
Gemeinde Letschin



Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

„Ortwig Graben und Mehrin Graben“

Satzung

Auftraggeber

Gemeinde Letschin
Bürgermeister Herr M. Böttcher
Bahnhofstraße 30 a
15322 Letschin

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Stefan Bolck
Büro für Stadt-, Dorf- und Freiraumplanung
13089 Berlin, Am Wasserturm 39
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

März 2008

Außenbereichssatzung der Gemeinde Letschin
für „Ortwig Graben und Mehrin Graben“
nach § 35 Abs. 6 BauGB

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 5 Gemeindeordnung (GO) für das Land Brandenburg vom 04. Juni 2003 (GVBl. I S. 172) erlässt die Gemeinde Letschin folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich „Ortwig Graben und Mehrin Graben“ der Gemeinde Letschin mit folgenden Flurstücken:
Gemarkung Ortwig Graben, Flur 1, Flurstücke 3/1, 4 sowie für Teilabschnitte der Flurstücke 1, 2, 3/2, 27 und 51.
Gemarkung Mehrin Graben, Flur 2, Flurstück 77/1 sowie für Teilabschnitte der Flurstücke 89 und 141.
Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der nebenstehende Lageplan zur Satzung maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Vorhaben

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Errichtung fester Bauwerke sowie deren Erneuerung beim Verfall oder Zerstörung im 5-Meter-Schutzstreifen zum Hauptoderdeich ist nicht gestattet. Bei Bauvorhaben im Bereich Parallelgraben Groß Neuendorf - Güstebiese ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.

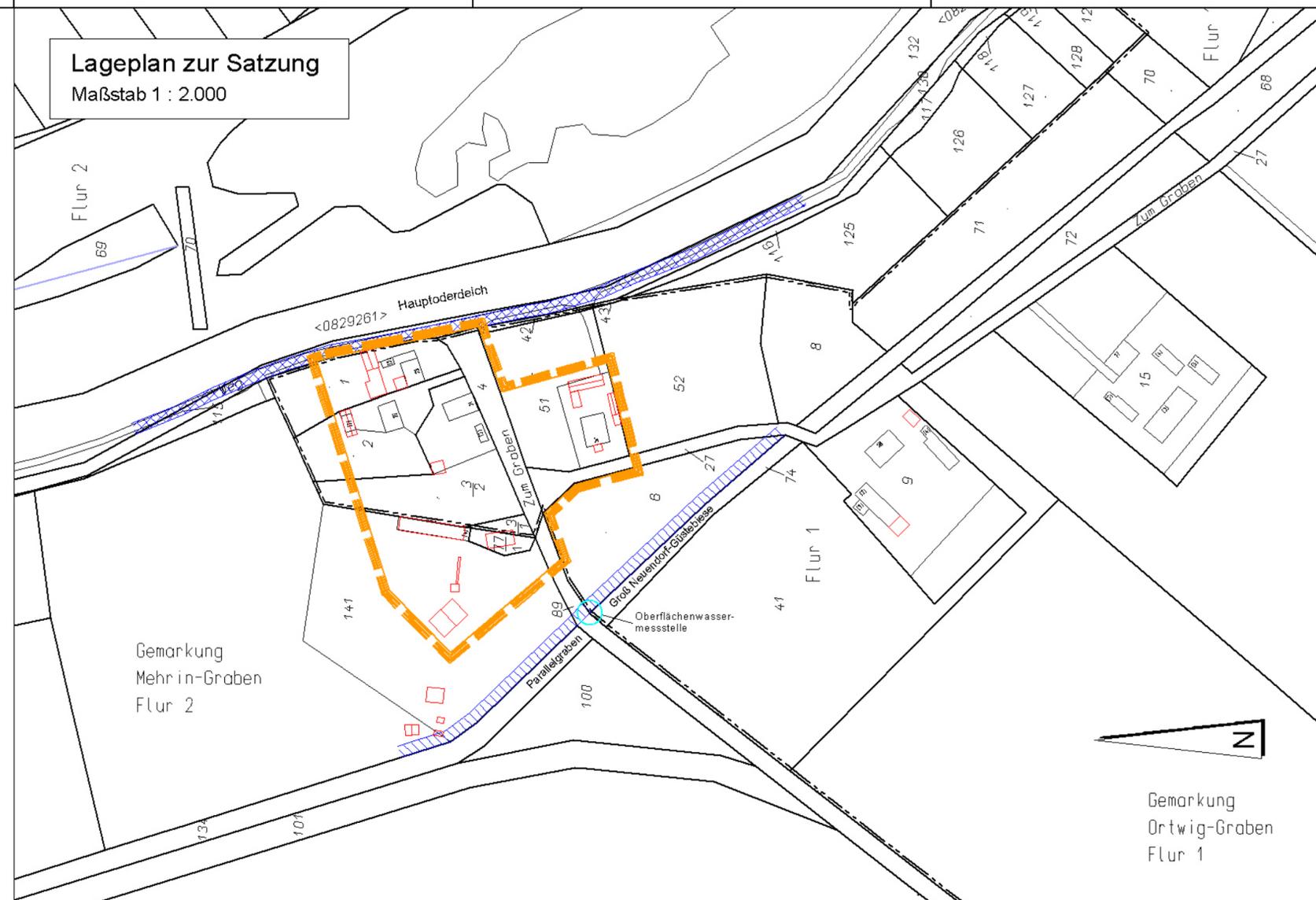
§ 4
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Letschin, den
ausgefertigt:

M. Böttcher
Bürgermeister

Lageplan zur Satzung
Maßstab 1 : 2.000



Legende

-  ALK - Liegenschaftskataster
-  Gemarkungsgrenze
-  Geltungsbereich Außenbereichssatzung "Ortwig-Graben und Mehrin-Graben"
-  Gebäudebestand, ergänzende Kartierungen, Büro Bolck, Stand 30.07.2007,
-  5-Meter-Schutzstreifen zum Hauptoderdeich
-  5-Meter-Schutzstreifen zum Parallelgraben Groß Neuendorf-Güstebiese

Kartengrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte
Gemarkung: Ortwig-Graben
Flur: 1
Gemarkung: Mehrin-Graben
Flur: 2
Stand: 23. Juli 2007

Hinweise

Das Satzungsgebiet befindet sich vollständig im SPA-Gebiet „Mittlere Oderniederung“ (SPA Nr. 7020 / DE 3453-422) und grenzt im Osten an das NSG "Odervorland Gieshof" / gleichnamiges FFH - Gebiet (DE 3252-301).

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich eine Ulme, welche mit Beschluss Nr. 13 des Rates des Kreises vom 08.06.1988 (übergeleitet in geltendes Recht) als Naturdenkmal unter Schutz gestellt ist. Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können sind verboten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom ____ mit Beschluss Nr. ____/____.
2. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom ____ bis zum ____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____/____ im Amtsblatt für die Gemeinde Letschin und in der Zeit vom ____ bis zum ____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Satzung wurde am ____ Beschluss-Nr. ____/____ von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.
5. Die Satzung und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ____ im Amtsblatt für die Gemeinde Letschin Nr. ____ und in der Zeit vom ____ bis zum ____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 44 und 215 BauGB) hingewiesen worden.
6. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom ____ übereinstimmen.

Katasteramt MOL

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Gemeinde Letschin



Außenbereichssatzung
"Ortwig-Graben und Mehrin-Graben"



Erläuterungen

1. Lage

Der Siedlungsbereich Ortwig Graben – Mehrin Graben befindet sich in der Gemeinde Letschin östlich der Ortslage Ortwig direkt an der Oder.

