

Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Wachow

**für die Ortslagen
Wachow
Gohlitz
Niebede**

Begründung

**mit Einarbeitung der Maßgaben der Genehmigungsbehörde
- Landkreis Havelland - vom 18.09.2000 und 01.11.2001**

10.01.2002

Gemeinde Wachow

Begründung

zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB (alter Fassung) i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

**für die
Ortslage Wachow**

**mit Einarbeitung der Maßgaben der Genehmigungsbehörde
- Landkreis Havelland - vom 18.09.2000 und 01.11.2001**

10.01.2002

**ARP - Regional- und Stadtplanung
Lauterstraße 37 12159 Berlin**

Vorbemerkung

Gegenüber der Planentwurfssatzung vom 01.12.1995 / 18.02.1996 (Fassung der öffentlichen Auslegung) wurden in der Planfassung vom 18.02.1999 folgende redaktionelle Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, vorgenommen.

- Die flurbezogenen Teile der Planzeichnung wurden zusammenmontiert, so daß die gesamte Ortslage nunmehr in einem Planzeichnungsblatt zusammenhängend dargestellt ist. Die Grenze des Satzungsgebietes wurde nicht verändert.
- Der Inhalt der Beikarte (vorhandene Gebäude im Plangebiet) wurde in die Planzeichnung der Satzung eingearbeitet, der Gebäudebestand wurde dabei aktualisiert. Die Beikarte selbst konnte deshalb entfallen.
- Die textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerke wurden an die Planzeichnung direkt angefügt.

Die textlichen Festsetzungen wurden hierbei redaktionell überarbeitet (Numerierung, Verweise auf Gesetze, Begriffsanpassung an gesetzliche Vorgaben, u.ä.). Die Verfahrensvermerke wurden aktualisiert.

- Die Fläche 2 ist aufgrund der in der Zwischenzeit erfolgten Bebauung als Abrundungsfläche entfallen. Die Fläche ist nunmehr in den Klarstellungsbereich einbezogen.
- Die Begründung der Satzung wurde redaktionell überarbeitet (Numerierung, Verweise auf Gesetze, Begriffsanpassung an gesetzliche Vorgaben, Schreibfehler u.ä.). Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom 17.07.1997 wurden mit einzelnen redaktionellen Klarstellungen in die Begründung der Satzung eingearbeitet.

In der Begründung ist darauf hingewiesen, daß seitens der zuständigen Fachbehörde (MUNR N) die Herausnahme der Abrundungsflächen (3) und (4) aus dem Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland" in Aussicht gestellt ist. Im einzelnen soll dies im Zusammenhang mit dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren umgesetzt werden.

Der Begründung wurde ein Anhang B "Schallimmissionsberechnungen" (für die Abrundungsfläche 3) angefügt.

Mit Schreiben der Genehmigungsbehörde - Landkreis Havelland - vom 18.09.2000 (AZ. IV/63.6/042.00/Fe) wurde die am 18.02.1999 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wachow beschlossene Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB a.F. in Verbindung mit § 4 Abs. 3a BauGB-MaßnahmenG der Gemeinde Wachow mit den Ortsteilen Wachow, Gohlitz und Niebede mit sieben Maßgaben genehmigt. Hiervon beziehen sich die Maßgaben 1; 2; 3; 4 und 7 auf den Ortsteil Wachow.

- Aufgrund der Maßgabe 1 wurden die Abrundungsflächen 1 und 4 im Ortsteil Wachow mitsamt den dazugehörigen textlichen Festsetzungen nicht genehmigt.
- Aufgrund der Maßgabe 2 wurden folgende - in entsprechenden Anlagen zum Schreiben der Genehmigungsbehörde gekennzeichnete - Innenbereichsflächen im Ortsteil Wachow nicht genehmigt:
 - a) Flächen östlich Abrundungsfläche 5
 - b) östlicher Teil des Flurstücks 176
 - c) Flurstücke 2, 3 und 4/1
- Aufgrund der Maßgabe 3 wurde die Abrundungsfläche 3 im Ortsteil Wachow mitsamt den dazugehörigen textlichen Festsetzungen nicht genehmigt.
- Aufgrund der Maßgabe 4 wurde die Abrundungsfläche 5 im Ortsteil Wachow mitsamt den dazugehörigen textlichen Festsetzungen nicht genehmigt.
- Aufgrund der Maßgabe 7 wurde die textliche Festsetzung 2.4 („Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen) zeitgleich mit dem Bauvorhaben abzuschließen“) nicht genehmigt.

