

---

**Gemeinde  
Letschin**  
OT Groß Neuendorf



Außenbereichssatzung  
nach § 35 Abs. 6 BauGB

„Groß Neuendorf“

## 1. Entwurf

---

**Auftraggeber:**

Gemeinde Letschin  
Bürgermeister Herr M. Böttcher  
Bahnhofstraße 30 a  
15324 Letschin

**Planverfasser:**

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

Mai 2024

---

# **Außenbereichssatzung der Gemeinde Letschin, OT Groß Neuendorf 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 Groß Neuendorf der Gemeinde Letschin:

#### Teil A am Hausleutenweg

Gemarkung Groß Neuendorf, Flur 2

Flurstücke: 351, 352 teilweise, 353 teilweise, 355 teilweise, 385/1 teilweise

#### Teil B am Hausleutenweg / an der Poststraße

Gemarkung Groß Neuendorf, Flur 2

Flurstücke: 121, 122 teilweise, 123, 124, 793 teilweise

#### Teil C am Hausleutenweg

Gemarkung Groß Neuendorf, Flur 2

Flurstück: 134

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der nebenstehende Lageplan (Anlage 1) 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*

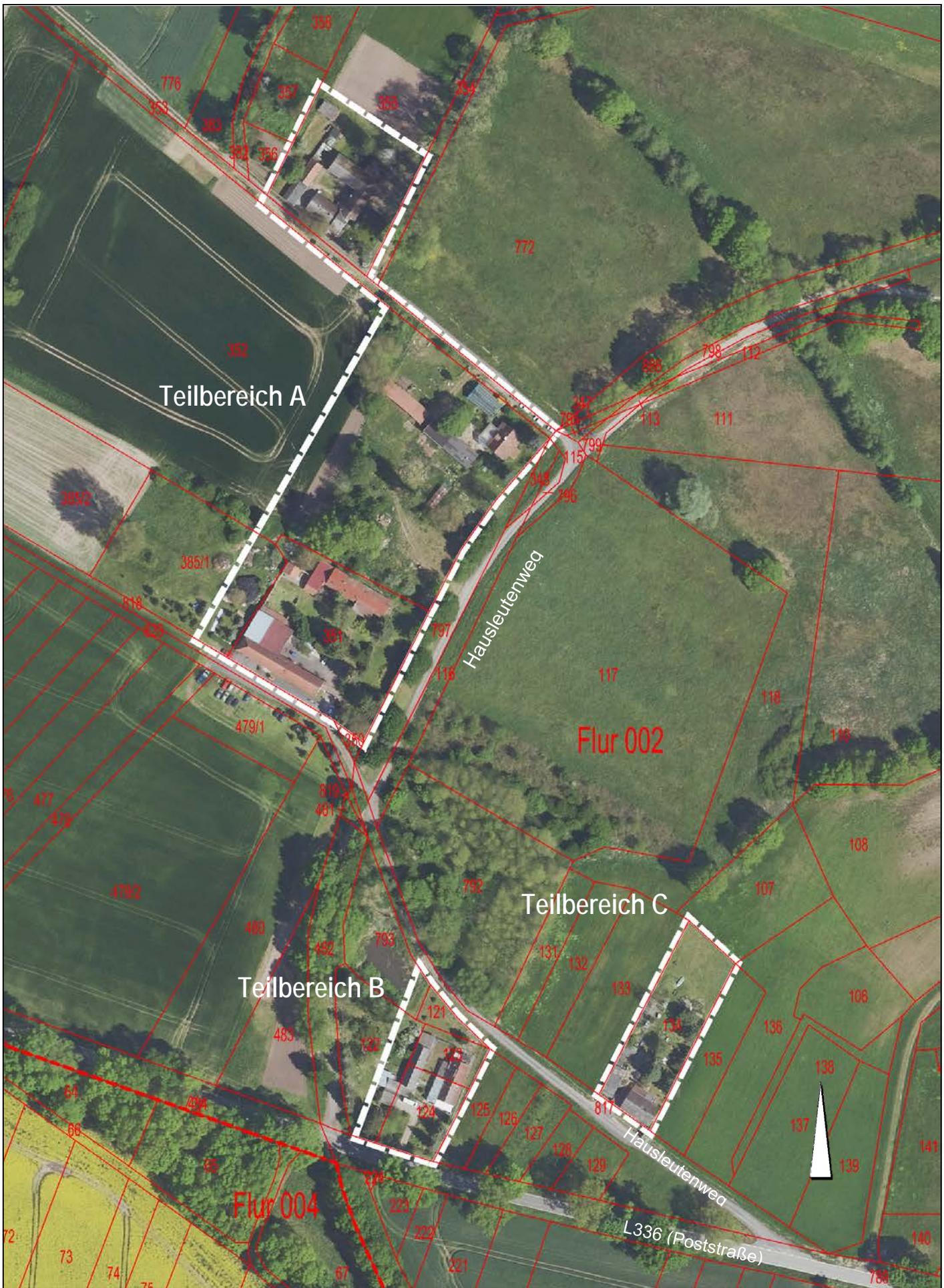
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Letschin, den