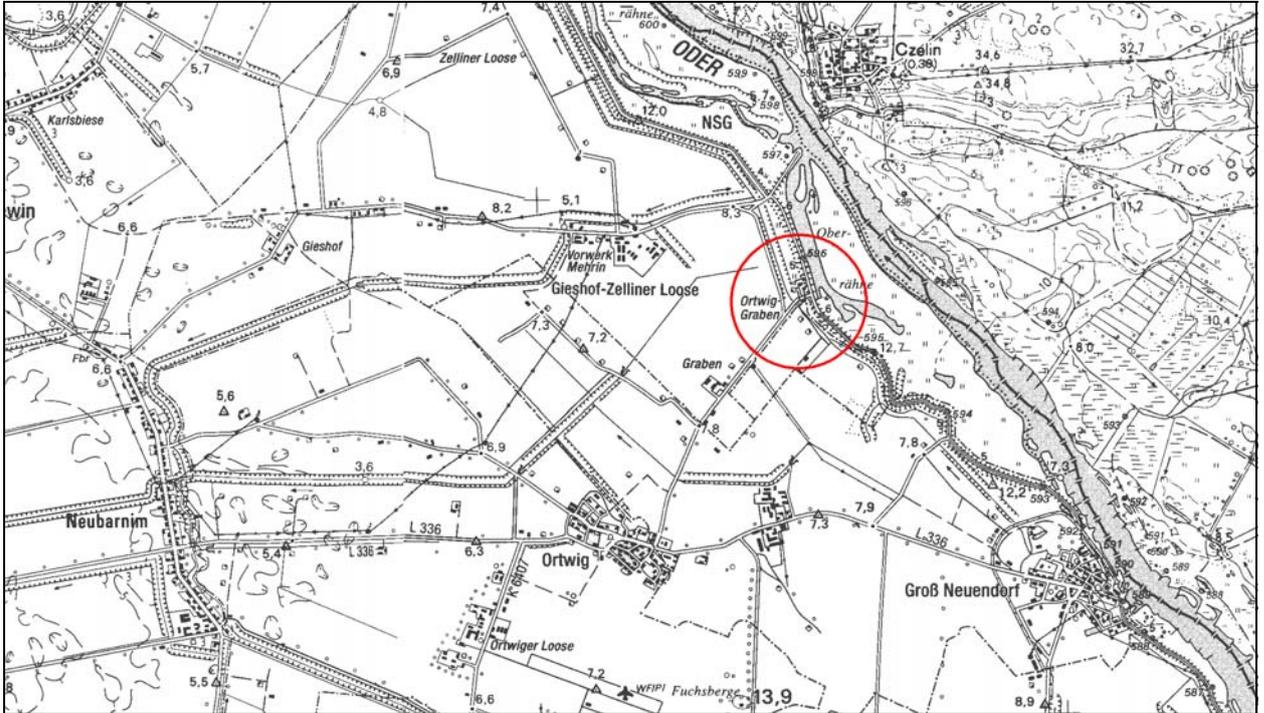


Abb. 1: Übersichtsplan, unmaßstäblich

2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Siedlungsbereich ist im rechtskräftigen Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Letschin vom 03.05.2001 als Fläche für die Landwirtschaft / Wald dargestellt.