Im Schreiben der Genehmigungsbehörde - Landkreis Havelland - vom 01.11.2001 (AZ. IV/63.6/042.00/Fe) wurde die Maßgabe 2a der Genehmigung vom 18.09.2000 nach erneuter Ortsbesichtigung dahingehend geändert, daß der Umfang der nicht genehmigten Innenbereichsfläche verringert wurde. Dies wurde in einer Anlage zum Schreiben der Genehmigungsbehörde kenntlich gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wachow ist mit Beschluß vom 10.01.2002 den Maßgaben beigetreten. Im Ergebnis dieses Beschlusses und der Maßgaben sind im Ortsteil Wachow sämtliche Abrundungsflächen entfallen, da - wie oben beschrieben - die Fläche 2 schon vorher nicht mehr in der Satzung als Abrundungsfläche enthalten war. In der vorliegenden Fassung ist die Planzeichnung entsprechend korrigiert, die betreffenden textlichen Festsetzungen und Begründungsteile sowie der Anhang B der Begründung sind nicht mehr aufgeführt.

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (alter Fassung) i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG für die Ortslage Wachow der Gemeinde Wachow

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB ist aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu unterscheiden in:

- (a) den klarstellenden Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- (b) einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- (c) erweiterte Abrundungsflächen gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG.

Diese Teilbereiche sind in der Planzeichnung durch unterschiedliche Signaturen gekennzeichnet. Die Planzeichnung stellt einen Ausschnitt aus den Fluren 1, 2, 6 und 7 der Flurkarte der Gemarkung Wachow dar (Maßstab 1 : 2.500, Stand 01.06.1994). Die Flurkarten-Ausschnitte wurden von den Bearbeitern zusammenmontiert und um fehlende Gebäude auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und örtlichen Erhebungen ergänzt.

1. Klarstellender Bereich

Der unter (a) genannte Bereich grenzt den bestehenden im Zusammenhang bebauten Innenbereich im Sinne einer Klarstellung zum Außenbereich ab. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Sie bezieht ortsbildprägende Gehöftanlagen mit ein, um dem innerörtlichen Verdichtungspotential durch evtl. Umnutzung und Ausbau vorhandener Scheunen Rechnung zu tragen. Wo Nebengebäude älterer Gehöftanlagen für das Ortsbild nicht bestimmend sind, wird eine aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitete maximale Bautiefe auf den vorhandenen Grundstücken von 20 - 30 m angesetzt (im einzelnen in der Planzeichnung vermaßt).

2. Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung

Der Satzungsbereich zu (b) stellt einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des unter (a) genannten Bereichs dar. Dabei handelt es sich nur um einzelne, im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Grundstücke, für die eine hinreichende Prägung durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung vorliegt. Die Einbeziehung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Aufgrund der Maßgaben der Genehmigungsbehörde sind die entsprechenden Abrundungsflächen Nr. 1 und 3 entfallen.

3. Erweiterte Abrundungsflächen

Der Satzungsbereich zu (c) wird durch das am 28.04.1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)

ermöglicht und geregelt. Der § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG ermöglicht eine Erweiterung der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Über die bisherige Einbeziehung einzelner Abrundungsgrundstücke hinaus können Außenbereichsflächen in die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Gebiete (Satzungsbereich (a)) einbezogen werden, wenn

- die einbezogene Fläche durch eine überwiegende Wohnbebauung des angrenzenden Bereichs geprägt ist,
- die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- für die einbezogene Fläche nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die o.g. Voraussetzungen treffen für den Satzungsbereich zu (c) zu. Es findet der § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den §§ 10 bis 18 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) Anwendung. Hiernach ist bei der Bauleitplanung über ggf. notwendige Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Die Fläche Nr. 2 ist als erweiterte Abrundungsfläche aufgrund der in der Zwischenzeit erfolgten Bebauung entfallen. Die Fläche ist nunmehr in den Klarstellungsbereich einbezogen, die Bebauung ist in der Planzeichnung eingetragen. Aufgrund der Maßgaben der Genehmigungsbehörde sind die erweiterten Abrundungsflächen Nr. 4 und 5 im Ortsteil Wachow entfallen.

