

---

# Gemeinde Letschin



## Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

„Steintoch“

### 1. Entwurf

---

#### 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

November 2022

---

# **Außenbereichssatzung der Gemeinde Letschin, Ortsteil Steintoch mit den drei Teilbereichen A, B und C nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

i. V. m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl I /07, [Nr. 19], S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl I /22, [Nr.18], S. 6) erlässt die Gemeinde Letschin folgende Satzung:

## **§ 1**

### *Geltungsbereich*

Die Satzung mit den Teilbereichen A, B und C gilt für die aufgeführten Flurstücke im Ortsteil Steintoch der Gemeinde Letschin:

#### Teil A an der Voßberger Chaussee

Gemarkung Steintoch, Flur 2, Flurstücke: 69 teilweise, 166 teilweise (Voßberger Chaussee), 179 teilweise

#### Teil B am Feldweg:

Gemarkung Steintoch, Flur 2, Flurstücke: 91 teilweise, 159 teilweise (Feldweg), 182, 183 teilweise

#### Teil C am Feldweg:

Gemarkung Steintoch, Flur 2, Flurstücke: 83/1, 83/2, 85, 86/1, 146 teilweise, 147 teilweise, 148 teilweise, 149 teilweise, 151 teilweise, 159 teilweise (Feldweg)

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.

## **§ 4**

### *In-Kraft-Treten*

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

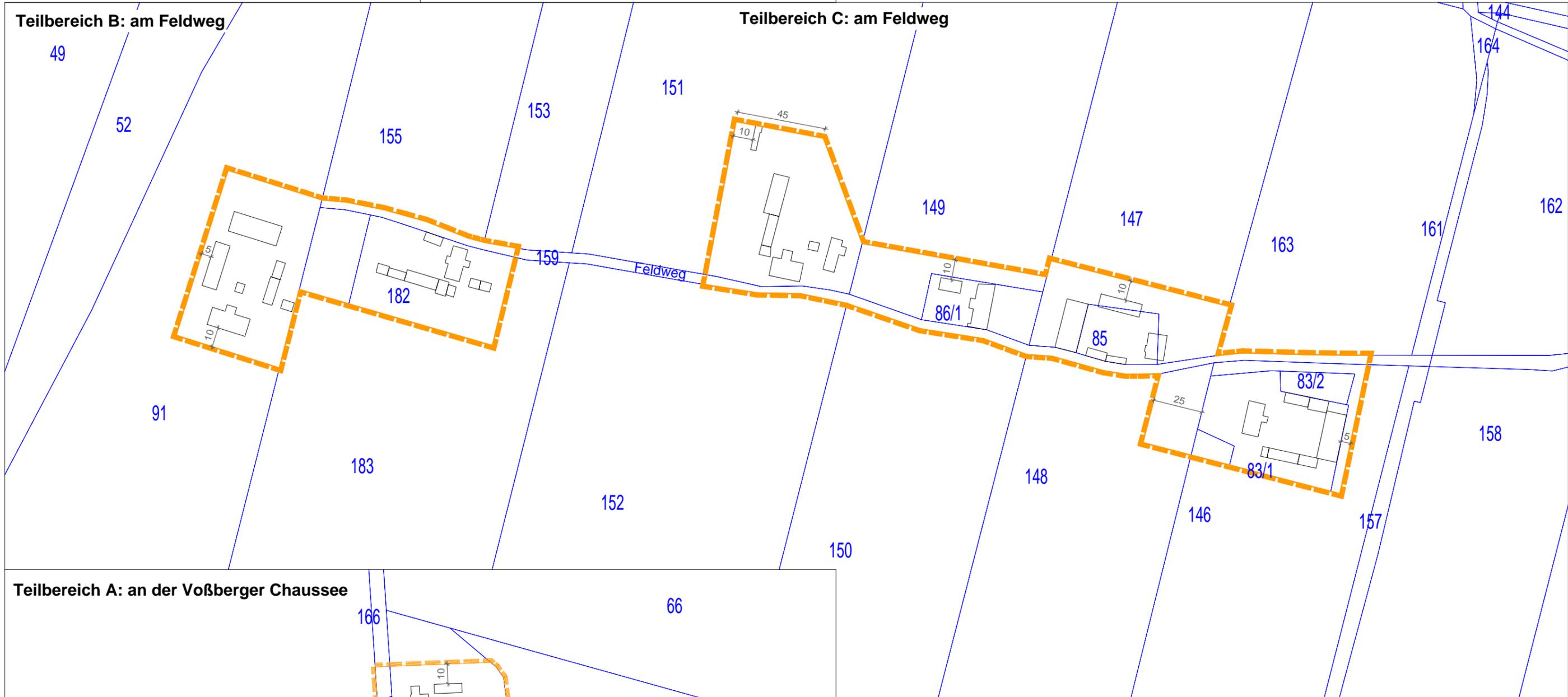
Letschin, den

ausgefertigt:

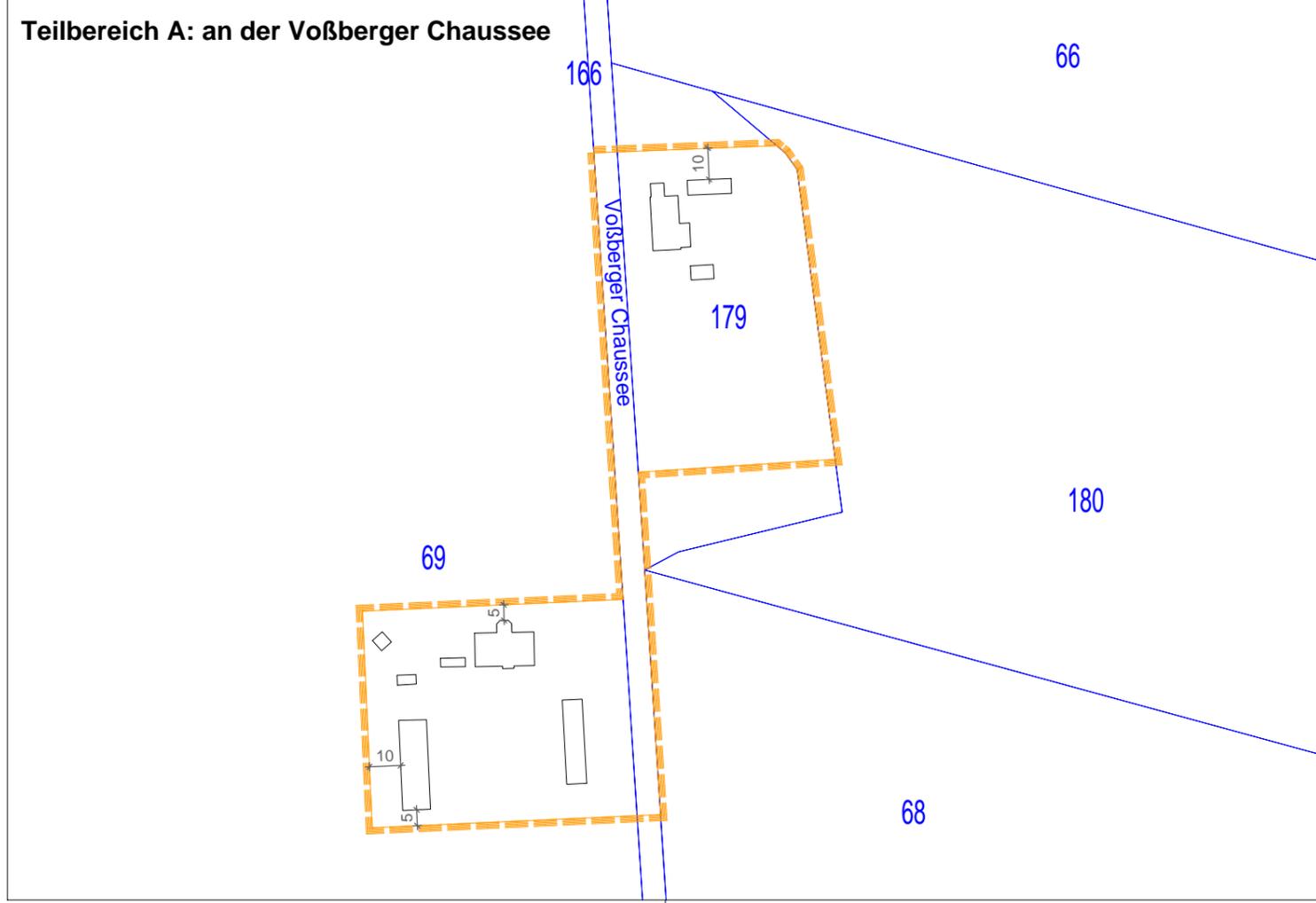
M. Böttcher  
Bürgermeister

Teilbereich B: am Feldweg

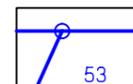
Teilbereich C: am Feldweg



Teilbereich A: an der Voßberger Chaussee



Legende



ALK - Liegenschaftskataster



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Kartengrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte  
 © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0  
 Gemarkung: Steintoch  
 Flur: 2