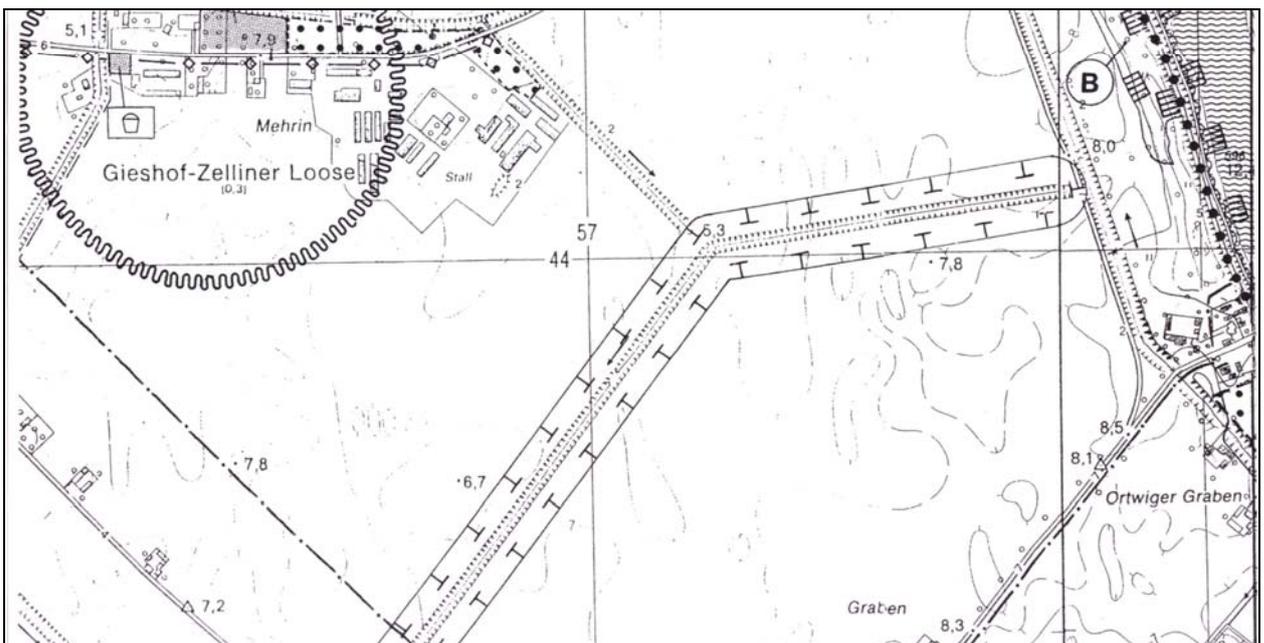


Abb. 2: Ausschnitt FNP, unmaßstäblich

3. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Die Erfüllung der nach § 35 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 Planungsgebiet sind derzeit keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Der Siedlungsbereich besteht insgesamt aus ca. 6 Wohngebäuden. Damit ist er nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und hat Wohnbebauung von einigem Gewicht.

- *Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)*

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen nicht der Festsetzung einer Wohnbebauung, da keine anderen Ausweisungen in Überlagerung mit der Fläche für die Landwirtschaft getroffen wurden.

Das Planungsgebiet stellt keine Erweiterung oder Verfestigung einer bestehenden Splittersiedlung dar. Durch Lückenschließung, 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 Oderbruch, 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 Gemeindestraße nach Ortwig Graben sowie über unbefestigte Wege gesichert.

- *Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen*

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen 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 (§ 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)*

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 genannten Schutzgüter (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)*

Das Satzungsgebiet befindet sich im SPA – Gebiet „Mittlere Oderniederung“ (SPA Nr. 7020 / DE 3453-422). Östlich grenzt der Bereich an das NSG Odervorland Gieshof, welches dem gleichnamigen FFH – Gebiet (DE 3252-301) entspricht. Es handelt sich um

um einen bedeutsamen Lebensraum für Brut- und Zugvögel (Rastgebiet Wasservögel, Brutgebiet Wachtelkönig, Weißstorch, Sprosser, Uferschnepfe, Waldsaatgans)

Das SPA – Gebiet „Mittlere Oderniederung“ ist ein großflächiges Gebiet, welches sich 120 km entlang der Oder zwischen Bad Freienwalde, Frankfurt/O. bis nach Guben erstreckt. Es handelt sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, von denen große Teile nur dünn besiedelt sind. Typisch für die Siedlungsstruktur sind einzelne Hofstellen (Loose) und kleinteilige Siedlungen mit 5 bis 10 Hof- bzw. Wohnstellen, wie Ortwig Graben. Diese Ansiedlungen werden für die Schutzgebiete als vergleichsweise störungsarm eingestuft.

