

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

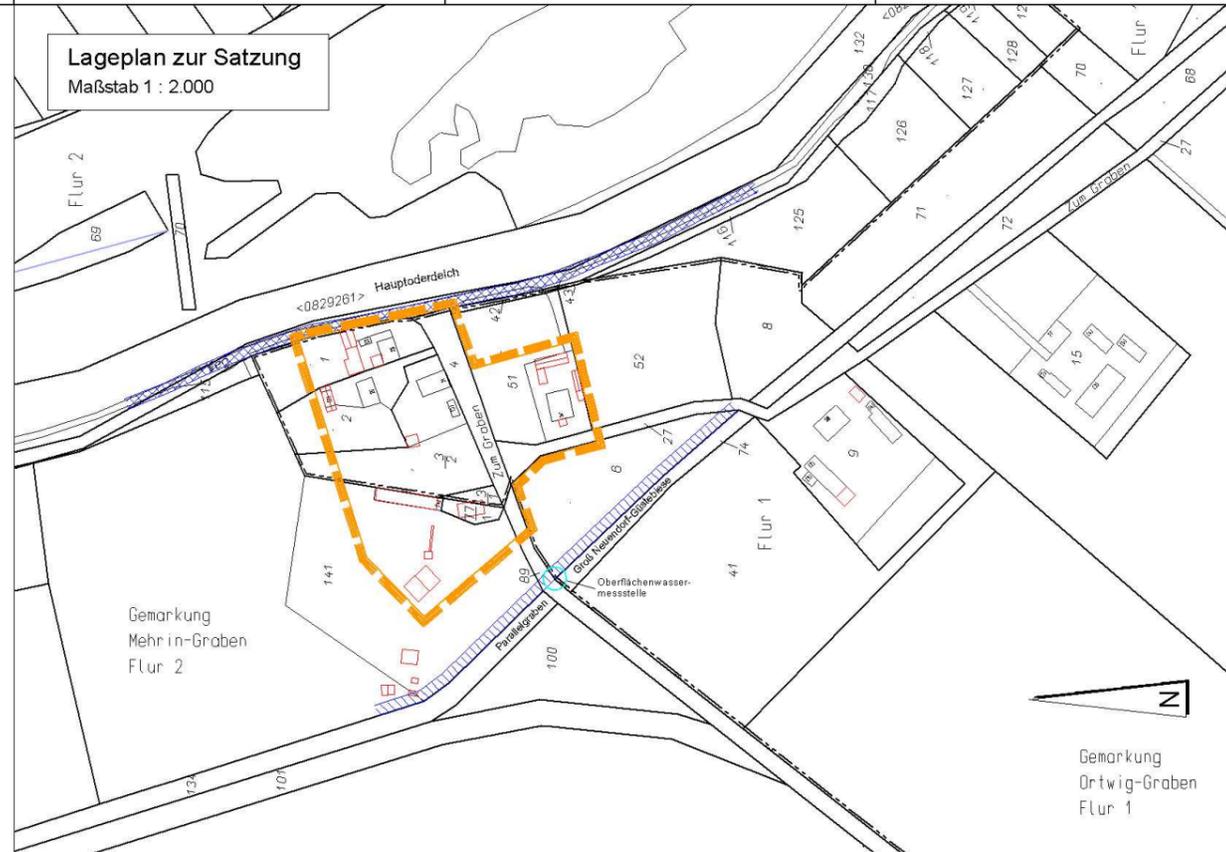
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 Odermiederung“ (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"

Dipl.-Ing. Stefan Bolck
Büro für Stadt-, Dorf- und Freiraumplanung

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

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

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung – März 2008 1

Gemeinde Letschin Außenbereichssatzung „Ortwig Graben und Mehrin Graben“

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

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung – März 2008 2

Gemeinde Letschin Außenbereichssatzung „Ortwig Graben und Mehrin Graben“

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.

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung – März 2008 3

Gemeinde Letschin Außenbereichssatzung „Ortwig Graben und Mehrin Graben“

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, Parallelgraben

Graben Brücke Groß Neuendorf- 6947100 34.57852 58.41317 sporadisch/

Güstebiese 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,

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung – März 2008 4

Gemeinde Letschin Außenbereichssatzung „Ortwig Graben und Mehrin Graben“

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 Fäkalien-sammelgruben

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-

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung – März 2008 5

Gemeinde Letschin Außenbereichssatzung „Ortwig Graben und Mehrin Graben“

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.
Dipl.-