Maßstab 1 : 2.000

Gemeinde Letschin, OT Steintoch

Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB

Anlage zum 1. Entwurf (Geltungsbereich)





# 1. ENTWURF

## Außenbereichssatzung der Gemeinde Letschin, Ortsteil Steintoch mit den drei Teilbereichen A, B und C nach § 35 Abs. 6 BauGB

---

### Erläuterungen

---

#### 1. Lage

Der Siedlungsbereich Steintoch liegt etwa 2 km westlich von Letschin, wo in Voßberg von der L33 (Küstriner Straße) die Voßberger Chaussee nach Süden abzweigt. Dieser rund 2 Kilometer nach Süden folgend, liegen die Hofanlagen des Siedlungsbereiches Steintoch.

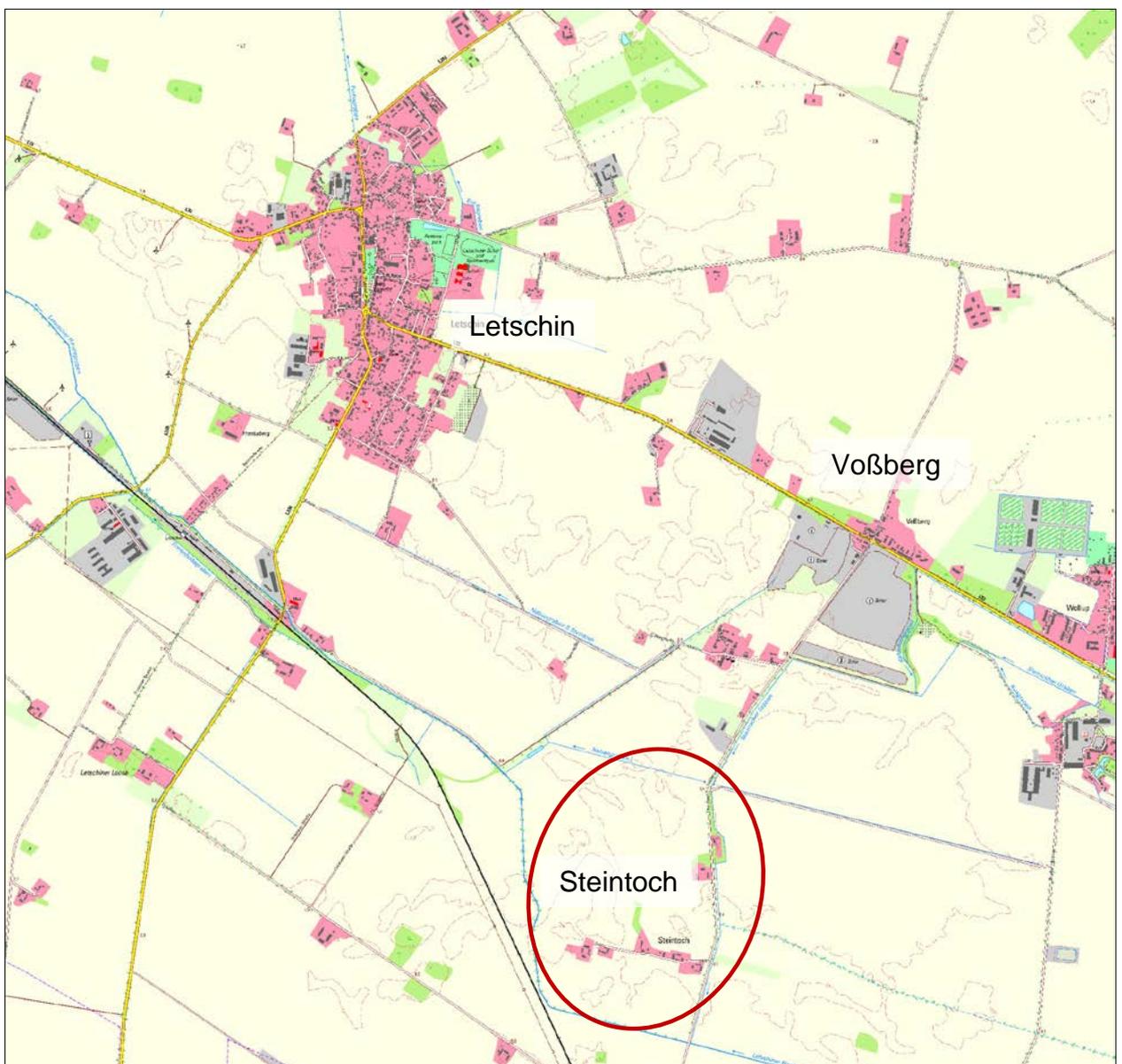


Abb. 1: Übersichtsplan, unmaßstäblich, © GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0