ANHANG

A. Nachrichtliche Übernahmen aus anderen Rechtsbereichen

Die im Folgenden aufgeführten nachrichtlichen Übernahmen stellen über die Begründung dieser Satzung hinausgehende, von den beteiligten Trägern als besonders bedeutsam angesehene Hinweise dar. Da diese Hinweise auf ohnehin geltenden Fachgesetzen und -vorschriften beruhen, werden sie hier als nachrichtliche Übernahme wiedergegeben.

(1) Landesumweltamt Brandenburg Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung hat über den Anschluß an das öffentliche Netz zu erfolgen, das Vorhaben ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Entsorgung der Abwässer hat, in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen, über den Anschluß an das zentrale Netz zu erfolgen.

Einzel- bzw. Übergangslösungen sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Gemäß § 54 Abs. 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.7.1994 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil I Nr. 22 S.302) dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.

Sämtliche Benutzungen von Gewässern bedürfen gem. § 2 des WHG der behördlichen Erlaubnis nach § 7 oder Bewilligung nach § 8 WHG.

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen müssen so beschaffen sein, und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Gemäß § 20 des BbgWG ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Maßnahme einer Zulassung etc. nach Bau- und Abfallrecht etc. bedarf.

(2) Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam:

Es wird auf die Regelungen des Brandenburgischen Straßengesetzes hingewiesen, insbesondere auf §§ 22 und 24, wonach außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen (Begrenzung durch Ortstafel bzw. Ortsdurchfahrtsstein) Hochbauten bis zu einer Entfernung von 20 m von der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen,

die über Zufahrten direkt oder indirekt an Landesstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen.

(3) Wasser- und Bodenverband "GHHK-HK-Havelseen":

Es wird darauf hingewiesen, daß bei angrenzenden Gräben ein Unterhaltungstreifen von mindestens 3 m Breite von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

(4) Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte und Landkreis Havelland, Bodendenkmalpflege

Im Vorhabengebiet befindet sich - im Bereich der Flurstücke 92, 93/1, 94/1, 95 der Flur 1 - das aktenkundige Bodendenkmal 'Wachow Nr. 6, Einzelfund der Bronzezeit'

Eingriffe in und Veränderungen an Bodendenkmalen setzen regelmäßig archäologische Dokumentation (Ausgrabungen) etc. voraus, die zu Lasten des Veranlassers der Maßnahme gehen (§§ 12, Abs. 1 und 13, Abs. 1 DSchG Bbg.), und einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen (§ 15, Abs. 1 DSchG Bbg.). Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises erneut zu beteiligen.

(5) Landkreis Havelland, Untere Denkmalschutzbehörde

Die Dorfkirche in Wachow ist Baudenkmal. Veränderungen - auch in deren Umgebung - sind erlaubnispflichtig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

(6) Staatlicher Munitionsbergungsdienst

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst geht davon aus, daß der überplante Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Erst nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Einzelvorhaben Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Hierbei ist mit einer mehrmonatigen Antragsbearbeitung zu rechnen.

Gemeinde Wachow

Begründung

zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB (alter Fassung) i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

**für die
Ortslage Gohlitz**

**mit Einarbeitung der Maßgaben der Genehmigungsbehörde
- Landkreis Havelland - vom 18.09.2000 und 01.11.2001**

10.01.2002

**ARP - Regional- und Stadtplanung
Lauterstraße 37 12159 Berlin**

Vorbemerkung

Gegenüber der Planentwurfssatzung vom 01.12.1995 / 18.02.1996 (Fassung der öffentlichen Auslegung) sind in dieser Planfassung vom 18.02.1999 folgende redaktionelle Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, vorgenommen worden:

- Der Inhalt der Beikarte (vorhandene Gebäude im Plangebiet) wurde in die Planzeichnung der Satzung eingearbeitet, der Gebäudebestand wurde dabei aktualisiert. Die Beikarte selbst konnte deshalb entfallen. Die Grenze des Satzungsgebietes wurde nicht verändert.