ausgefertigt:

M. Böttcher  
Bürgermeister





**Gemeinde Letschin, OT Groß Neuendorf**

Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB

1 : 2 000



Anlage 2: Geltungsbereich mit Luftbild

Mai 2024

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



# 1. ENTWURF

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

### Erläuterungen

#### 1. Lage

Groß Neuendorf liegt etwa 6 km nordöstlich von Letschin, wo in Kienitz/Nord von der L334 (Kienitzer Straße) die L336 (Kienitzer Straße) nach Norden abzweigt. Der L336 (Poststraße) von Groß Neuendorf nach Westen folgend, liegen die zu betrachtenden Hofanlagen im Außenbereich.



Abb. 1: Übersichtsplan, unmaßstäblich, © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0



Abb. 2: Lageplan, unmaßstäblich, © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0

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

Der Satzungsbereich ist Teil der charakteristischen Siedlungsstruktur im Oderbruch mit mehreren 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 im Satzungsbereich zumeist um Zwei- und Dreiseithöfe. 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 oftmals in Verbindung mit kleinteiligen Gewerbebetrieben zu sichern und einzelne ergänzende Gebäude in baulich geprägten Bereichen mit einigem Gewicht zu ermöglichen.

Es handelt sich hier um einen Bereich mit einem deutlichen Gewicht an Bebauung entlang eines gut ausgebauten Straßennetzes mit einer Entfernung von etwa 6 km nach Letschin. Die drei Teilbereiche schließen sich unmittelbar an Groß Neuendorf an und sind im weitesten Sinne baulich-räumlich und funktionell mit diesem Ortsteil verbunden.

### 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 Satzungsbereich besteht insgesamt aus ca. 5 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 Bestand 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 Gemeindestraße „Hausleutenweg“ mit Anbindung an die L336 „Poststraße“ gesichert. Hier beginnt auch unmittelbar der Innenbereich von Groß Neuendorf.

- *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)*

Angrenzend an das Satzungsgebiet befindet sich das Schutzgebiet (SPA-Gebiet) „Mittlere Oderniederung“ (SPA Nr. 7020 / DE 3453-422).

Bis auf das Gehöft auf Flurstück 355 im Teilbereich A liegen die betreffenden Flächen außerhalb der Schutzgebiete und sind bereits durch anthropogene Nutzungen stark vor geprägt. Auf der Teilfläche von Flurstück 355 befindet sich das uneingeschränkt genutzte ursprüngliche Gehöft. Dieses soll lediglich gesichert werden. Eine bauliche Erweiterung und damit eventuell verbundener negativer Einfluss auf die Schutzziele des betroffenen SPA-Gebietes ist sicher auszuschließen.

In der Umgebung des Satzungsgebietes befinden sich ca. 0,32 km nordöstlich das FFH-Gebiet „Oder-Neiße Ergänzung“ (FFH Nr. 607 / DE 3553-308) und das NSG „Odervorland Gieshof“ (3252-501).

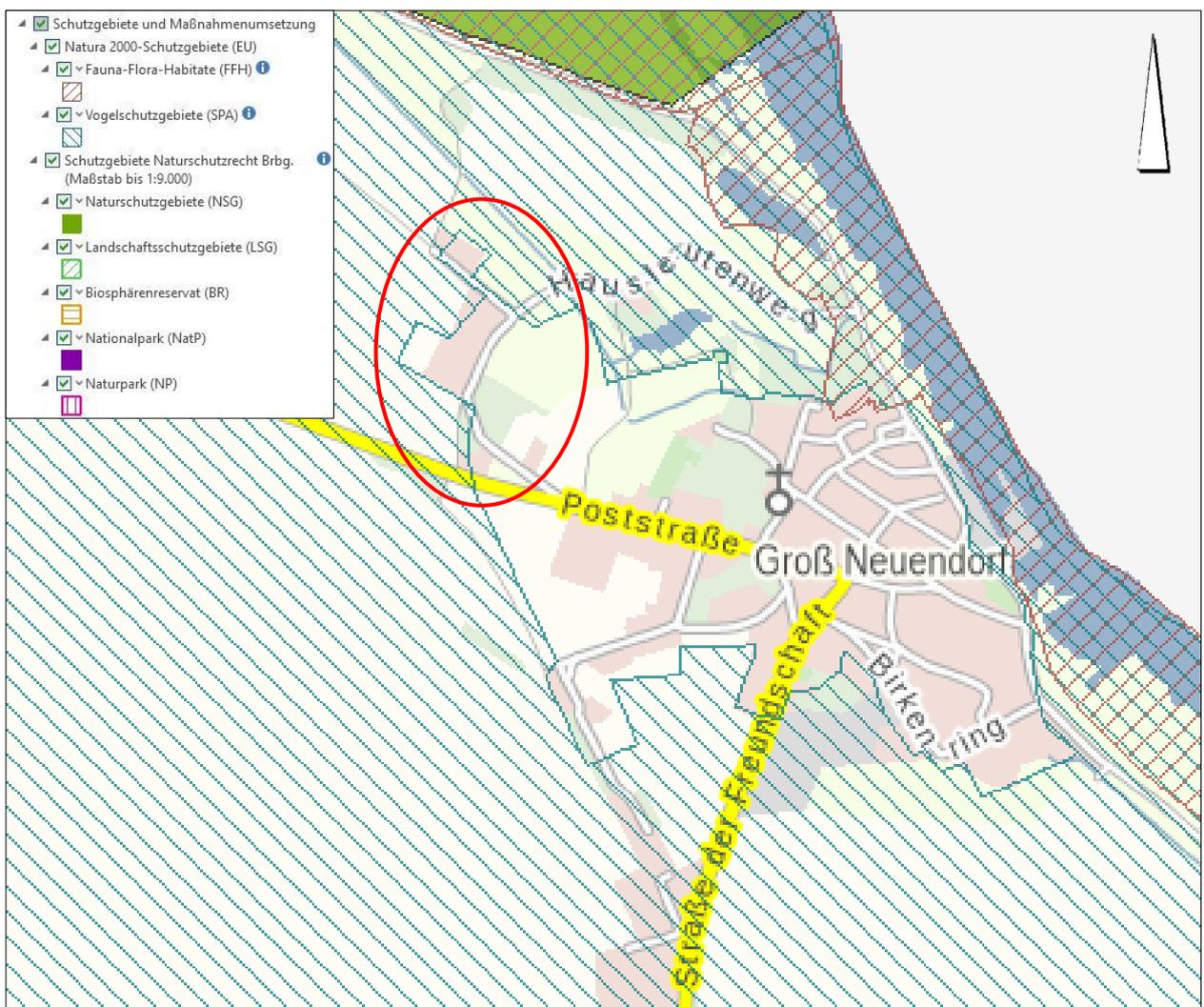


Abb. 3: Schutzgebiete, unmaßstäblich, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

### • *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 Geltungsbereich der Satzung befindet sich fast vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikobereichs (HQextrem) im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz. Festgesetzte oder vorläufige Überschwemmungsgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

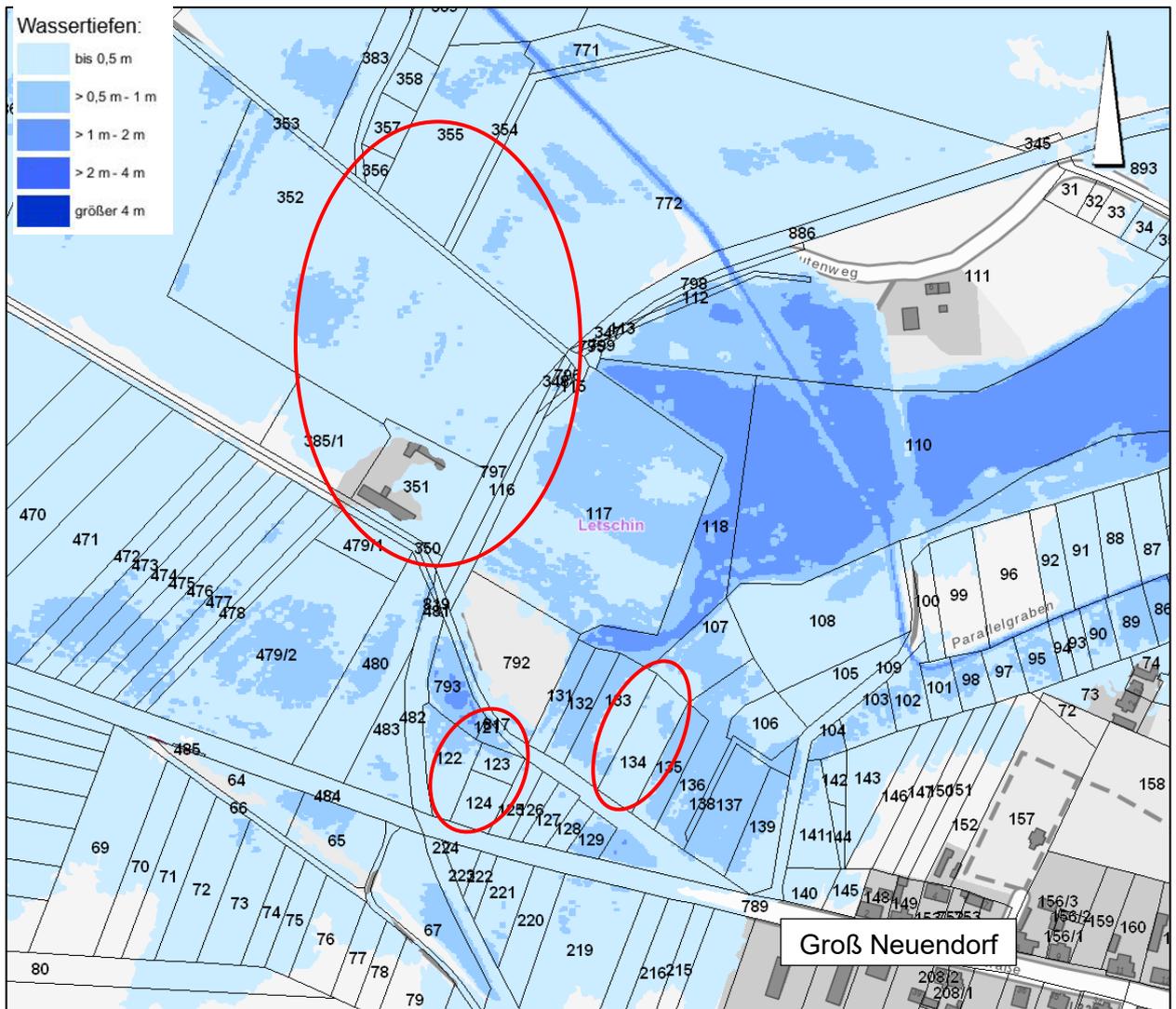


Abb. 4: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (HQextrem). Dargestellt ist die Ausdehnung und Wassertiefe der Flächen, die statistisch errechnet alle 200 Jahre und ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen durch Hochwasser überflutet sind. Quelle: Fachdaten: © Landesamt für Umwelt Brandenburg,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

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 könnte. Das Hochwasserrisiko wird als niedrig eingestuft.

Den Belangen des Hochwasserschutzes kommt eine hohe Bedeutung in der Abwägung zu. Gemäß § 78b WHG sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Der Belang wird im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen zu berücksichtigen sein.

- *Grundwasser*

Das schwankende Grundwasser im Oderbruch erhöhte sich in den letzten Jahren. Die Belange des Wasserschutzes – insbesondere des Grundwassers – sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vertiefend zu berücksichtigen. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 2-3 m in Teilbereich A und > 3-4 m in den Teilbereichen B und C.

Quelle: Fachdaten: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by-2-0

- *Oberflächengewässer*

Im Nahbereich der Satzung (Teilbereich A) verläuft der Parallelgraben Güstebiese, der zu dem Satzungsgebiet einen Mindestabstand von 60 m hat. 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 im Satzungsgebiet 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*

Gegenwärtig liegen keine Hinweise für Altlast- sowie Altlastverdachtsflächen für den Geltungsbereich der Satzung vor. 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.