Abb. 2: Lageplan, unmaßstäblich, © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

## 2. Lage und Beschreibung der Geltungsbereiche Teil A, B und C

Der Siedlungsbereich von Steintoch ist Teil der charakteristischen Siedlungsstruktur im Oderbruch mit zahlreichen Ansammlungen von Einzelgehöften im Außenbereich. Entlang eines hier gut ausgebauten Straßennetzes entwickeln sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die zum großen Teil heute noch in ihrer ursprünglichen Bebauungsform als Hofstellen gut erhalten sind. Es handelt sich in Steintoch zumeist um Drei- und Vierseitshöfe. Diese typische Siedlungsstruktur zu erhalten ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Oderbruch. Eine wesentliche Komponente ist dabei die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die inzwischen vorherrschende Wohnnutzung zu sichern und einzelne ergänzende Gebäude in baulich geprägten Bereichen mit einigem Gewicht zu ermöglichen.

In Steintoch handelt es sich um einen Bereich mit einem deutlichen Gewicht an Bebauung entlang eines gut ausgebauten Straßennetzes in der näheren Umgebung von Letschin.

### 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. 8 ehemaligen Hofstellen mit 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 nur sehr 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 keine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung dar.

Starke Immissionen von gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie von verkehrlichen Anlagen stehen der Satzung nicht entgegen.

Die Ver- und Entsorgung ist – soweit zum gegenwärtigen Zeitpunkt erkennbar - ortsüblich gesichert. Die öffentliche Erschließung für die bestehende und geplante Bebauung ist über die Gemeindestraßen „Voßberger Chaussee“ und „Feldweg“ mit Anbindung an die L33 in Voßberg 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)

Innerhalb oder angrenzend an das Satzungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete bilden das 4,2 km östlich vorhandene SPA – Gebiet „Mittlere Oderniederung“ (SPA Nr. 7020 / DE 3453-422) und das 3,8 km westlich vorhandene FFH – Gebiet „Oder-Neiße-Ergänzung“ (DE 3553-308) ab.

Durch das Vorhaben findet kein Eingriff in Schutzgebietsbereiche statt. Es sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten zu erwarten.



Abb. 3: Schutzgebiete, unmaßstäblich, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

- 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 den Gebäudebestand einschließlich deren Ersatz sowie einzelne Lückenbebauungen zu ermöglichen.

#### 4. Sonstige Belange

- *Hochwasserschutz*

Der Siedlungsbereich von Steintoch sowie seine Umgebung befinden sich vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikobereichs (HQextrem) im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz. Festgesetzte oder vorläufige Überschwemmungsgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Das Plangebiet ist grundsätzlich vor Überschwemmungen bei einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) vorkommt, geschützt. Es befindet sich aber in einem Risikogebiet, da es im Falle eines Extremhochwasser-Ereignisses einschließlich entsprechender Starkregenereignisse und/oder bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnten. Das Hochwasserrisiko wird demnach als niedrig eingestuft.

Den Belangen des Hochwasserschutzes kommt demzufolge eine hervorgehobene Bedeutung in der Abwägung zu. Gemäß § 78b WHG sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

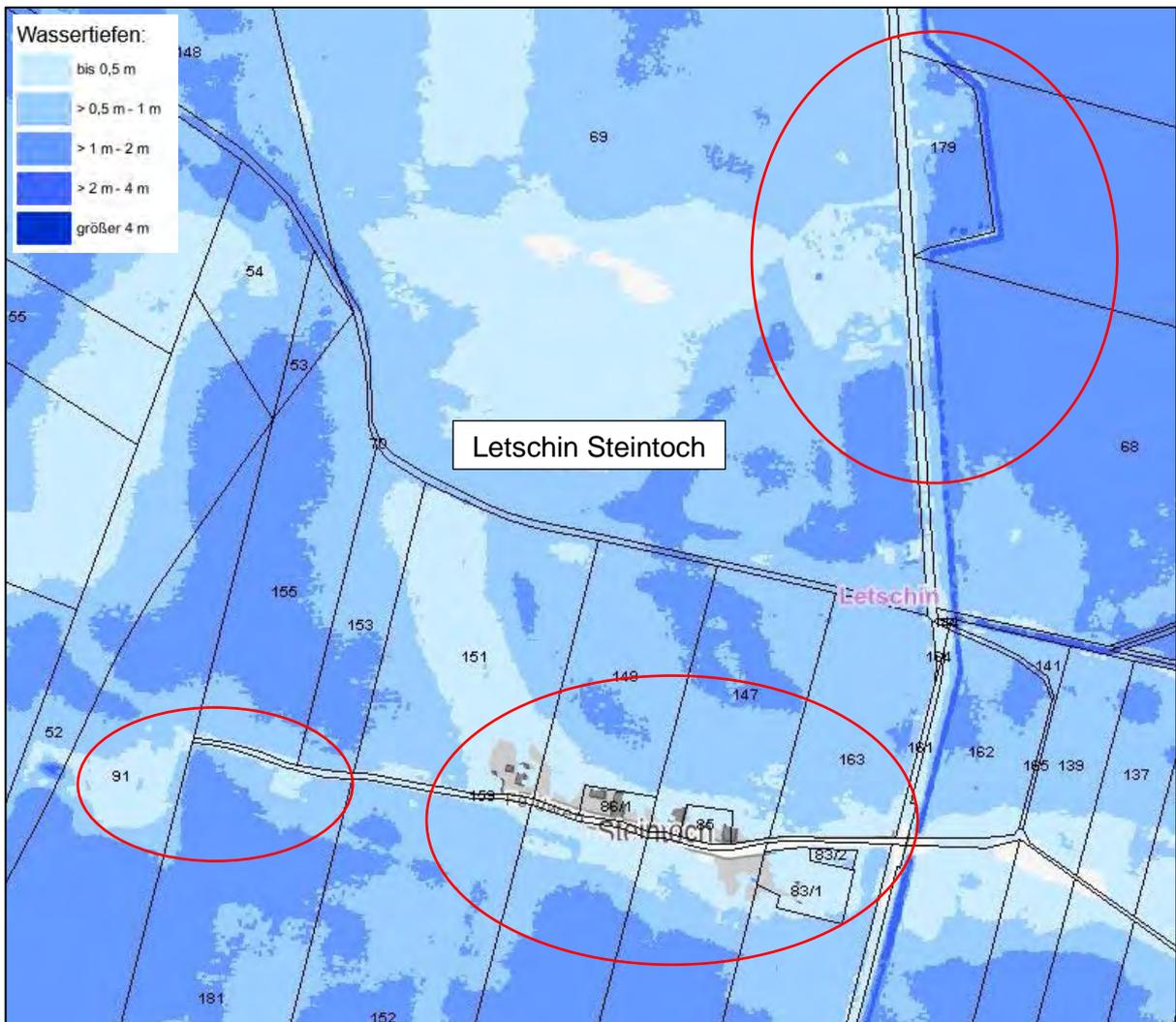


Abb. 4: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (HQextrem). Dargestellt ist die Ausdehnung und Wassertiefe der Flächen, die statistisch errechnet alle 200 Jahre und ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen durch Hochwasser überflutet sind. Quelle: Fachdaten: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by-2-0

- *Oberflächengewässer*

Im Nahbereich der Satzung (Teilbereich A) verläuft der Steintoche Graben, der von dem Satzungsbereich lediglich tangiert wird. Er liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit einer Beeinträchtigung des Grabens durch Bauvorhaben ist nicht zu rechnen, zumal im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Belange des Gewässerschutzes vertiefend berücksichtigt werden können.

- *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.

Im Einzelnen sind denkmalpflegerische Belange in die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren einzustellen. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 befreit nicht von den eventuell notwendigen Genehmigungen nach geltendem Denkmalrecht.

- *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. Die zuständige Behörde wird im Rahmen der Beteiligung zum 1. Entwurf um eine präzisierende Stellungnahme gebeten.

- *Naturschutz*

Aufgrund der Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB ist die Erarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Jedoch findet der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG aber auch die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch mit der Rechtskraft der Außenbereichssatzung weiterhin Anwendung. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zum Artenschutz ist bei der Erarbeitung der Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB weder in den Handlungsempfehlungen noch im Baugesetzbuch vorgesehen, die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

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.

- *Ver- und Entsorgung*

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dient insbesondere auch der Abfrage zu berücksichtigender Belange, die in die weitere Bearbeitung eingestellt werden sollen.