- Die textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerke wurden an die Planzeichnung direkt angefügt.

Die textlichen Festsetzungen wurden hierbei redaktionell überarbeitet (Numerierung, Verweise auf Gesetze, Begriffsanpassung an gesetzliche Vorgaben, u.ä.). Die Verfahrensvermerke wurden aktualisiert.

- Die Begründung der Satzung wurde redaktionell überarbeitet (Numerierung, Verweise auf Gesetze, Begriffsanpassung an gesetzliche Vorgaben, Schreibfehler u.ä.) Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom 17.07.1997 wurden mit einzelnen redaktionellen Klarstellungen in die Begründung der Satzung eingearbeitet.

Der Begründung wurde ein Anhang B "Schallimmissionsberechnungen" (für die Abrundungsfläche 3) angefügt.

Mit Schreiben der Genehmigungsbehörde - Landkreis Havelland - vom 18.09.2000 (AZ. IV/63.6/042.00/Fe) wurde die am 18.02.1999 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wachow beschlossene Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB a.F. in Verbindung mit § 4 Abs. 3a BauGB-MaßnahmenG der Gemeinde Wachow mit den Ortsteilen Wachow, Gohlitz und Niebede mit sieben Maßgaben genehmigt. Hiervon beziehen sich die Maßgaben 1; 5 und 7 auf den Ortsteil Gohlitz.

- Aufgrund der Maßgabe 1 wurde die Abrundungsfläche 1 im Ortsteil Gohlitz mitsamt den dazugehörigen textlichen Festsetzungen nicht genehmigt.
- Aufgrund der Maßgabe 5 wurde die Abrundungsfläche 3 sowie eine in der Anlage 5 zum Schreiben der Genehmigungsbehörde gekennzeichnete - Innenbereichsfläche im Ortsteil Gohlitz nicht genehmigt:
- Aufgrund der Maßgabe 7 wurde die textliche Festsetzung 2.4 („Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen) zeitgleich mit dem Bauvorhaben abzuschließen“) nicht genehmigt.

Das Schreiben der Genehmigungsbehörde - Landkreis Havelland - vom 01.11.2001 (AZ. IV/63.6/042.00/Fe) bezieht sich ausschließlich auf den Satzungsteil der Ortslage Wachow. und hat auf den Satzungsteil für Gohlitz keine Auswirkungen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wachow ist mit Beschluß vom 10.01.2002 den Maßgaben beigetreten. Im Ergebnis dieses Beschlusses und der Maßgaben sind im Ortsteil Gohlitz die Abrundungsflächen 1 und 3 und ein Teil der Innenbereichsfläche entfallen. In der vorliegenden Fassung ist die Planzeichnung entsprechend korrigiert, die betreffenden textlichen Festsetzungen und Begründungsteile sowie der Anhang B der Begründung sind nicht mehr aufgeführt.

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (alter Fassung) i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG für die

Ortslage Gohlitz der Gemeinde Wachow

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB ist aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu unterscheiden in:

- (a) den klarstellenden Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- (b) einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- (c) erweiterte Abrundungsflächen gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG.

Diese Teilbereiche sind in der Planzeichnung durch unterschiedliche Signaturen gekennzeichnet. Die Planzeichnung stellt einen Ausschnitt aus der Flur 5 aus der Flurkarte der Gemarkung Wachow (Stand 08.06.1994) dar. Der Originalmaßstab der Flurkarte 1 : 5.000 wurde vergrößert auf ca. 1 : 2.500. Der Flurkarten-Ausschnitt wurde von den Bearbeitern um fehlende Gebäude auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und örtlichen Erhebungen ergänzt.

1. Klarstellender Bereich

Der unter (a) genannte Bereich grenzt den bestehenden im Zusammenhang bebauten Innenbereich im Sinne einer Klarstellung zum Außenbereich ab. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Sie bezieht ortsbildprägende Gehöftanlagen mit ein, um dem innerörtlichen Verdichtungspotential durch evtl. Umnutzung und Ausbau vorhandener Scheunen Rechnung zu tragen. Wo Nebengebäude älterer Gehöftanlagen für das Ortsbild nicht bestimmend sind, wird eine aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitete maximale Bautiefe auf den vorhandenen Grundstücken von 20 - 30 m angesetzt (im einzelnen in der Planzeichnung vermaßt).

2. Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung

Der Satzungsbereich zu (b) stellt einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des unter (a) genannten Bereichs dar. Dabei handelt es sich nur um einzelne, im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Grundstücke, für die eine hinreichende Prägung durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung vorliegt. Die Einbeziehung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Diese Voraussetzungen liegen für folgende Außenbereichsgrundstücke vor:

2.1 Fläche Nr. (1): entfallen

2.2 Fläche Nr. (2)

In den Bereich der Satzung wird ein hier vorhandenes einzelnes Gebäude einbezogen. Damit soll eine Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich des Grundstücks ermöglicht und die vorhandene Erschließung besser ausgenutzt werden. Die nördlich anschließende lockere Wohnbebauung (ein- und zweigeschossige traufständige Einfamilienhäuser mit Satteldach) kennzeichnet die zulässige Bebauung für die einbezogene Fläche.

Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten bestehen gegen die Einbeziehung der an den Weg grenzenden Fläche keine Bedenken, zumal die Schaffung eines entsprechenden Baurechts über einen Bebauungsplan oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein einziges Grundstück einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand bedeuten würde.

3. Erweiterte Abrundungsflächen

Der Satzungsbereich zu (c) wird durch das am 28.04.1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG) ermöglicht und geregelt. Der § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG ermöglicht eine Erweiterung der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Über die bisherige Einbeziehung einzelner Abrundungsgrundstücke hinaus können Außenbereichsflächen in die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Gebiete (Satzungsbereich (a)) einbezogen werden, wenn

- die einbezogene Fläche durch eine überwiegende Wohnbebauung des angrenzenden Bereichs geprägt ist,
- die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- für die einbezogene Fläche nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die o.g. Voraussetzungen treffen für den Satzungsbereich zu (c) zu. Es findet der § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den §§ 10 bis 18 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) Anwendung. Hiernach ist bei der Bauleitplanung über ggf. notwendige Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Aufgrund der Maßgaben der Genehmigungsbehörde ist **die erweiterte Abrundungsflächen Nr. 3 entfallen**, sodaß nunmehr keine Abrundungsfläche dieser Kategorie im Ortsteil Gohlitz vorliegt.

ANHANG:**A. Nachrichtliche Übernahmen aus anderen Rechtsbereichen**

Die im Folgenden aufgeführten nachrichtlichen Übernahmen stellen über die Begründung dieser Satzung hinausgehende, von den beteiligten Trägern als besonders bedeutsam angesehene Hinweise dar. Da diese Hinweise auf ohnehin geltenden Fachgesetzen und -vorschriften beruhen, werden sie hier als nachrichtliche Übernahme wiedergegeben.

(1) Landesumweltamt Brandenburg Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft

Für den Bereich des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Gohlitz gelten Nutzungsbeschränkungen gemäß TGL 24348. Diese betreffen die Abrundungsfläche (1).

Die Wasserversorgung hat über den Anschluß an das öffentliche Netz zu erfolgen, das Vorhaben ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Entsorgung der Abwässer hat, in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen, über den Anschluß an das zentrale Netz zu erfolgen.

Einzel- bzw. Übergangslösungen sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Gemäß § 54 Abs. 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.7.1994 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil I Nr. 22 S.302) dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.

Sämtliche Benutzungen von Gewässern bedürfen gem. § 2 des WHG der behördlichen Erlaubnis nach § 7 oder Bewilligung nach § 8 WHG.

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen müssen so beschaffen sein, und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Gemäß § 20 des BbgWG ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Maßnahme einer Zulassung etc. nach Bau- und Abfallrecht etc. bedarf.

(2) Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam:

Es wird auf die Regelungen des Brandenburgischen Straßengesetzes hingewiesen, insbesondere auf §§ 22 und 24, wonach außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen (Begrenzung durch Ortstafel bzw. Ortsdurchfahrtsstein) Hochbauten bis zu einer Entfernung von 20 m von der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen, die über Zufahrten direkt oder indirekt an Landesstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen.

(3) Wasser- und Bodenverband "GHHK-HK-Havelseen":

Es wird darauf hingewiesen, daß bei angrenzenden Gräben ein Unterhaltungstreifen von mindestens 3 m Breite von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

(4) Landkreis Havelland, Untere Denkmalschutzbehörde

Die Dorfkirche in Wachow ist Baudenkmal. Veränderungen - auch in deren Umgebung - sind erlaubnispflichtig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

(5) Staatlicher Munitionsbergungsdienst

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst geht davon aus, daß der überplante Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Erst nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Einzelvorhaben Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Hierbei ist mit einer mehrmonatigen Antragsbearbeitung zu rechnen.

Gemeinde Wachow

Begründung

zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB (alter Fassung) i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

**für die
Ortslage Niebede**

**mit Einarbeitung der Maßgaben der Genehmigungsbehörde
- Landkreis Havelland - vom 18.09.2000 und 01.11.2001**

10.01.2002

**ARP - Regional- und Stadtplanung
Lauterstraße 37 12159 Berlin**

Vorbemerkung

Gegenüber der Planentwurfssatzung vom 01.12.1995 / 18.02.1996 (Fassung der öffentlichen Auslegung) sind in dieser Planfassung vom 18.02.1999 folgende redaktionelle Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, vorgenommen worden:

- Die flurbezogenen Teile der Planzeichnung wurden zusammenmontiert, sodaß die gesamte Ortslage nunmehr in einem Planzeichnungsblatt zusammenhängend dargestellt ist. Die Grenze des Satzungsgebietes wurde nicht verändert.
- Der Inhalt der Beikarte (vorhandene Gebäude im Plangebiet) wurde in die Planzeichnung der Satzung eingearbeitet, der Gebäudebestand wurde dabei aktualisiert. Die Beikarte selbst konnte deshalb entfallen.
- Die textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerke wurden an die Planzeichnung direkt angefügt.

Die textlichen Festsetzungen wurden hierbei redaktionell überarbeitet (Numerierung, Verweise auf Gesetze, Begriffsanpassung an gesetzliche Vorgaben, u.ä.). Die Verfahrensvermerke wurden aktualisiert.

- Die Begründung der Satzung wurde redaktionell überarbeitet (Numerierung, Verweise auf Gesetze, Begriffsanpassung an gesetzliche Vorgaben, Schreibfehler u.ä.). Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom 17.07.1997 wurden mit einzelnen redaktionellen Klarstellungen in die Begründung eingearbeitet.

Mit Schreiben der Genehmigungsbehörde - Landkreis Havelland - vom 18.09.2000 (AZ. IV/63.6/042.00/Fe) wurde die am 18.02.1999 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wachow beschlossene Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB a.F. in Verbindung mit § 4 Abs. 3a BauGB-MaßnahmenG der Gemeinde Wachow mit den Ortsteilen Wachow, Gohlitz und Niebede mit sieben Maßgaben genehmigt. Hiervon beziehen sich die Maßgaben 2; 6 und 7 auf den Ortsteil Niebede.

- Aufgrund der Maßgabe 2 wurde das in der Anlage 4 zum Schreiben der Genehmigungsbehörde gekennzeichnete Flurstück 161/1 (teilweise) im Ortsteil Niebede nicht als Innenbereichsfläche genehmigt:
- Aufgrund der Maßgabe 6 wurden die Abrundungsfläche 2 sowie die in der Anlage 6 zum Schreiben der Genehmigungsbehörde gekennzeichneten angrenzenden Flächen im Ortsteil Niebede nicht als Abrundungsfläche bzw. Innenbereichsfläche genehmigt:

- Aufgrund der Maßgabe 7 wurde die textliche Festsetzung 2.4 („Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen) zeitgleich mit dem Bauvorhaben abzuschließen“) nicht genehmigt.

Das Schreiben der Genehmigungsbehörde - Landkreis Havelland - vom 01.11.2001 (AZ. IV/63.6/042.00/Fe) bezieht sich ausschließlich auf den Satzungsteil der Ortslage Wachow und hat auf den Satzungsteil für Niebede keine Auswirkungen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wachow ist mit Beschluß vom 10.01.2002 den Maßgaben beigetreten. Im Ergebnis dieses Beschlusses und der Maßgaben sind im Ortsteil Niebede die Abrundungsfläche 2 und ein Teil der Innenbereichsfläche entfallen. In der vorliegenden Fassung ist die Planzeichnung entsprechend korrigiert, die betreffenden textlichen Festsetzungen und Begründungsteile sind nicht mehr aufgeführt.

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (alter Fassung) i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG für die Ortslage Niebede der Gemeinde Wachow

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB ist aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu unterscheiden in:

- (a) den klarstellenden Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- (b) einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- (c) erweiterte Abrundungsflächen gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG.

Diese Teilbereiche sind in der Planzeichnung durch unterschiedliche Signaturen gekennzeichnet. Die Planzeichnung stellt einen Ausschnitt aus den Fluren 1, und 2 der Flurkarte der Gemarkung Niebede im Maßstab 1 : 3.000 (Stand 01.06.1994) dar. Die Flurkarten-Ausschnitte wurden von den Bearbeitern zusammenmontiert und um fehlende Gebäude auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und örtlichen Erhebungen ergänzt.

1. Klarstellender Bereich

Der unter (a) genannte Bereich hat klarstellenden Charakter. Er grenzt den bestehenden im Zusammenhang bebauten Innenbereich zum Außenbereich ab. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Sie bezieht ortsbildprägende Gehöftanlagen mit ein, um dem innerörtlichen Verdichtungspotential durch evtl. Umnutzung und Ausbau vorhandener Scheunen Rechnung zu tragen. Wo Nebengebäude älterer Gehöftanlagen für das Ortsbild nicht bestimmend sind, wird eine aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitete maximale Bautiefe auf den vorhandenen Grundstücken von 20 - 30 m angesetzt (im einzelnen in der Planzeichnung vermaßt).

Der Ortsteil Niebede läßt sich in siedlungsstruktureller und entstehungsgeschichtlicher Hinsicht in das historische Angerdorf und die nördlich bzw. nord-östlich anschließenden Siedlerstellen unterscheiden. Der Bebauungszusammenhang im alten Ortskern ist durch eine relativ dichte Bebauung mit um den Dorfanger gruppierte Hofanlagen geprägt, während die Siedlerstellen sich durch eine sehr geringe Bebauungsdichte auszeichnen. Trotz vorhandener größerer Freiflächen und Baulücken bleibt der Eindruck eines Bebauungszusammenhangs zwischen beiden Teilbereichen gewahrt. Dem wurde in der zur Genehmigung vorgelegten Fassung der Satzung durch Einbeziehung der Siedlerstellen in den Innenbereich und Festsetzung der erweiterten Abrundungsfläche 2 Rechnung getragen.

Da es sich bei den Siedlerstellen nur um drei Wohngebäude der mit zugehörigen Nebengebäuden in erheblichem Abstand zur übrigen vorhandenen Bebauung handelt,

wird seitens der Genehmigungsbehörde dies allerdings als Siedlungssplitter im Außenbereich angesehen, der nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung werden kann.

2. Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung

Der Satzungsbereich zu (b) stellt einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des unter (a) genannten Gebietes dar. Dabei handelt es sich nur um einzelne, im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Grundstücke, für die eine hinreichende Prägung durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung vorliegt. Die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Diese Voraussetzungen liegen für die Fläche Nr. (1) vor.

Fläche Nr. (1)

Mit der Einbeziehung der Fläche (1) wird die bestehende Grenzlinie des Innenbereichs entsprechend der physisch-geografischen Situation abgerundet und vereinfacht (dichte Hecke als südöstlicher Ortsrandabschluß; alter zusammenhängender Baumbestand als südlicher Ortsrand). Die zulässige Bebauung entspricht dem westlich angrenzenden ortstypischen ehemals bäuerlichen Wohnhaus (ein- bis zweigeschossig mit Satteldach) und dem nördlich angrenzenden zweigeschossigen Stall- und Nebengebäude. Das Stallgebäude des ehemaligen bäuerlichen Gehöftes ist z.T. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut. Da es sich um ein bisher noch ungeteiltes Grundstück handelt, ist die Erschließung über die Hofzufahrt und die Hoffläche herzustellen.

3. Erweiterte Abrundungsflächen

Der Satzungsbereich zu (c) wird durch das am 28.04.1993 in Kraft getretene Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG) ermöglicht und geregelt. Der § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG ermöglicht eine Erweiterung der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Über die bisherige Einbeziehung einzelner Abrundungsgrundstücke hinaus können Außenbereichsflächen in die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Gebiete (Satzungsbereich (a)) einbezogen werden, wenn

- die einbezogene Fläche durch eine überwiegende Wohnbebauung des angrenzenden Bereichs geprägt ist,
- die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- für die einbezogene Fläche nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Da aufgrund der Maßgabe der Genehmigungsbehörde die Siedlerstellen (siehe oben) nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung sein können, ist auch eine Festsetzung der Fläche 2 als Abrundungsfläche auf Grundlage des § 4 Abs. 2a BauGBMaßnahmenG nicht zulässig. Die **Fläche 2 ist deshalb als Abrundungsfläche entfallen.**

ANHANG

Nachrichtliche Übernahmen aus anderen Rechtsbereichen

Die im Folgenden aufgeführten nachrichtlichen Übernahmen stellen über die Begründung dieser Satzung hinausgehende, von den beteiligten Trägern als besonders bedeutsam angesehene Hinweise dar. Da diese Hinweise auf ohnehin geltenden Fachgesetzen und -vorschriften beruhen, werden sie hier als nachrichtliche Übernahme wiedergegeben.

(1) Landesumweltamt Brandenburg Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung hat über den Anschluß an das öffentliche Netz zu erfolgen, das Vorhaben ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Entsorgung der Abwässer hat, in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen, über den Anschluß an das zentrale Netz zu erfolgen.

Einzel- bzw. Übergangslösungen sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Gemäß § 54 Abs. 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.7.1994 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil I Nr. 22 S.302) dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.

Sämtliche Benutzungen von Gewässern bedürfen gem. § 2 des WHG der behördlichen Erlaubnis nach § 7 oder Bewilligung nach § 8 WHG.

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen müssen so beschaffen sein, und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Gemäß § 20 des BbgWG ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Maßnahme einer Zulassung etc. nach Bau- und Abfallrecht etc. bedarf.

(2) Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam:

Es wird auf die Regelungen des Brandenburgischen Straßengesetzes, insbesondere auf §§ 22 und 24, wonach außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen (Begrenzung durch Ortstafel bzw. Ortsdurchfahrtsstein) Hochbauten bis zu einer Entfernung von 20 m von der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen, die über Zu-

fahrten direkt oder indirekt an Landesstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen.

(3) Wasser- und Bodenverband "GHHK-HK-Havelseen":

Es wird darauf hingewiesen, daß bei angrenzenden Gräben ein Unterhaltungstreifen von mindestens 3 m Breite von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

(4) Verbundnetz Gas AG

Am nördlichen Ortsende von Niebede erreicht von Norden kommend auf der östlichen Seite des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weges ein E-Kabel die Ortslage. Es endet ca. 30m vor der Straße (im Bereich des Flurstückes 39 der Flur 2). Bei Vorhaben im Bereich des E-Kabels sollte eine Abstimmung mit der Verbundnetz Gas AG über einzuhaltende sicherheitstechnische Normen rechtzeitig in der Planungsphase vorgenommen werden.

(5) Staatlicher Munitionsbergungsdienst

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst geht davon aus, daß der überplante Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Erst nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Einzelvorhaben Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Hierbei ist mit einer mehrmonatigen Antragsbearbeitung zu rechnen.