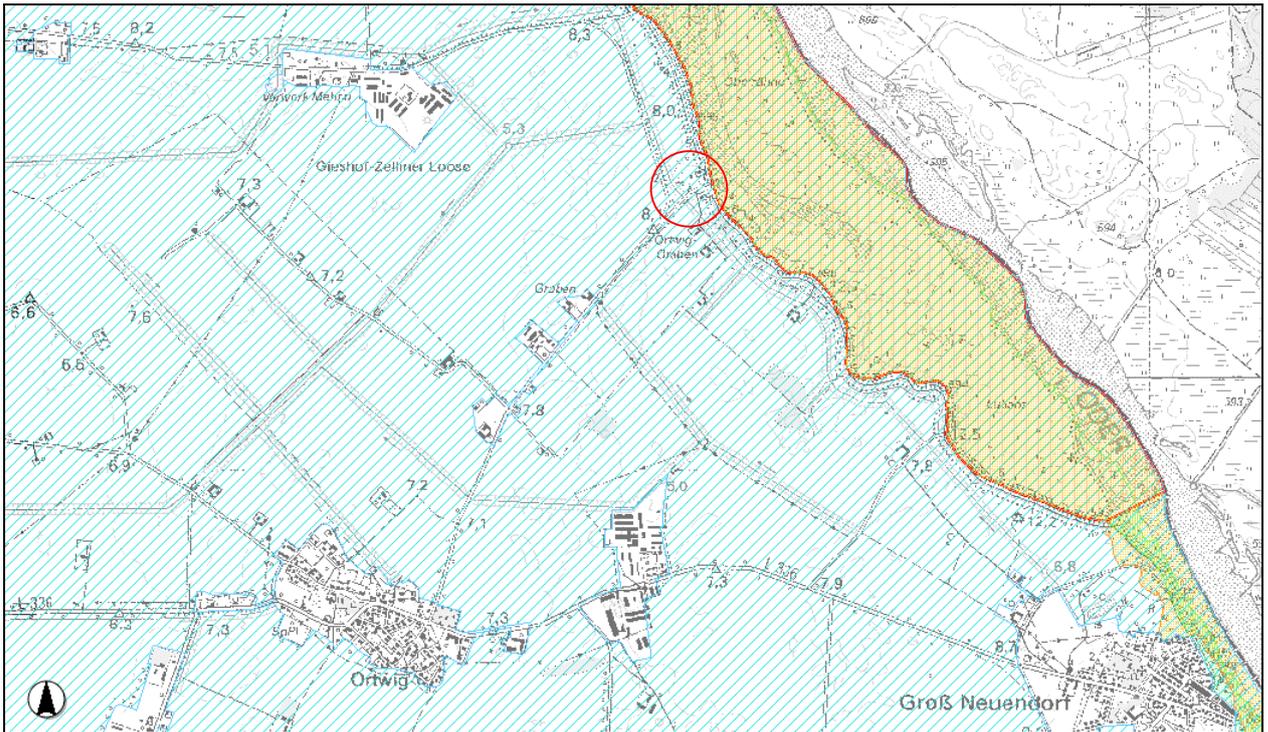


Abb. 3: Schutzgebiete (Blau: SPA-Gebiet, Gelb: FFH-Gebiet, Rot: NSG), unmaßstäblich

Aufgrund der Kleinteiligkeit von Lückenschließung bzw. der Wiederbelebung von Nutzungen (ehemaliger Fischereihof) sowie der geplanten Wohnnutzung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH – Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) erkennbar. Allein der geringe Flächenumfang der Satzung im Verhältnis zu der Größe des gesamten SPA-Gebietes lässt keine erhebliche Beeinträchtigung der Naturschutzbelange vermuten. Die Fläche der Satzung stellt aufgrund ihrer bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastung auch künftig keine bedeutsamen Brut- und Rastplätze für die o.g. genannten Arten dar. Es werden keine Offenflächen für die Satzung in Anspruch genommen. Eine Ansiedlung von Projekten, die das Schutzgebiet beeinträchtigen könnten, ist mit den festgesetzten Regelungen der §§ 3 und 4 der vorliegenden Satzung ausgeschlossen.

