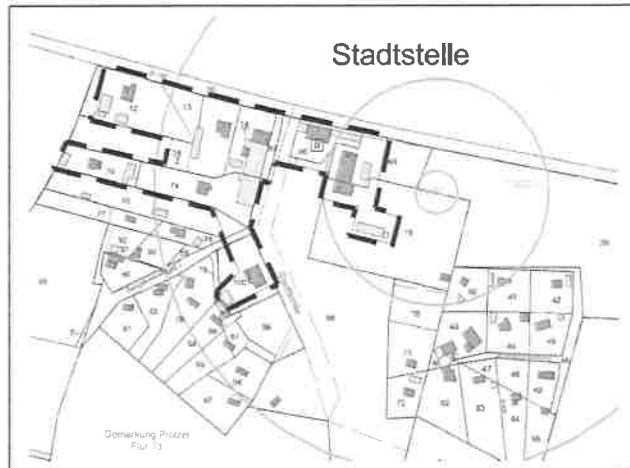


Gemeinde Prötzel

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB bewohnter Gemeindeteil Stadtstelle



Erläuterung Satzung

Auftraggeber:

Gemeinde Prötzel
c/o Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen
Tel.: 033456 39925
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

Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

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

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 Stadtstelle, 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 Gemeinde Prötzel verfolgt mit der Erarbeitung der Außenbereichssatzung das Ziel der Sicherung des Bestandes des Gemeindeteils.

2. Lage

Der bewohnte Gemeindeteil Stadtstelle befindet sich in der Gemeinde Prötzel, westlich des Ortsteils Prötzel.

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 sind derzeit keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Der Siedlungsbereich besteht insgesamt aus 8 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 Prötzel verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. 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 Prötzels, 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 Bundesstraße B 168 nach Stadtstelle 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 Schutzgebiet.

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 vor dem Aufstellungsbeschluss nach der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung befragt. Die GL teilte mit Schreiben vom 12.12.2018 mit, dass Belange der Raumordnung nicht entgegenstehen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB wird die GL um eine landesplanerische Stellungnahme zur Außenbereichssatzung für den OT Prötzel, bewohnter Gemeindeteil Stadtstelle, gebeten.

- **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

• **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Satzungsgebiet liegt nach Trinkwasserschutzgebietsinformation des Landes Brandenburg teilweise in festgelegten Wasserschutzzonen. Hierbei handelt es sich um die Wasserschutzzonen II, engeres Schutzgebiet und III, weiteres Schutzgebiet.

Hier gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen:
für Wasserschutzzone II

- Bebauung
- Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten
- Landwirtschaft, besonders bzgl. Düngung
- Straßenbau
- Tourismus
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

für Wasserschutzzone III

- Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen
- Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel,
- Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Wasserschutzzone I liegt außerhalb des Satzungsgebietes.

• **Denkmalschutz**

Im Satzungsgebiet befinden sich das Denkmal (D: 09181037 u. 09181038) „Vierfamilienhaus mit Nebengebäude“, Stadtstelle 6A (Flurstück 69), Nebengebäude angebaut an Schuppen von Nr. 1 (Flurstück 68).

• **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 keine Kampfmittelbelastung ausgewiesen.

• **Naturschutz**

Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich, welche mit den Satzungen vorbereitet werden, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 21 (2) S. 2. BNatSchG sind die Vorschriften der §§ 12 ff. BbgNatSchG über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese Regelung ist in den zukünftigen Genehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben abzuarbeiten. Unter anderem bedeutet dies:

- Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen (§ 12 [1] S. 1 BbgNatSchG).
- Nicht nur vorübergehende unvermeidbare Eingriffe sind gem. § 12 (2) S. 2 BbgNatSchG innerhalb einer zu bestimmenden Frist vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).
- Der Eingriff darf gemäß § 12 (3) BbgNatSchG 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 nach § 12 (3) BbgNatSchG 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.

• **Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Emissionen aus gewerblichen Anlagen, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnte.

Der nördliche Bereich der Außenbereichssatzung (1. Baureihe) befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen der Bundesstraße 168. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzanspruch von Wohnnutzungen im Außenbereich nach der Rechtsprechung der von gemischten Bauflächen gleichgesetzt wird.

• **verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes hat auch zukünftig über die vorhandenen Zufahrten zur B 168 zu erfolgen, weitere Zufahrten werden nicht zugelassen.

Hinsichtlich der geplanten Bebauung wird auf § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) verwiesen. Hiernach dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 20,00 m, gemessen ab dem Rand der befestigten Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. In einer Entfernung bis 40,00 m ist die Zustimmung des Straßenbauasträgers erforderlich.

• **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 Fäkalien-sammelgruben durch den Wasser- und Abwasserverband Märkische Schweiz (WAMS) auch weiterhin gesichert werden. Die Löschwasserversorgung wird wie bisher für die bestehenden Gebäude sichergestellt.

Im Satzungsbereich sind keine Erdgasleitungen der EWE AG verlegt.

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.