

# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB der Gemeinde Bersteland OT: Niewitz

## Dritte Änderung der Satzung nach § 13 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Kurzerläuterungen zur vereinfachten Änderung

Die am 27.06.1996 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigte Satzung der Gemeinde Niewitz, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niewitz nach § 34 BauGB klargestellt und ergänzt hat, soll nunmehr im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Von der vereinfachten Änderung sind folgende Flurstücke betroffen:

- Flur 1, Flurstück 31/4 teilw. - Fläche nach § 34 Abs. 1 BauGB
- Flur 1, Flurstück 31/5 teilw. - Fläche nach § 34 Abs. 1 BauGB
- Flur 1, Flurstück 411 teilw. - aus der Satzung entfallende Fläche
- Flur 2, Flurstück 173 teilw. - aus der Satzung entfallende Fläche
- Flur 2, Flurstück 262 teilw. - aus der Satzung entfallende Fläche
- Flur 2, Flurstück 261 teilw. - Fläche nach § 34 Abs. 1 BauGB

Für die Gemeinde Niewitz liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Dieser enthält für die zu ändernden Bereiche der Satzung die nachfolgend aufgeführten Darstellungen:

- Flur 1, Flurstück 31/4 teilw. - Fläche für die Landwirtschaft
- Flur 1, Flurstück 31/5 teilw. - Fläche für die Landwirtschaft.
- Flur 1, Flurstück 411 teilw. - Gemischte Baufläche
- Flur 2, Flurstück 173 teilw. - Gemischte Baufläche
- Flur 2, Flurstück 262 teilw. - Gemischte Baufläche
- Flur 2, Flurstück 261 teilw. - Flächen für Wald

### Flächenbilanz:

#### Ergänzungsflächen/ Bezeichnung im Plan:

- Flur 1, Flurstück 31/4 teilw. - ca. 455 m<sup>2</sup> / ④
- Flur 1, Flurstück 31/5 teilw. - ca. 620 m<sup>2</sup> / ④
- Flur 2, Flurstück 261 teilw. - ca. 350 m<sup>2</sup> / ②

Gesamt-Ergänzungsfläche: ca. 1.425 m<sup>2</sup>

#### Flächenreduzierung:

- Flur 1, Flurstück 411 teilw. - ca. 670 m<sup>2</sup> / ①
- Flur 2, Flurstück 173 teilw. - ca. 370 m<sup>2</sup> / ③
- Flur 2, Flurstück 262 teilw. - ca. 390 m<sup>2</sup> / ③

Gesamt-Flächenreduzierung: ca. 1.430 m<sup>2</sup>

Resultierend aus den Einzelflächen ergibt sich für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine Gesamt-Flächenreduzierung von ca. 5,0 m<sup>2</sup>.

Anlass für die vereinfachte Änderung ist, dass Einwohner der Gemeinde, die innerhalb der Abrundungsflächen der 2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung, ein Wohnhaus errichtet haben nunmehr von der zuständigen Bauordnungsbehörde keine

Genehmigung für die Errichtung notwendiger Nebengebäude erhalten, da diese im Außenbereich (nach Satzung) liegen würden und somit nicht genehmigungsfähig sind (Flur 1, Flurstück 31/4 31/5, jeweils teilw.; Flur 2, Flurstück 261 teilw.)

Um dieses Problem zu beheben, ist vorgesehen, gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3, die genannten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Gesetzliche Grundlage hierfür ist § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in dem es heißt:

„... Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde werden die nachfolgend aufgeführten Flächen, auf denen eine derzeitige bauliche Nutzung ausgeschlossen wird, aus dem Satzungsbereich entfernt.

- Flur 1, Flurstück 411 teilw. ①  
(aufgrund der Ortsrandlage ist hier keine Bautätigkeit zu verzeichnen)
- Flur 2, Flurstück 173 teilw., Flur 2, Flurstück 262 teilw. - ③  
(keine Bautätigkeit aufgrund schlechter Bodenverhältnisse)

Bei den geplanten Ergänzungsflächen soll der Innenbereich wie bereits geschildert erweitert werden, um den betroffenen Einwohnern der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, ihre Grundstücke angemessen bebauen zu können und somit attraktive Wohnverhältnisse zu erreichen.

Unabhängig davon, ist diese Struktur (straßenseitig Wohnen und Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich) für den Ortsteil Niewitz typisch und entspricht zweifelsfrei der Eigenart der dörflichen Bebauung. Somit wird auch dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB entsprochen und widerspricht nicht dem Anliegen der Satzung.

Da die 3. vereinfachte Änderung nach dem neuen Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als gesetzliche Grundlage vorgenommen wird, sind für den Eingriff in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die geplanten Erweiterungsflächen (Flur 1, Flurstück 31/4 u. 31/5, je teilw.) haben eine Größe von ca. 1.075 m<sup>2</sup>. Betroffen sind private Garten- und Grünflächen, die als potentielle Bauflächen ausgewiesen werden sollen. Als Ausgleichsmaßnahmen sollen folgende Maßnahmen festgesetzt werden:

- Entlang der rückwärtigen Baugrundstücksgrenzen (im Plan entsprechend gekennzeichnet), ist eine 2 m breite Hecke aus Pflanzen der Gehölzliste zu pflanzen.

Die geplante Erweiterungsfläche (Flur 2, Flurstück 261, teilw.) hat eine Größe von ca. 350 m<sup>2</sup>. Betroffen sind Waldflächen, die als potentielle Bauflächen ausgewiesen werden sollen. Ausgleichsmaßnahmen für die erf. Waldumwandlung erfolgen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg.

## Gehölzliste

### Bäume:

Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus

### Sträucher:

Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Busch-Rose	Rosa corymbifera
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Wildapfel	Malus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Brombeere	Rubus fruticosus

Gemäß § 13 Abs. 3 wird, aufgrund der innerörtlichen Lage der Bauflächen (innerhalb des Ortskernes), von einer Umweltprüfung abgesehen.

Neuenhagen, 07.02.2018