- *Zusammenfassung und Ziel der Satzung*

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind somit gegeben. Ziel der Satzung ist es, den Bestand zu sichern und eine sinnvolle Nutzung für leerstehende oder verfallene Gebäude einschließlich deren Ersatz sowie einzelne Lückenbebauungen zu ermöglichen.

4. Sonstige Belange

- *Hochwasserschutz*

Östlich des Gebietes verläuft der Oderdeich, der eine Hochwasserschutzanlage im Sinne § 96 BbgWG darstellt. Dabei sind die Nutzungsbeschränkungen nach § 99 Abs. 3 BbgWG auf den Deichen und ihren beidseitigen, fünf Meter breiten Geländestreifen in den zukünftigen Genehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Eine Bebauung unter Berücksichtigung dieser Belange ist möglich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass die Flächen der Außenbereichssatzung nicht als Überschwemmungsgebiet entsprechend § 100 BbgWG vorgesehen sind. Entsprechende Darstellungen bzw. nachrichtliche Übernahmen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Von Seiten des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch bestehen gegen die Satzung keine Einwände.

Entsprechend Stellungnahme des Landesumweltamtes Abt. Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz sind die Errichtung fester Bauwerke sowie deren Erneuerung beim Verfall oder Zerstörung im 5-Meter-Schutzstreifen zum Hauptoderdeich nicht gestattet. Dies wird mit der Satzung eingehalten, die Belange werden berücksichtigt,

- *Oberflächengewässer*

Im Nahbereich der Satzung ist eine Oberflächenwassermessstelle des Landesumweltamtes Brandenburg vorhanden. Die aufgeführte Landesmessstelle ist zu schützen und lokal zu erhalten. Der uneingeschränkte Zugang der Pegelbeobachter und Techniker zu der Messstelle ist zu sichern. Die Meßstelle ist auf dem Lageplan vermerkt.

Pegelname	Gewässer	Pegelkennziffer	Ostwert	Nordwert	Messzyklus /Datenart
Ortwig, Graben Brücke	Parallelgraben Groß Neuendorf- Güstebiese	6947100	34.57852	58.41317	sporadisch/ Wasserstand

Gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen bei Gewässern II. Ordnung, wie es der Parallelgraben Groß Neuendorf - Güstebiese ist, in einem Abstand bis zu fünf Metern ohne Genehmigung der unteren Wasserbehörde nicht zulässig.

- *Denkmalschutz*

Der FNP stellt keine Bodendenkmale dar, es wird jedoch hiermit auf die Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" hingewiesen.

Die Baulichkeiten im Geltungsbereich der geplanten Satzung sind durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum noch nicht inventarisiert und somit hinsichtlich ihres Denkmalwerts noch nicht geprüft worden. Es besteht somit die Möglichkeit, dass Einzeldenkmale von der Satzung betroffen sind.

- *Altlasten*

Auf der Grundlage der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (FNP) 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 MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

- *Kampfmittelbelastung*

Eine Kampfmittelbelastung für das Satzungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

- *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.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich eine Ulme, welche mit Beschluss Nr. 13 des Rates des Kreises vom 08.06.1988 (übergeleitet in geltendes Recht) als Naturdenkmal unter Schutz gestellt ist. Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können sind verboten. Das Naturdenkmal wurde nachrichtlich in die Satzung übernommen.

- *Ver- und Entsorgung*

Die Elektroenergieversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz der E.ON edis AG gesichert.

Die Trinkwasserversorgung kann über vorhandene Versorgungsleitungen und die Schmutzwasserentsorgung durch ordnungsgemäße Entleerung der abflusslosen Fäkalienammelgruben bzw. der Entsorgung des anfallenden Klärschlammes aus biologischen Kleinkläranlagen durch den Wasserverband Märkische Schweiz auch weiterhin gesichert werden. Die Löschwasserversorgung wird wie bisher für die bestehenden Ge-

bäude über die bestehende Trinkwasserleitung sowie die Offengewässer im Nahbereich 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 Kreises 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.