

**Gemeinde Bestensee**

**Begründung zu der Satzung  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
für die Siedlung im Außenbereich  
"Karl-Marx-Straße"**



**- Außenbereichsatzung Karl-Marx-Straße -**

Entwurf vom 7. April 2022

**Planungsträgerin**

Gemeinde Bestensee  
Eichhornstraße 4-5  
15741 Bestensee

**Planverfasser**

SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Maaßenstraße 9  
10777 Berlin

**Planungsträger:** Gemeinde Bestensee  
Eichhornstraße 4-5  
15741 Bestensee

**Ansprechpartner:** Thomas Herde  
Sb Bauamt  
Tel.: 033763 – 99820  
E-Mail: T.Herde@bestensee.de

**Planverfasser:** SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Farah Beydoun, M. Sc. Architektur, DSA. Stadt- und Regionalplanung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3. Planverfahren</b>	<b>4</b>
<b>4. Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
4.1 Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB	6
4.2 Voraussetzungen	6
<b>5. Festsetzung der zulässigen Vorhaben</b>	<b>7</b>
<b>6. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung</b>	<b>8</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für die Siedlung an der Karl-Marx-Straße umfasst die Siedlungsfläche zwischen der Karl-Marx-Straße im Westen und dem Todnitz-See im Osten. Im Norden wird die Siedlung durch eine bebaute Fläche (nordöstlich) und Wald (nordwestlich) abgeschlossen. Im Süden wird die Siedlung durch die öffentliche Badestelle begrenzt. Die Siedlung ist durch eine deutlich überwiegende Wohnnutzung charakterisiert, einzelne Grundstücke sind mit Wochenendhäusern bebaut bzw. unbebaut (siehe Bestandsanalyse).

Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung "Karl-Marx-Straße") hat folgenden räumlichen Geltungsbereich: Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 37/1, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48/1, 48/2, 50/1, 50/2, 51, 52, 54, 57, 1011, 1012, 1042, 1043, 1146, 1147, 1148 und 1149. der Flur 2 der Gemarkung Bestensee. Der Geltungsbereich umfasst rund vier Hektar. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist das Plangebiet um unbebaute Flurstücke im Süden reduziert worden.

Die Siedlung liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser Seengebiet". Die Erschließung der Siedlung Karl-Marx-Straße erfolgt über die Karl-Marx-Straße und die Straße Am Todnitzsee.

## 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Außenbereichssatzung soll aufgestellt werden, um auf den bisher nicht mit Wohngebäuden bebauten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

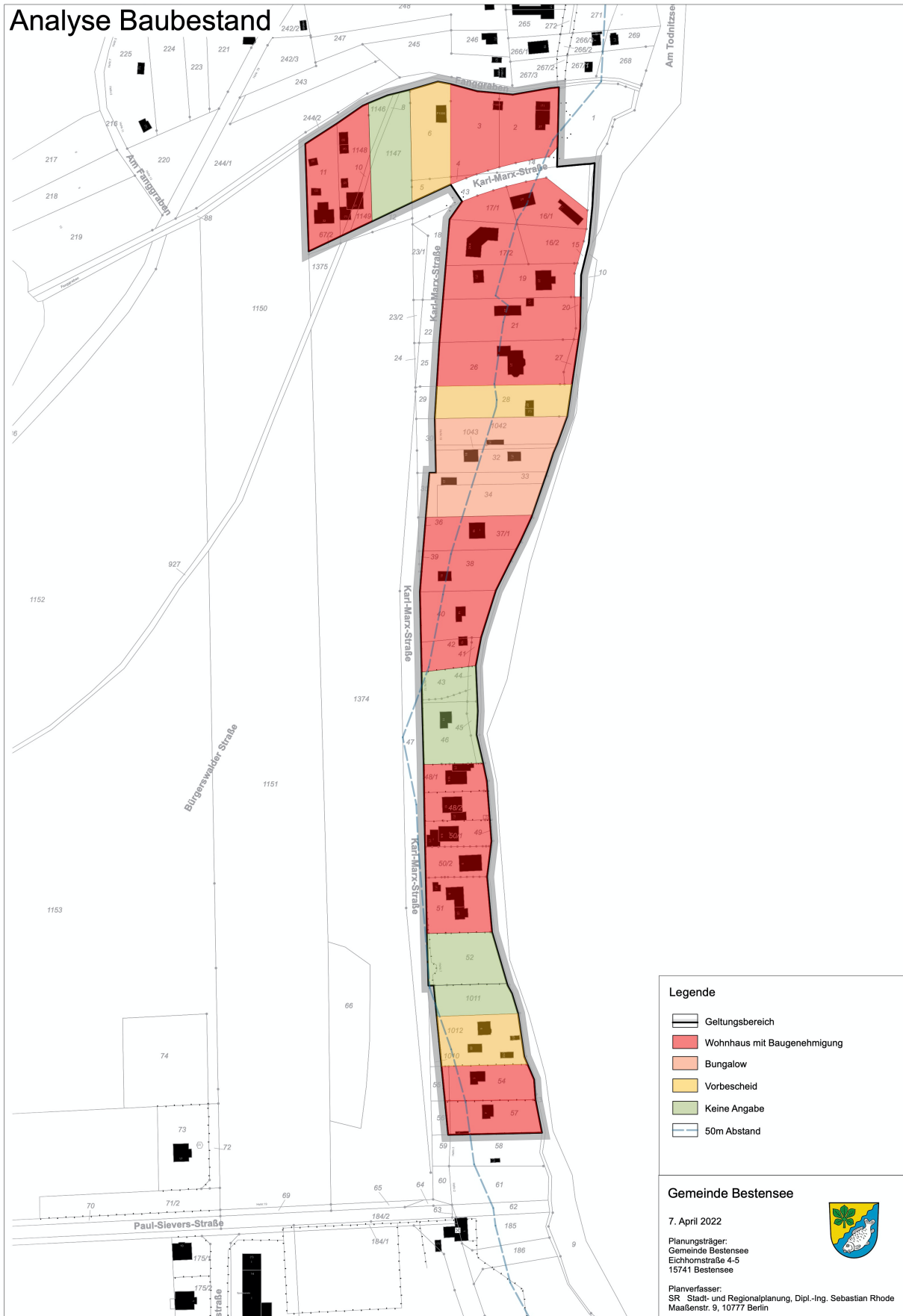
Das Plangebiet wird zzt. nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB beurteilt, die Flächen sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee vom Februar 2018, der seit dem 31. Juli 2019 wirksam ist, ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

