mit zahlreichen Nebengebäuden, das Versammlungsgebäude des Dorfes und Gebäude für die Feuerwehr.

Nördlich und östlich dieser Nutzungen grenzen Ackerflächen an.

Östlich dem Bereich der 2. Änderung benachbart befindet sich eine stillgelegte Rinderstallanlage. Der Betrieb ist vom Lichtenberger Weg aus erschlossen.

Weiter nach Süden und Osten grenzen Ackerflächen an.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung liegen:

- im Westen Baugrundstücke mit Wohngebäuden und baulichen Nebenanlagen, welche sich zum Teil nicht im Geltungsbereich der Satzung von 1998 befinden;
- in der Mitte einen Baulücke, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird;
- das Flurstück eines Wirtschaftsweges;

im Osten das bebaute Grundstück Lichtenberger Weg 3 mit einem Wohngebäude und baulichen Nebenanlagen, welche sich derzeit nicht im Geltungsbereich der Satzung von 1998 befinden.

Der Eigentümer beabsichtigt, diese Nebengebäude instandzusetzen und zu Nutzen; diese Absicht ist aber nur realisierbar, wenn diese Bestandsbauten dem Innenbereich zugeordnet werden.

5. Festlegungen der Satzung im Allgemeinen

Mit § 1 der Satzung wird der Inhalt der Satzungsänderung auf der Basis der gesetzlichen Grundlage eindeutig festgesetzt.

§ 2 ist auf Forderung des Landkreises LOS im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfallen.

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.

Der räumliche Geltungsbereich wird im § 3 der Satzung beschrieben.

Hinweis: Diese Satzung enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen:

Alle Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung werden von ausreichend breiten und befestigten Gemeindestraßen 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.

Für Teile der Grundstücksflächen der Gemarkung Sieversdorf, Flur 1, Flurstücke

108

15

und

Gemarkung Sieversdorf, Flur 8, Flurstücke

72

73

44

57

83

wird die Grenze des Innenbereiches gemäß der vorhandenen Bebauung durch Festlegung neu definiert (Festlegung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die neue Abgrenzung des Innenbereiches hat eine Tiefe von ca. 32 - 35 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Diese Abgrenzung ergibt sich aus der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken.

Weiterhin lässt sich die Gemeinde von der Überlegung leiten, dass die bisherige überwiegend nur ca. 15m betragende Bebauungstiefe im Bereich der Klarstellung für eine sinnvolle bauliche Nutzung und insbesondere zu Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnbebauung und Straßenverkehrsemissionen ungeeignet ist. Auch wenn der Lichenberger Weg nur eine kleine Nebenstraße ist, wird er saisonal von immer größeren landwirtschaftlichen Maschinen und Transportfahrzeugen befahren. Je weiter eine neue Bebauung von der Straße abrücken kann, desto besser können immissionsrechtliche Konflikte vermieden werden. Die Erweiterung der Bebauungstiefe dient daher auch diesem Ziel.

In § 4 der Satzung wird die Zulässigkeit von Befreiungen und Abweichungen geregelt. § 4 der Satzung bezieht sich auf die Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 3a BauGB, der im Innenbereich des §34 BauGB ausdrücklich Abweichungen zulässt, die die dort genannten Voraussetzungen erfüllen. In § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wird die Anwendung des § 34 Abs. 3a BauGB auf Flächen im Geltungsbereich der o.g. Satzungen nicht ausgeschlossen. Hierzu sei verwiesen auf die ausführlichen Ausführungen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34 Rn 77 - 90.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Vergrößerung der Bautiefe des Klarstellungsbereiches vergrößern sich die potentiell bebaubaren Flächen im Geltungsbereich der Satzung wie folgt:

Flurstück	qm
108	8
15	164
72	251
73	1005
44	703
57	660
83	436
Summe	3227

Es entstehen aber keine neuen Baugrundstücke. Deren Anzahl wird durch die straßenseitige Breite der Grundstücke vorgegeben; dieses Maß bleibt jedoch unverändert.

Die Notwendigkeit zur Erweiterung bestehender oder zur Schaffung von neuen Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur ist aus diesem geringen Flächenzuwachs nicht ableitbar.

Eine Teilungsvermessung der neuen Baugrundstücke ist in jedem Falle vorzunehmen.

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

Anhang 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])