

# Gemeinde Sydower Fließ

Amt Biesenthal-Barnim

## Begründung

nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

## 1. Änderung der Außenbereichsatzung „Friedrich-Wilhelms-Hof“

Entwurf Mai 2021

### **Bearbeitung:**

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: [info@wow-bernaude.de](mailto:info@wow-bernaude.de)

# **Begründung zur 1. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Siedlungsteil "Friedrich-Wilhelms-Hof" in Gemeinde Sydower Fließ**

**Stand: Entwurf Mai 2021 (mit farbiger Markierung der Ergänzungen)**

## **1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde kann gemäß § 35 Absatz 6 des BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

**Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist, dass**

- 1. Sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,**
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und**
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

**Die Voraussetzung sind für den Geltungsbereich der Satzung erfüllt.**

## **2. Ziel der Planung**

Der FNP stellt die Bebauung an der Kastanienstraße nordöstlich von Tempelfelde nicht als Bauflächen dar. Mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist die hier vorhandene Bebauung dem Außenbereich zuzuordnen. Da der Gesetzgeber für den Außenbereich ein prinzipielles Bauverbot vorgesehen hat, ist eine Schließung der Baulücken an der Kastanienstraße mit nicht privilegierten Bauvorhaben nur mit einer Außenbereichssatzung möglich.

Mit der auch als "Lückenfüllungssatzung" bezeichneten Außenbereichssatzung für den Siedlungsteil "Friedrich-Wilhelms-Hof" sollen die planerischen Voraussetzungen für die Möglichkeit der Schließung einzelner Baulücken innerhalb des auf der Karte abgegrenzten Bereichs an der Kastanienstraße geschaffen werden. Der Siedlungsbereich der ehemaligen Neubauernsiedlung ist voll erschlossen und es gibt von einigen Eigentümern den Wunsch, dort zu bauen.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan auf der Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK, Stand Nov. 2003). Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

*(1) Bauvorhaben auf den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücksflächen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht entgegengehalten werden, dass sie*



Ermittlung der zulässigen Grundflächen wird auf die Regelungen im § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verwiesen.

Eine Beschränkung auf eine Gesamtgrundfläche aller o.g. baulichen Anlagen ist erforderlich, um eine maßvolle und verträgliche Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken zu steuern. Die festgesetzte Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> beinhaltet beispielsweise die bedarfsgerechte Bebauung mit einer Doppelgarage/ Doppelstellplatz (Carport) mit Zufahrten sowie wohnnutzungstypische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Schuppen, Gewächshäuser, Swimmingpools oder vergleichbaren Anlagen.

*(4) Die Bebauung wird auf Gebäude mit zwei Vollgeschossen begrenzt. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubauen.*

Die Festsetzung dient der Erhaltung der im Geltungsbereich vorhandenen Bauform des eingeschossigen Gebäudes mit Satteldach. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit erfolgt aufgrund der Definition in der Brandenburgischen Bauordnung nach der ein ausgebautes, bzw. ausbaufähiges Dachgeschoss als Vollgeschoss gilt.

*(5) Die Höhe von Einfriedungen (Zäunen) der Grundstücke wird auf 1,30 m (gemessen von OK Erdreich) begrenzt. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Sockelmauern) sind unzulässig.*

Die Festsetzung verhindert geschlossene, ortsuntypische Formen der Grundstückseinfriedung und dient gleichzeitig der Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes für die hier vorkommenden Kleintiere im Außenbereich.

## **5. Rechtsgrundlage**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.