Nach bisheriger Einschätzung sind die Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung gegeben:

- Es besteht keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung,
- es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden,
- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (vor allem mit § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB; auch Berücksichtigung der Versorgungssituation) ist gewährleistet,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

## 3. Planverfahren

Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird die vereinfachte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.



## 4. Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen

### 4.1 Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Die Bereiche eines Gemeindegebietes, die nicht im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen werden gemäß § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) bzw. gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet.

Zum Außenbereich gehören damit alle Grundstücke, die nicht dem Innenbereich zugeordnet werden können, also weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich) liegen. Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft. Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist deshalb nur die Bebauung zulässig, die unbedingt notwendig ist.

Mit einer Außenbereichssatzung wird ermöglicht, die Errichtung einzelner Wohngebäude im Außenbereich zuzulassen. Das Plangebiet wird weiterhin dem Außenbereich zugerechnet, privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (z. B. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft, Gartenbaubetriebe, Einrichtungen der technischen Infrastruktur) sind weiterhin innerhalb des Plangebietes zulässig.

Die Außenbereichssatzung hat keine Ausschlussfunktion für bereits zulässige Vorhaben, sie regelt vielmehr, dass zwei wesentliche beeinträchtigte Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ausgeräumt sind. So kann einem Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nicht entgegengehalten werden,

- dass dieses den Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Damit ist eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung planerisch gewollt und nicht als unerwünschte Splittersiedlung zu betrachten.

### 4.2 Voraussetzungen

Die Gemeinden sind ermächtigt, Außenbereichssatzungen für Wohnzwecken dienenden Vorhaben unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen aufzustellen:

Grundsätzlich würden alle sonstigen Vorhaben (z. B. Errichtung von Wohngebäuden) im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB auf den antragsgegenständlichen Grundstücken der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB widersprechen sowie die Verfestigung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB befürchten lassen und wären demnach unzulässig. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Vor diesem Hintergrund kann die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die geeignete baurechtlich gesetzmäßige Grundlage darstellen, um ggf. weitere Wohnhäuser in diesem Bereich errichten zu können.

Die in § 35 Abs. 6 BauGB aufgeführten Kriterien werden wie folgt bewertet:

1. **Bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)**

Von den 31 Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind 20 mit Wohngebäuden bebaut (65 %), drei sind mit einem

Wochenendhaus bebaut (3 %) und acht Grundstücke sind unbebaut (25 %). Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im Plangebiet.

**2. Vorhandensein von Wohnbebauung von einigem Gewicht  
(§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)**

Die vorhandenen Wohngebäude, die das Plangebiet auch im Norden und Süden abschließen, prägen das Gebiet der Außenbereichssatzung. Durch die straßenbegleitende Bauweise und durch den relativ gleichmäßigen Grundstückszuschnitt entsteht eine Geschlossenheit die das erforderliche städtebauliche Gewicht hat.

**3. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung  
(§ 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB)**

Mit der Außenbereichssatzung ist keine Erweiterung der Siedlung nach außen geplant, Planungsziel ist die Nachverdichtung durch Lückenschließungen. Zusätzlich ist durch die Straße Am Todnitzsee und die Karl-Marx-Straße die Erschließung gegeben. Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung müssen keine städtebaulichen Konflikte wie z. B. Schallimmissionen gelöst werden, es besteht kein anderweitiges Planerfordernis.

**4. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung  
(§ 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 BauGB)**

Die mit Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigten Wohnbauvorhaben begründen nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

**5. Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern  
(§ 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 3 BauGB)**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

## **5. Festsetzung der zulässigen Vorhaben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen, die sich hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in die nähere Umgebung einfügen.
2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B.
  - Stellplätze, Carports und Garagen,
  - ein Abstellraum je Grundstück bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche,
  - Einrichtungen zur Kleintierhaltung,

- Einfriedungen mit nicht mehr als 2,0 m Höhe, sowie
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, einschließlich
  - die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie
  - zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen,
  - fernmeldetechnische Anlagen und
  - Anlagen für erneuerbare Energien.

Abstand von Gewässern:

Wohngebäude und Nebenanlagen, die eine Wirkung wie Hochbauten haben, müssen einen Abstand von mindestens 30,0 m zu der Uferlinie des Todnitz-Sees haben. Ausnahmsweise darf der Abstand von der Uferlinie 20,0 m betragen.

## **6. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 4. November 2020 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Es wurden vier Behörden um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten, alle beteiligten Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landkreis Dahme-Spreewald am 1. Dezember 2020
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung am 25. November 2020
- Landesbetrieb Forst am 23. November 2020
- Landesamt für Umwelt am 1. Dezember 2020

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden im weiteren Verfahren folgende Punkte geprüft und in der Planung berücksichtigt:

- Umgang mit der Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 BNatSchG
- Hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes: Lösung des Konfliktes zwischen Bau- und Naturschutzrecht
- Hinweis auf die vorhabenbezogene Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes