

**Satzung der Stadt Baruth/ Mark für den Ortsteil Merzdorf
nach § 35 Abs. 6 BauGB „An der Freilichtbühne“**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2024 folgende Außenbereichssatzung erlassen:

§ 1

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

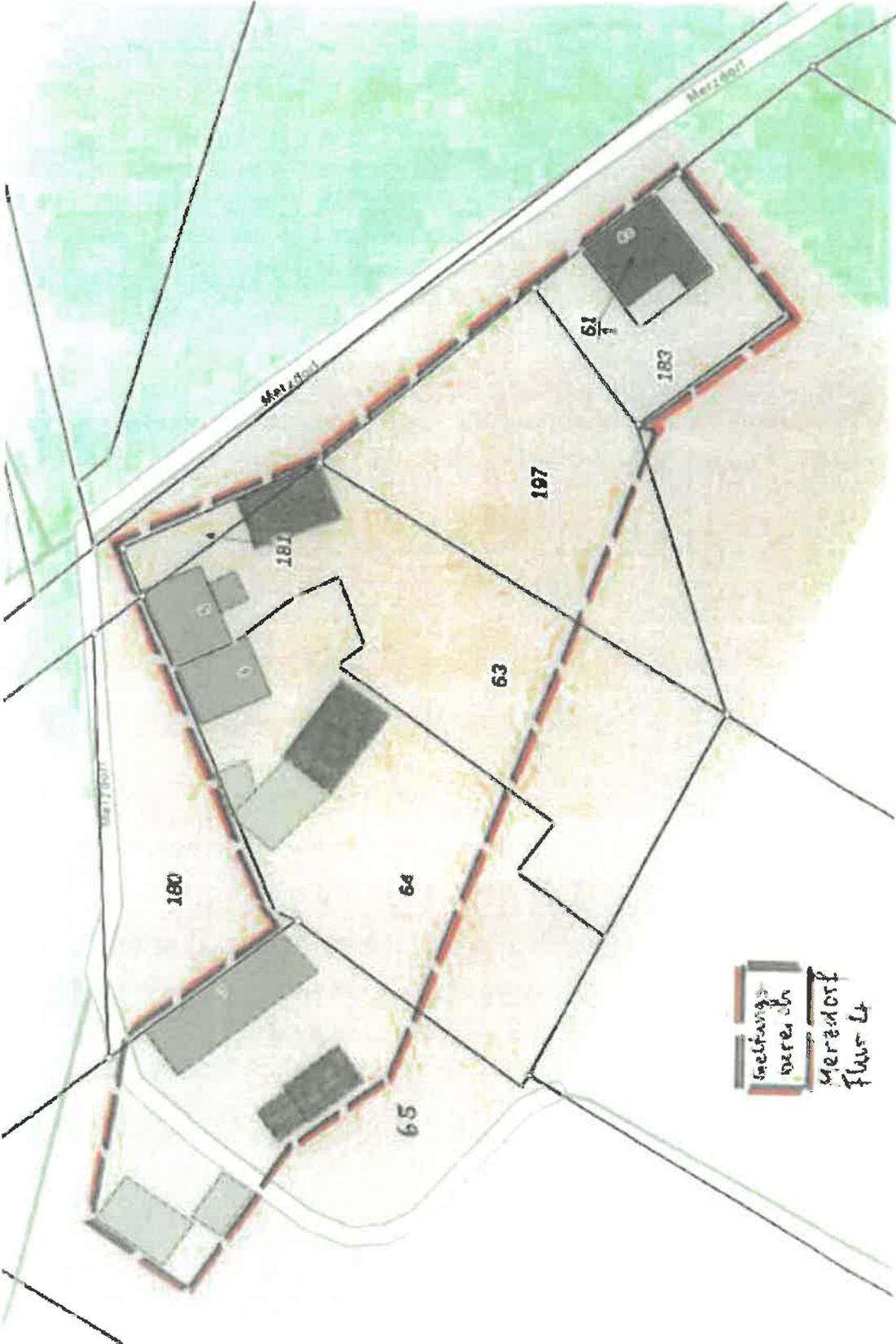
1. Bei Errichtung, Nutzungsänderungen und Änderungen der baulichen Anlagen zu Wohnzwecken sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
2. Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich dem Gebietscharakter und der damit verbundenen gebietsverträglichen Größenordnung anpassen.
3. Für Vorhaben im Sinne dieser Satzung bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelungen nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d. h. für jedes Vorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach § 15 Abs. 2 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „An der Freilichtbühne“

(innerhalb der Abgrenzungslinien)



Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren):

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/ Mark hat in ihrer Sitzung am 22.06.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen (VV 23/042).

Baruth/Mark, den 29.02.2024

Ilk, Bürgermeister



2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Den betroffenen Bürgern und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2023 bis 08.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Baruth/Mark, den 29.02.2024

Ilk, Bürgermeister



3. Satzungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/ Mark hat die Außenbereichssatzung, bestehend aus der Satzung, dem Geltungsbereich, den Verfahrensvermerken und der Begründung i.d.Fassung vom 12.08.2023, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 15.02.2024 beschlossen (VV 23/110).

Baruth/Mark, den 29.02.2024

Ilk, Bürgermeister



4. Ausfertigung

Die Außenbereichssatzung „An der Freilichtbühne“ für den Ortsteil Merzdorf der Stadt Baruth/Mark, bestehend aus der Satzung, dem Geltungsbereich, den Verfahrensvermerken und der Begründung i.d.Fassung vom 12.08.2023, wird hiermit ausgefertigt.

Baruth/Mark, den 29.02.2024

Ilk, Bürgermeister



5. Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „An der Freilichtbühne“ für den Ortsteil Merzdorf der Stadt Baruth/Mark wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 03/2024 vom 15.03.2024 in Kraft gesetzt.

Baruth/Mark, den 16.03.2024

Ilk, Bürgermeister



Begründung:

Die zu überplanende Fläche liegt im baurechtlichen Außenbereich des Ortsteiles Merzdorf der Stadt Baruth/ Mark und ist mit mehreren Wohnhäusern, einem Ferienhaus, einem Dorfgemeinschaftshaus sowie mehreren Nebengebäuden und Nebenanlagen, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, bebaut. Die planungsrechtliche Bewertung des Siedlungssplitters ist deshalb ausschließlich aus der Bestandssituation heraus vorzunehmen. Das Plangebiet ist erschlossen und befindet sich nahe des Siedlungszusammenhangs des Ortsteiles (nord-westlich vom Dorfgebiet) und außerhalb von Schutzgebieten.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden, die für eine angemessene Entwicklung, ohne die Erweiterung in den Außenbereich, geeignet erscheint. Die Entwicklung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und im Interesse der dauerhaften Erhaltung als Wohnstandort soll die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben durch die vorliegende Satzung bestimmt werden. Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark am 22.06.2023 gefasst.

Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass diese der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben sind gem. § 35 Abs. 2 BauGB sonstige Vorhaben, die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführungen oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Hier gilt es, eine angemessene Nachverdichtung bzw. Lückenschließung zu ermöglichen. In der Satzung werden gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen.

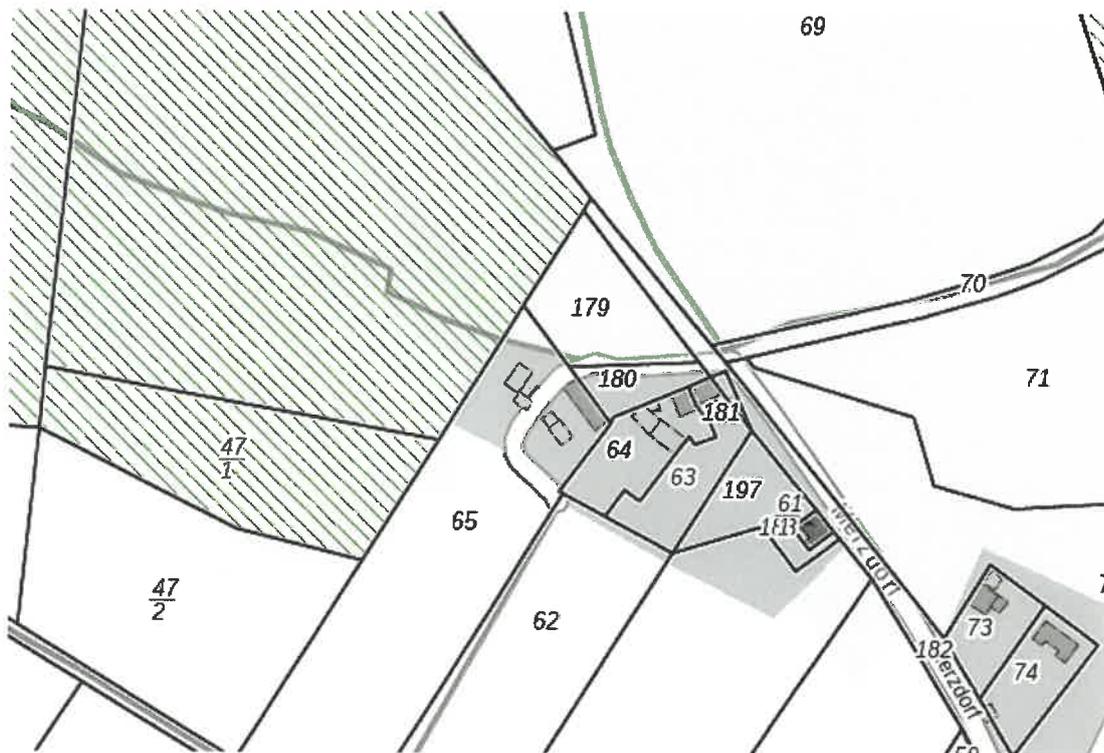
Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Artenschutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene der Genehmigung baulicher Anlagen zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 35 Abs. 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Von einer frühzeitigen Beteiligung kann auf Grund des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Baruth verzichtet werden.

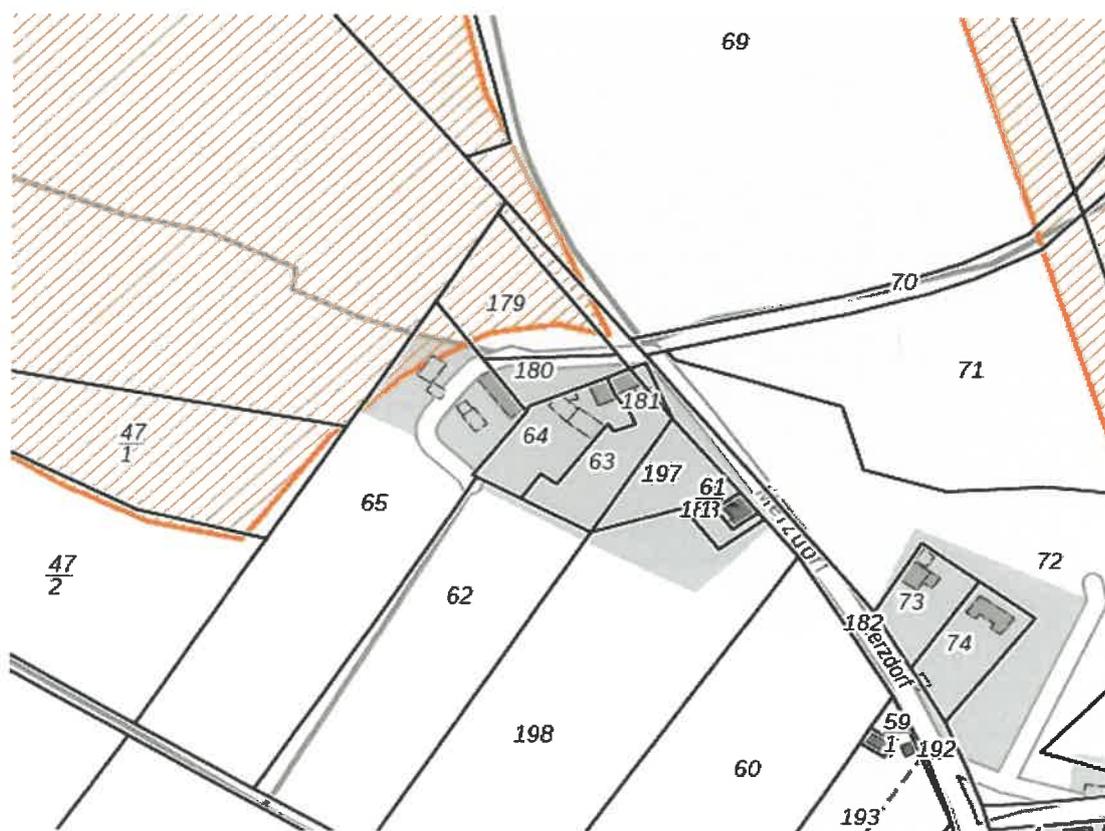
Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung bzw. mögliche Lückenschließung auf dem Flurstück 197 zu schaffen, erlässt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/ Mark eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Ziel dieser Außenbereichssatzung ist, die Sicherung des Gebietscharakters zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, Nutzungsänderung und Änderungen von baulichen Anlagen zu ermöglichen. Mit dieser Satzung wird klargestellt, dass eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung über den Geltungsbereich der Satzung nicht möglich ist. Für Vorhaben im Sinne dieser Satzung bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelungen nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d. h. für jedes Vorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach § 15 Abs. 2 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Des Weiteren gilt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Regional- und Landesplanung

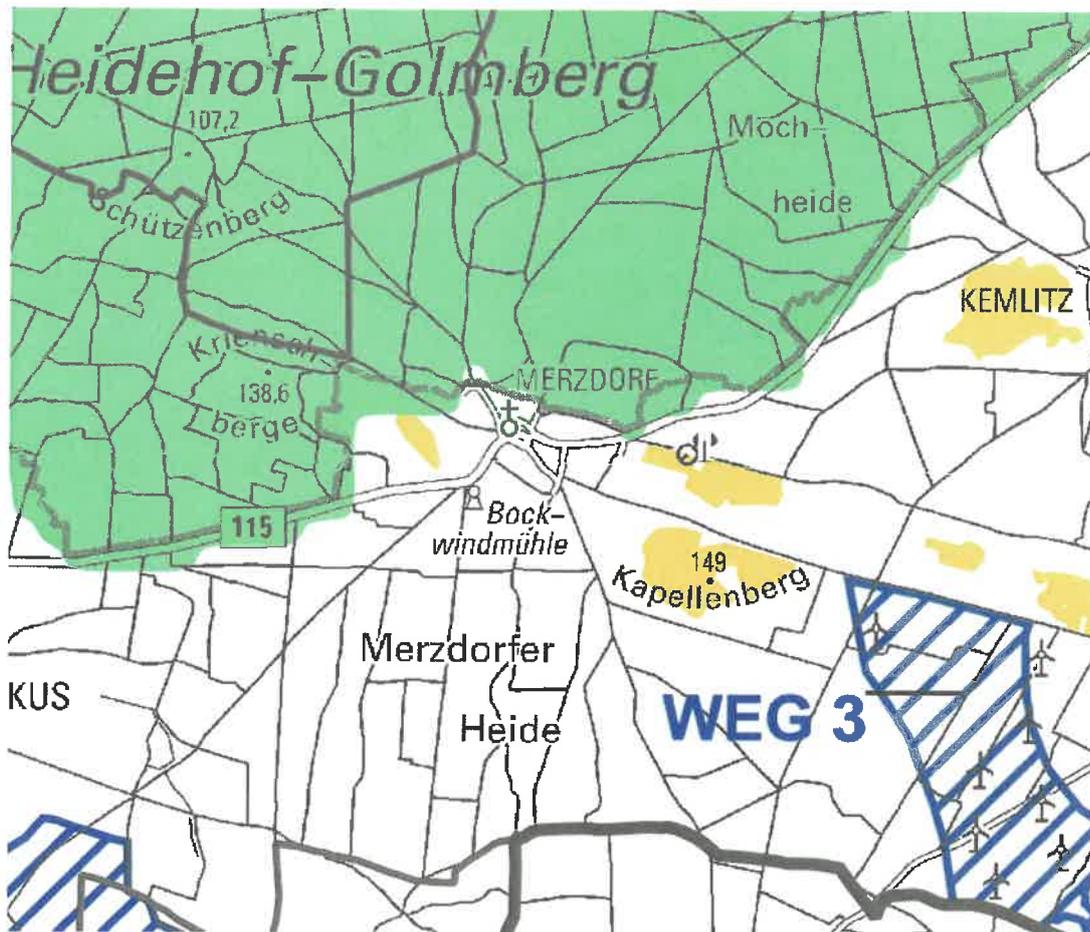
Nördlich-westlich des Geltungsbereiches grenzt das Naturschutzgebiet „Heidehof-Golmberg“ und das FFH-Gebiet Heidehof-Golmberg an.



Verordnung über das Naturschutzgebiet „Heidehof-Golmberg“ vom 18. November 1999



FFH-Gebiet Heidehof-Golmberg ohne Erhaltungszielverordnung, Stand 24. Oktober 2018



Auszug Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming, Entwurf vom 05.10.2021

Der sich im Änderungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Baruth/ Mark sieht vor, die bisherige Darstellung der Flächen als Grünfläche und als landwirtschaftliche Fläche in eine gemischte Baufläche (Dorfgebietscharakter) zu ändern und somit diesen an die bestehenden Verhältnisse und der Bestandssituation anzupassen und einen Lückenschluss in den bestehenden Siedlungsansätzen zu ermöglichen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung des Gebietscharakters mit einer gering verdichteten Wohnbebauung wird in der Außenbereichssatzung festgesetzt, dass nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind um sicherzustellen, dass die entstehenden Gebäude eine gebietsverträgliche Größenordnung (frühere ländliche Prägung u. a. durch alte Bauerngehöfte und Stallanlagen) aufweisen werden. Wohngebäude mit integrierten Gebäudeteilen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Nebenanlagen sind zulässig um. Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich in Bezug auf die in diesem Bereich bereits vorhandenen prägenden Gebäudehöhe (z. B. Firsthöhe ca. 7,5 m) und Gebäudegröße im Plangebiet anpassen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bestehende Ortswegenetz. Die Trinkwasserversorgung ist durch eine öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage des Eigenbetriebs WABAU der Stadt Baruth/Mark möglich. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche dezentrale Schmutzwasseranlage des Eigenbetriebes WABAU. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Stromversorgung ist durch den Grundversorger E.ON Energie Deutschland GmbH abgesichert und die Abfallbeseitigung über den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV). Die Löschwasserversorgung ist durch ein Tragkraftspritzenfahrzeug mit Wasser (TSF-W) des Ortsteiles Merzdorf gesichert. Die erste Feuerlöschwasserentnahme erfolgt aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung und den hierfür bestimmten Hydranten und wird dann über eine Wasserförderung aus dem nahe gelegenen Dorfteich (Löschteich) gesichert.

Entwurfsverfasser:
Alexandra Flach
Merzdorf 5
15837 Baruth/ Mark