

# STADT NAUEN OT MARKEE

## AUSSENBEREICHSSATZUNG (§ 35 ABS. 6 BauGB)

### „AUSBAU WERNITZER WEG“

## BEGRÜNDUNG



## Impressum

Träger des Planverfahrens:

Stadt Nauen  
Fachbereich Bau  
Postfach 1129  
14631 Nauen

Planverfasser:

Lahr-Eigen & Partner  
Stadtplaner und Architekten  
Motzstr. 59  
10777 Berlin

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Verfahrensdurchführung</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Art der Verfahrensdurchführung	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	1
<b>2</b>	<b>Gegenstand und Wirkung der Außenbereichssatzung</b>	<b>2</b>
2.1	Gegenstand der Planung	2
2.2	Wirkung der Außenbereichssatzung	3
<b>3</b>	<b>Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung</b>	<b>3</b>
3.1	Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt	3
3.2	Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht	3
3.3	Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	3
3.4	keine UVP-pflichtigen Vorhaben	5
3.5	keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten	5
<b>4</b>	<b>Inhalt der Außenbereichssatzung</b>	<b>5</b>
4.1	Geltungsbereich der Satzung	5
4.2	Regelungen zur Vorhabenerleichterung	5
4.3	Zulässigkeitsbestimmungen	6
4.4	Inkrafttreten der Satzung	7
<b>5</b>	<b>Verfahrensablauf und Abwägung</b>	<b>7</b>
5.1	Verfahrensablauf	7
5.2	Abwägung	8
<b>6</b>	<b>Hinweise für künftige Bauantragsverfahren</b>	<b>8</b>
6.1	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Artenschutz	9
6.2	Sonstige Hinweise	12



# 1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ wird auf der Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt [Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)].

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben zu erleichtern, indem sie eine sogenannte Außenbereichssatzung aufstellt.

## 1.2 Art der Verfahrensdurchführung

Bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden:

- Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, oder es ist die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, oder es ist die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Gesetzgeber hat davon abgesehen, bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Durchführung einer Umweltprüfung vorzuschreiben. Da eine Außenbereichssatzung nur für solche Vorhaben aufgestellt werden kann, die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und für die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten (schützenswerte Gebiete nach europäischem Recht) vorliegen, besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung.

Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine Anwendung. Die Eingriffsregelung muss jedoch für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden.

Wie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes Einzelbauvorhaben zu beachten.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ umfasst die Flurstücke 71, 193, 194 tw., 198, 312 und 334 der Flur 11, Gemarkung Markee, Gemeinde Nauen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im Lageplan zur Satzung (M 1:1000) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## 2 Gegenstand und Wirkung der Außenbereichssatzung

### 2.1 Gegenstand der Planung

#### Örtliche Verhältnisse

Bei den zum Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ gehörenden Flurstücken handelt es sich um eine im Ortsteil Markee der Stadt Nauen, etwa 700 Meter östlich der Ortslage Markau gelegene, bereits überwiegend bebaute Fläche im Außenbereich (Splittersiedlung). Die Bebauung besteht aus entlang der Straße errichteten Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss). Zum Teil befinden sich auf den rückwärtigen Hof- und Gartenflächen der Grundstücke in unterschiedlicher Dichte Garagen / Carports, Nebengebäude und sonstige bauliche Nebenanlagen. Lediglich das zwischen den Flurstücken 198 und 312 gelegene Flurstück 334 ist bisher unbebaut und wird zurzeit als Gartenfläche genutzt. Die Bebauungsreihe vermittelt – trotz der Baulücke auf dem Flurstück 334 – insgesamt einen in sich geschlossenen Eindruck und ist gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum deutlich abgegrenzt.

Die Grundstücke liegen an der in den 1990er Jahren asphaltierten Straße Ausbau Wernitzer Weg. Im Straßenraum liegen Leitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung an. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Sammelgruben. Die Müllabfuhr erfolgt zu festen Terminen.

Die Siedlung ist vollständig von Ackerflächen umgeben. Östlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich Windkraftanlagen. Die nächst gelegenen Anlagen befinden sich südlich in einem Abstand von ca. 480 m. Die daneben liegende südliche Anlage befindet sich in einem Abstand von ca. 490 m zum Geltungsbereich. Die anderen Anlagen befinden sich in einem Abstand von östlich ca. 620 m bzw. westlich ca. 650 m [Angaben gemäß Stellungnahme des LUGV Brandenburg vom 15. Juli 2015 zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“].

Am östlichen Rand der Ortslage Markau befindet sich eine Truthühnermastanlage mit ca. 36.000 Tierplätzen. Die Entfernung zwischen der östlichen Grenze der Anlage und der westlichen Grenze der Siedlung Ausbau Wernitzer Weg beträgt etwa 600 Meter. [Angaben gemäß Stellungnahme des LUGV Brandenburg vom 15. Juli 2015 zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“].

Die südlich verlaufende Bahnlinie (Berlin- Hannover) ist ca. 1,4 Kilometer entfernt.

#### Anlass und Ziel der Planung

Im zweiten Halbjahr 2014 wurde für das einzige bisher nicht bebaute Grundstück der Siedlung Ausbau Wernitzer Weg (Flurstück 334) ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt. Der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens stand jedoch entgegen, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet und das Vorhaben dort weder als privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB gelten kann, noch auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall als sonstiges Vorhaben genehmigt werden könnte, da dem Vorhaben einzelne öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegen stehen.

Die Gemeinde kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und ggf. kleinerer Handwerks- / Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange ausschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge ist, dass Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt sind.

## **2.2 Wirkung der Außenbereichssatzung**

Anders als z.B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans oder von Satzungen gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 BauGB (Klarstellungs-, Entwicklungs- oder Ergänzungssatzungen) nimmt die Außenbereichssatzung dem Gebiet in ihrem Geltungsbereich nicht die Außenbereichsqualität. Wohnbauvorhaben oder Vorhaben, wie die ausdrücklich zugelassenen kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen.

Die Besonderheit, welche die Außenbereichssatzung schafft, besteht darin, dass den Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden kann, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald im Flächennutzungsplan stehen und/oder zur Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung führen würden.

Alle anderen, insbesondere die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange können den Vorhaben im Satzungsgebiet weiterhin entgegengehalten werden. Diese Belange werden erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes beantragte Einzelvorhaben der Prüfung unterzogen.

So könnte im konkreten Einzelfall einem im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Vorhaben die Baugenehmigung versagt werden, wenn es zum Beispiel schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt wird, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet oder Belange des Natur- oder Denkmalschutzes beeinträchtigt.

## **3 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung**

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (siehe § 35 Abs. 6 Sätze 1 und 4 BauGB). Diese Voraussetzungen werden bei Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ erfüllt.

### **3.1 Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flurstücke im Geltungsbereich sind bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Die bisher nicht bebauten Flächen werden als Gartenland genutzt. Durch Erlass der Satzung werden keine landwirtschaftlichen Flächen ihrer Nutzung entzogen.

### **3.2 Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht**

Die Splittersiedlung „Ausbau Wernitzer Weg“ besitzt zwar nur eine geringe Größe, besitzt aber aufgrund ihres engen Bebauungszusammenhangs – nur eine „Baulücke“ – und ihrer klaren Abgrenzung zu den umgebenden Landwirtschaftsflächen eine eindeutige bauliche Ausprägung.

### **3.3 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Der Erlass der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ führt nur zu geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen.

Durch die Außenbereichssatzung wird lediglich die Änderung und Errichtung von Wohnbauvorhaben oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben innerhalb der Grenzen eines bereits baulich deutlich ausgeprägten Bereichs erleichtert. Es erfolgt keine Erweiterung in den bisher unbebauten Landschaftsraum der Umgebung. Die angrenzenden Freiraumnutzungen werden nicht verändert. Innerhalb des Satzungsbereichs bleibt es bei der Außenbe-

reichsqualität der Flächen. Die zulässigen Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen.

Eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten.

Für die Änderung und Errichtung der im Satzungsgebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind keine Maßnahmen zur Erweiterung von Erschließungsanlagen erforderlich. Das Gebiet liegt an einer vorhandenen, in den 1990er Jahren ausgebauten Straße. Die medientechnische Ver- und Entsorgung ist ortsüblich gesichert.

Die zulässigen Nutzungen rufen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervor und beeinträchtigen die umgebenden Nutzungen nicht.

Es ist nicht erkennbar, dass die im Satzungsgebiet zulässigen Nutzungen schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt sein könnten:

- Die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen und die damit einhergehenden Auswirkungen z.B. durch Staub und Lärm sind außenbereichstypisch und daher grundsätzlich – bis zur Schwelle der Unzumutbarkeit - hinzunehmen, auch wenn sie das Wohnen stören.
- Die Zulässigkeit der Auswirkungen der in der Umgebung des Satzungsgebiets vorhandenen Windkraftanlagen ist in den entsprechenden Genehmigungsverfahren bereits geprüft worden.  
Auf der Grundlage einer durchgeführten Restriktionsanalyse wurde schon auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP der Stadt Nauen und Ortsteile) zur Konfliktbewältigung vorbeugend berücksichtigt, dass in einem Abstand von 500 m zu Wohngebäuden im Außenbereich - so genannte „Tabuzone“ – keine Sonderbauflächen für die Windkraftnutzung dargestellt werden. Eine Konkretisierung der Abstände erfolgte danach für jede Anlage im Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.  
Das LUGV Brandenburg hat in seiner Stellungnahme vom 15. Juli 2015 zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ mitgeteilt: *„... Die in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhandenen Windkraftanlagen wurden im LUGV genehmigt. Es ist also davon auszugehen, dass die am „Ausbau Wernitzer Weg“ vorhandenen Wohnhäuser, mit dem Schutzanspruch einer Wohnnutzung im Außenbereich, im Genehmigungsverfahren berücksichtigt wurden.“*
- Bei der westlich vom Satzungsgebiet in einer Entfernung von etwa 600 Meter gelegenen Truthühnermastanlage handelt es sich um einen Altbetrieb mit etwa 36.000 Tierplätzen. Gemäß TA Luft bedarf es eines Schutzabstands von mindestens 370 Meter zu Wohnnutzungen. Das Satzungsgebiet liegt mit etwa 600 Meter deutlich außerhalb dieses Abstandsereichs, sodass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen Nutzungskonflikten kommen kann. Dennoch kann es im Einzelfall erforderlich sein, den Sachverhalt im Rahmen eines künftigen Bauantragsverfahrens eingehender zu beurteilen.  
Das LUGV Brandenburg hat in seiner Stellungnahme vom 15. Juli 2015 zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ mitgeteilt: *„Die östlich gelegene Anlage zur Truthühnermast mit ca. 36.000 Tierplätzen hat mit ca. 600 m einen ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich.“*
- Auch von der in ca. 1,4 Kilometer Entfernung verlaufenden Bahnlinie Berlin-Hannover sind nach übereinstimmenden Mitteilungen in den Stellungnahmen des LUGV Brandenburg vom 15. Juli 2015 und der Deutschen Bahn AG vom 24.06.2015 zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ keine erheblichen Immissionen zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Satzungsgebietes und der erkennbar geringfügigen zu erwartenden Auswirkungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und parallele Änderung

des Flächennutzungsplans - als Alternative zur Außenbereichssatzung – nicht erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet „Ausbau Wernitzer Weg“ wäre voraussichtlich ohnehin problematisch, da eine beabsichtigte Baugebietsfestsetzung nur schwer mit den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen des FNP zugrunde liegenden Planungsgrundsätzen in Einklang gebracht werden könnte, für die Siedlungsentwicklung vorrangig die Innenbereichsflächen zu nutzen und die Freiräume vor Zersiedlung zu schützen.

### **3.4 keine UVP-pflichtigen Vorhaben**

Durch die Außenbereichssatzung wird lediglich die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben und von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben erleichtert. Die Satzung schafft keine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

### **3.5 keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten**

In der Umgebung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen). Der Landschaftsraum in der Umgebung ist durch die vorhandene Landwirtschaft und die Flächen für die Windkraftnutzung stark technogen geprägt.

## **4 Inhalt der Außenbereichssatzung**

Aus § 35 Abs. 6 BauGB ergibt sich, dass Außenbereichssatzungen sich stets auf wenige Bestimmungen beschränken. Genereller Zweck und Inhalt einer Außenbereichssatzung ist es, zu bestimmen, dass im Geltungsbereich der Satzung einer geplanten Errichtung oder Änderung von Wohnbauvorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Darüber hinaus sind konkretisierende Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben möglich.

Die Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ enthält folgende Regelungen:

### **4.1 Geltungsbereich der Satzung**

In § 1 der Satzung wird der Geltungsbereich der Satzung bestimmt, indem die Flächen mit ihren zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung gültigen Bezeichnungen aus dem Liegenschaftskataster (Gemarkung, Flur, Flurstücksnummern) benannt werden. Der Benennung wird ergänzend ein Lageplan beigelegt, der die Grenzen des Geltungsbereichs darstellt. Abschließend wird klargestellt, dass der Lageplan Bestandteil der Satzung ist.

### **4.2 Regelungen zur Vorhabenerleichterung**

§ 2 der Satzung enthält die in § 35 Abs. 6 Satz 1 vorgesehenen Regelungen zur Erleichterung von Wohnbauvorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Außenbereich. Demnach kann den Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Wie bereits erläutert [siehe Abschnitt 2.2 der Begründung] ändern die getroffenen Regelungen nichts daran, dass die Vorhaben weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen sind und alle anderen, insbesondere die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange den Vorhaben im Satzungsgebiet weiterhin entgegengehalten werden können. Diese Belange werden erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes beantragte Einzelvorhaben der Prüfung unterzogen.

### 4.3 Zulässigkeitsbestimmungen

Von der gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB eingeräumten Möglichkeit, in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit zu treffen, wird in § 3 der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ wie folgt Gebrauch gemacht:

Es wird geregelt, dass die Gebäude und baulichen Anlagen der Hauptnutzung für die gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erleichterten Vorhaben nur innerhalb der im Lageplan ausgewiesenen Fläche zulässig sind. Die Fläche ist im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, mit einer blauen Linie umgrenzt. Der Abstand zu den Flurstücksgrenzen ist vermaßt, sofern die Linie nicht mit einer Flurstücksgrenze zusammenfällt.

Die Umgrenzung der Fläche wurde unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich der Satzung bereits vorhandenen Bebauung vorgenommen. So wird es einerseits ermöglicht, dass innerhalb der Fläche Neubauten errichtet und die vorhandenen Gebäude geändert werden können, andererseits soll aber verhindert werden, dass die Bebauung sich wesentlich weiter in den Außenbereich ausdehnt. Insbesondere soll eine Bebauung in der zweiten Reihe verhindert werden, da es eine solche bisher nicht gibt und diese den Siedlungscharakter wesentlich verändern würde.

Die Bestimmung des § 3 gilt nur für die Gebäude und bauliche Anlagen der Hauptnutzung. Nebenanlagen dürfen somit auch außerhalb der blau umgrenzten Fläche errichtet werden – so, wie zum Teil bereits im Bestand vorhanden.

Für die Unterscheidung, welche Bestandteile eines Vorhabens „Gebäude und bauliche Anlagen der Hauptnutzung“ oder „Nebenanlagen“ sind, ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) analog anzuwenden (siehe insbesondere §§ 12 bis 14 BauNVO).

Außer der Begrenzung der durch Gebäude und bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaubaren Fläche werden in der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ keine weitergehenden Zulässigkeitsbestimmungen getroffen.

Weitere Zulässigkeitsbestimmungen wären nur geboten, wenn diese zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig wären. So könnte zum Beispiel bestimmt werden, dass eine bestimmte Anzahl von Wohnungen oder Nutzungseinheiten pro Gebäude nicht überschritten werden darf oder die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt wird. Auch eine relativ allgemeine Zulässigkeitsbestimmung, dass sich die Vorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen müssen, wäre möglich, wenn dies notwendig erscheint.

Dies ist im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ jedoch nicht der Fall, da die Siedlung bereits soweit baulich vorgeprägt ist, dass es nahezu ausgeschlossen ist, dass es durch einen Neubau in der einzigen vorhandenen Baulücke oder durch Änderungen an den vorhandenen Gebäuden zu einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder zu einer sonstigen Gefährdung der geordneten städtebaulichen Entwicklung kommen könnte [siehe Abschnitt 3.3. der Begründung].

Der bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ verfolgte Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, nicht so viel wie möglich, sondern nur so viel wie nötig zu regeln, erfordert für die künftige Umsetzung der Vorhaben eine sorgfältige Planung, die gewährleistet, dass alle im Bauantragsverfahren zu prüfenden Belange angemessen berücksichtigt sind.

#### **4.4 Inkrafttreten der Satzung**

In § 4 wird geregelt, dass die Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft tritt. Damit wird § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB umgesetzt, wonach § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden ist.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen. Das Datum der Bekanntmachung wird in der ausgefertigten und gesiegelten Fassung der Satzung im entsprechenden Verfahrensvermerk abschließend dokumentiert.

Der Verfahrensablauf wird in Abschnitt 5.1 der Begründung erläutert.

### **5 Verfahrensablauf und Abwägung**

#### **5.1 Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat auf ihrer Sitzung am 06.07.2015 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ beschlossen. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB kann das Verfahren im vereinfachten Verfahren analog § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf derselben Sitzung den vorgelegten Entwurf der Außenbereichssatzung (Planungsstand: 18.05.2015) beschlossen, die Begründung gebilligt und die Entwurfsunterlagen zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung hat im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.08. bis einschließlich 03.09.2015 öffentlich ausgelegen. Während des Beteiligungszeitraums bestand für Jedermann die Gelegenheit, sich zu den vorliegenden Planunterlagen zu äußern.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Sowohl in der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch in den Anschreiben zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass im Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet wird.

Alle Einwendungen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden anschließend ausgewertet und auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Nauen am 12.10.2015 abgewogen. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich kein Änderungsbedarf der Planung. Ergänzende Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen wurden in die Begründung der Außenbereichssatzung aufgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf derselben Sitzung den Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ (Planungsstand: 09.09.2015) gefasst und die ergänzte Begründung gebilligt.

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Nauen tritt die Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ in Kraft.

## 5.2 Abwägung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind lediglich zwei Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, die der Abwägung bedurften:

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat in ihrer Stellungnahme empfohlen, die Aufstellung der Außenbereichssatzung zu überdenken, da das Gebiet der Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ in der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 nicht in dem für die Ortslage Nauen festgesetzten Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 liegt, der für die Siedlungsentwicklung bevorzugt genutzt werden soll und in welchem ausreichend Potenziale für eine bevorzugte Wohnbauentwicklung im Innenbereich vorhanden seien. Des Weiteren sei fragwürdig, ob das Gebiet angesichts der dort vorherrschenden Immissionssituation (benachbarte Windenergieanlagen, umgebende landwirtschaftliche Nutzungen und in der Nähe verlaufende Bundesstraße B 5) zur Wohnnutzung geeignet ist.

In der dazu durchgeführten Abwägung hat die Stadtverordnetenversammlung unter Verweis auf die planungsrechtlichen Besonderheiten einer Außenbereichssatzung, die positive Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie die positive Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg zur Vereinbarkeit der Planung mit sämtlichen relevanten Belangen des Immissionsschutzes entschieden, den geäußerten Bedenken nicht zu folgen und die Planung nicht zu ändern.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland hat im Rahmen der Gesamtst Stellungnahme des Landkreises angeregt, die Begründung der Außenbereichssatzung um zusätzliche fachliche Angaben zur Eingriffsregelung und Berücksichtigung der Artenschutzbelange in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu ergänzen, um die diesbezüglichen Anforderungen bereits im Rahmen der Außenbereichssatzung einschätzen zu können.

Dieser Anregung ist die Stadtverordnetenversammlung in der dazu durchgeführten Abwägung gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt [siehe Kapitel 6.1]. Da sich die Anregung jedoch nicht auf den Satzungsinhalt bezog, sondern lediglich auf die Begründung, ergab sich aus der Abwägung kein Erfordernis zur Planänderung.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind des Weiteren 11 Stellungnahmen eingegangen, in denen mitgeteilt wurde, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen. Diese Stellungnahmen erzeugten keinen Abwägungsbedarf. Die Stellungnahmen enthielten zum Teil ergänzende Informationen und Hinweise, die in die Begründung zur Satzung aufgenommen worden sind.

Fünf zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Bei Nichtäußerung kann davon ausgegangen werden, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich keine Bürger mit Anregungen zur Planung geäußert. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich somit kein Abwägungsbedarf ergeben.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und die vollständigen Abwägungsunterlagen können in der Verfahrensakte zur Außenbereichssatzung „Ausbau Wernitzer Weg“ bei der Stadtverwaltung Nauen eingesehen werden.

## 6 Hinweise für künftige Bauantragsverfahren

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf der Außenbereichssatzung eingegangenen Stellungnahmen enthalten zum Teil Anregungen und Hinweise, die im Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung zwar keinen Abwägungsbedarf erzeugen, jedoch als Informationen für künftige Bauantragsverfahren von Bedeutung sind:

## 6.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Artenschutz

Da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine Anwendung findet, muss die Eingriffsregelung für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz sind erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes Einzelbauvorhaben zu beachten [siehe auch Kapitel 1.2 und 2.2].

### 6.1.1 Bauvorhabenbezogene Ermittlung der Eingriffe und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ändert sich für die in ihrem Geltungsbereich gelegenen Grundstücken nicht die Außenbereichsqualität. Bauvorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind im Rahmen der Bauantragsplanung zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch geplante Baumaßnahmen auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist voraussichtlich von Eingriffen insbesondere in folgende Schutzgüter auszugehen:

- Schutzgut Boden

Anlagebedingte Überbauungen und Neuversiegelungen führen stets zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen), vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu bewerten und auszugleichen. Vorrangig sind als Ausgleich Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, können Beeinträchtigungen durch deutliche Aufwertungen von Bodenfunktionen kompensiert werden, z. B. durch Gehölzpflanzung im Verhältnis 1:2 (Eingriffsfläche : Ausgleichsfläche)

Zum Ausgleich der Eingriffe kommen insbesondere Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken in Betracht.

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermindert bzw. vermieden werden (z. B. Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeit).

- Schutzgut Wasser

Überbauung und Versiegelung haben Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Beeinträchtigungen auf Grund des geringen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht erheblich sein werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Boden- und Wasserhaushalt sind eng miteinander verbunden. Alle Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich, die dem Schutzgut Boden dienen, wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Falle einer Bebauung ist zum gegenwärtigen Stand damit zu rechnen, dass als Biotope artenarme Wiesen und Weiden sowie gärtnerisch genutzte Flächen verloren gehen. Die Beeinträchtigungen können z.B. durch die Entwicklung von artenreichen Wiesen auf artenarmen Grünland im Verhältnis von 1 : 1,5 bis 2,0 ausgeglichen werden. Auch die Pflanzung von Gehölzen, die zur Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Boden ggf. zu pflanzen sind, können als multifunktionale Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung könnte sich durch geplante Baumaßnahmen und Baumfällungen insbesondere für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse eine Betroffenheit ergeben. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu berücksichtigen [siehe Kapitel 6.1.2].

- sonstige Schutzgüter

Für die anderen Schutzgüter (Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit, Kultur- und Sachgüter) ist voraussichtlich mit keinen oder lediglich geringen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **6.1.2 Bauvorhabenbezogene Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

Bezüglich der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten ist bei künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung abzuklären, ob sich ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben könnte. Bei einem drohenden Verbot sind die notwendigen Voraussetzungen für dessen Überwindung zu schaffen bzw. muss ein Hineinplanen in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ erkennbar sein. Gegebenenfalls ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes zu stellen.

Da die Betroffenheit europarechtlich und national geschützter Tierarten sowohl durch künftige Baumaßnahmen als auch durch Baumfällungen auf den im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gelegenen Grundstücken nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind im Rahmen der Planung voraussichtlich folgende Tierartengruppen zu betrachten:

- Europäische Vogelarten

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Arten handelt es sich überwiegend um an Siedlungsstrukturen angepasste Arten.

Werden notwendige Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar durchgeführt, kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen) ausgeschlossen werden.

Mit dauerhaften Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, ist ebenfalls nicht zu rechnen, sodass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist die Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu betrachten. Kriterien der Bewertung sind dabei die Nutzungsdauer der Nester (einjährig und mehrjährig genutzte Nester) sowie der festgelegte Schutzstatus der Fortpflanzungsstätte. Bei einigen Arten erlischt der Schutz nach Beendigung der Brutperiode, Nester anderer Arten sind mehrjährig geschützt. Vor der Fällung von Höhlenbäumen bzw. dem Abriss von Gebäuden hat eine Kontrolle auf Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erfolgen. Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten Lebensstätten sind vor der Beseitigung Ausgleichsmaßnahmen, z. B. das Aufstellen von entsprechenden Nistkästen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Da es sich um einen Außenbereich handelt, der isoliert zur übrigen dörflichen Bebauung liegt, kommt der Bewertung, ob die ökologischen Funktionen der von dem möglichen Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, besondere Bedeutung zu (z. B. bei einem Vorkommen von Mehlschwalben).

Ist die Einhaltung der Verbotsvorschriften nicht möglich, muss ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

- Fledermäuse

Bäume, Baumhöhlen und Gebäude im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind ggf. Lebensraum von Fledermäusen. Um einen Verbotstatbestand für diese Tierartengruppen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen) auszuschließen, sind Baumfällungen bzw. der Abriss von Gebäuden in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen. Damit werden Schädigungen potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen vermieden.

Sollten Winterquartiere bzw. mehrjährig genutzte Lebensstätten von Fledermäusen betroffen sein, sind die Hinweise wie für die europäischen Vogelarten beschrieben zu berücksichtigen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Antrag auf Ausnahme).

- Käfer

Unter der Tierartengruppe Käfer sind vier Arten in der Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Anhang IV-Arten aufgelistet. Nach Ausschluss von zwei Arten, die in Gewässern vorkommen, verbleiben der Eremit und der Heldbock, die näher zu betrachten sind.

Der Eremit, oder auch Juchtenkäfer genannt, bevorzugt zur Eiablage Mulmhöhlen in Laubbäumen, vorzugsweise in Eichen und Weiden (Kopfweiden). Typische Lebensräume sind lichte Laubwälder in Flusstälern, alte Eichen- und Buchenwälder und andere größere und ältere Laubbaumbestände. Da der Juchtenkäfer flugträge ist und somit die Verbreitung der Art mit einer sehr geringen Geschwindigkeit vonstatten geht, ist das Vorkommen in einem für den Eremit untypischen Lebensraum sehr unwahrscheinlich.

Der Heldbock, oder auch Eichenbock genannt, siedelt überwiegend im Mulm alter Stiel-Eichen, vereinzelt wählt er auch Trauben-Eichen, Buchen und Ulmen. Das Vorkommen dieser streng geschützten Käferart ist ebenfalls unwahrscheinlich. Um jegliches Risiko auszuschließen, sei jedoch darauf verwiesen, dass bei einem Vorkommen dieser Art und vor der notwendigen Fällung des betroffenen Baumes ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind beispielsweise die besiedelten Stammteile an einem besonnten Platz schräg aufzustellen.

- Reptilien und Amphibien

Die bebaubaren Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verfügen über keine Biotopstrukturen, die auf eine Besiedlung der streng geschützten Zauneidechse und auf den Lebensraum von Amphibien schließen lassen (z.B. lockere, besonnte Sandböden, Holz- und Steinhäufen als Versteckmöglichkeiten; Gewässer). Das Vorkommen dieser Artengruppen ist daher sehr unwahrscheinlich.

- Libellen und Tagfalter

Auch das Vorkommen von besonders geschützten Vertretern der Tierartengruppen Libellen und Tagfalter (z. B. Großer Feuerfalter, Wiesenknopf) kann auf den zu betrachtenden Flächen ausgeschlossen werden.

### Zusammenfassung

Die vorhandenen Biotopstrukturen schließen das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Libellen und Tagfaltern nahezu aus.

Bei eventuell vorkommenden besonders oder streng geschützten Tierarten der Artengruppen Fledermäuse und Käfer sowie bei den besonders geschützten europäischen Vogelarten können durch Bauzeitenregelungen (Fällung von Bäumen, Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Oktober und Februar) Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung der lokalen Population führen, sind ebenfalls nahezu auszuschließen.

Es ist einzuschätzen, dass die Einhaltung der Vorschriften gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann, ggf. ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Das betrifft z.B. Vögel, die Nester mehrjährig nutzen (z.B. Mehlschwalben) oder Fledermäuse, die möglicherweise im Geltungsbereich vorkommen könnten.

## **6.2 Sonstige Hinweise**

### Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit

Der Zentraldienst der Polizei hat in seiner Stellungnahme vom 07.08.2015 zum Entwurf der Außenbereichssatzung mitgeteilt, dass die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergeben hat. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Die Stellungnahme ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. [Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998]

### Altlastenkataster

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind bisher keine Altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Havelland registriert. Die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff. Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

### Bodendenkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) hingewiesen, die zu befolgen sind, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden sollten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

### Wasserwirtschaft und Hydrologie

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte

anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

#### Trinkwasserversorgung und –hygiene

Die Trinkwasserversorgung neu zu erschließender Grundstücke hat stets über das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz zu erfolgen.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluss der im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gelegenen Grundstücke an die Schmutzwasserbeseitigungsanlagen des Wasser- und Abwasserverbands „Havel-land“ ist nicht möglich. Die Grundstücke müssen dezentral über abflusslose Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen entsorgt werden.

#### Brandschutz

Zur Gewährleistung des erforderlichen Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit sind insbesondere nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Zu allen künftig zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr zu errichten, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§§ 3, 5 BbgBO).
2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007)
3. Zu- und Durchfahrten sowie Flächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst müssen mindestens 3,00 m breit sein und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken).
4. Für das Plangebiet und auch für die künftige Art der Bebauung bzw. Nutzung muss Löschwasser in einer Menge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten. (Arbeitsblatt W 405 des DVGW)