

Stadt

Welzow

Außenbereichssatzung
„Bereich Welzower Weg“



Fassung März 2025

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1	Aufgaben / Ziele	2
1.2	Grundlagen der Außenbereichssatzung	5
1.2.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2.2	Verfahren	5
1.2.3	Voraussetzungen	5
1.2.4	Sonstige Gebote	6
1.2.5	Wirkung einer Außenbereichssatzung	7
1.2.6	Regelungsoptionen	7
2	RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Bindungen / Planungen	8
2.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
3	AUßENBEREICHSSATZUNG	13
3.1	Festsetzungen	13
3.2	Hinweise / Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahme	16
4	AUSWIRKUNGEN	17
5	ANHANG	19
5.1	Rechtsgrundlagen	19
5.2	Verfahrensübersicht	19

1 Planungsgegenstand

1.1 Aufgaben / Ziele

Die Grundstücke entlang des Welzower Weges (Nr. 28 – Nr. 36) bilden eine unorganische Ansiedlung von Wohngrundstücken im Außenbereich nach § 35 BauGB und erfüllen nicht die Merkmale eines Ortsteils nach § 34 BauGB. Es handelt sich um eine Wohnbebauung, die mangels städtebaulicher Struktur und ausreichendem „Gewicht“ keine eigenständige Siedlung / Ortsteil darstellt und keinen eigenen Innenbereich ausbildet.

Ausgangslage

Solche Siedlungssplitter sind in der Vergangenheit häufig aus funktionalen Gründen (Entstehung durch z.B. ehemalige Privilegierung im Außenbereich) entstanden und sind Ausdruck der Zersiedelung der Landschaft.

In Proschim gibt es einige solcher Siedlungssplitter. Sie gehören zu den typischen Siedlungsstrukturen des ländlichen Raumes.

Landwirtschaftliche Betriebe sind nach dem BauGB im Außenbereich „privilegiert“, da sie an die Bodennutzung gebunden sind; Voraussetzung ist, dass sie entsprechend (zumindest im Nebenerwerb) betrieben werden.

Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Außenbereich

Privilegierte Vorhaben (§35 Abs. 1 BauGB) sind im Außenbereich grundsätzlich zulässig, es sei denn, dass öffentliche Belange entgegenstehen oder die ausreichende Erschließung nicht gesichert ist.

Privilegierung

Privilegierte Vorhaben gehören nach dem Willen des Gesetzgebers wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihrer Auswirkungen auf die Umgebung grundsätzlich in den Außenbereich.

Für Grundstücke und ehemalige Hofstellen, die nicht mehr einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, besteht nach Aufgabe des Betriebes keine Privilegierung mehr wie für den ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb.

Grundsätzlich soll der Außenbereich von außenbereichsfremder Bebauung und Nutzung freigehalten werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Gleichwohl schließt § 35 BauGB Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Außenbereich auch für nichtprivilegierte Vorhaben (d.h. für Vorhaben, die nicht dem Abs. 1 des § 35 BauGB zugeordnet werden können) nicht grundsätzlich aus.

nicht grundsätzlich ausgeschlossen

Für die Zulässigkeit solcher Vorhaben bestehen allerdings hohe Hürden.

Sonstige Vorhaben

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können „Sonstige Vorhaben“ im Einzelfall zugelassen werden, wenn

- ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und
- die Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit solcher nicht privilegierter Vorhaben ist daher an bestimmte Voraussetzungen und Bedingungen geknüpft. Diese sind auslegungsbedürftig und in vielen Fällen nicht oder nur schwer erfüllbar.

Die Auslegung dieser „unscharfen Rechtsbegriffe“ muss der Genehmigungsbehörde überlassen werden, die sich aus verschiedenen Gründen in der Regel für eine relativ „enge Auslegung“ entscheidet. Dies betrifft die Begriffe „Zulassung im Einzelfall“ und „Beeinträchtigung öffentlicher Belange“ ebenso wie die „Sicherung der Erschließung“.

entgegenstehende Belange

Die im Einzelfall schwierige Entscheidung über die grundsätzliche Frage, ob öffentliche Belange beeinträchtigt werden oder nicht, fällt in den Fällen, in denen Außenbereichsgrundstücke im Flächennutzungsplan nicht besonders dargestellt sind, ohnehin zu Ungunsten des Vorhabens aus.

Widerspruch zum FNP

Eine solche Situation kann von der Genehmigungsbehörde in der Regel nur als Widerspruch zum FNP gewertet werden. Diese Entscheidung bedeutet dann, dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Ein weiterer kaum überwindbarer öffentlicher Belang ist in § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB formuliert. Danach ist ein sonstiges Vorhaben unzulässig, wenn es „die Entstehung,

Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer

Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“. Diese Frage wird in den meisten Fällen mit „Ja“ beantwortet und damit so interpretiert, dass ein Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Splittersiedlung befürchten lässt

Diese Rechtslage bzw. Praxis hat zur Folge, dass notwendige Bauvorhaben zur Erhaltung von ehemaligen Hofstellen, die heute überwiegend Wohnzwecken dienen oder dienen sollen, für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger nur schwer realisierbar sind. Das Gleiche gilt für die Nutzungsanpassung über den reinen Bestandsschutz hinaus.

Unsicherheit für Investitionen

Diese Situation schafft Unsicherheit für jede Investitionsentscheidung zu Lasten des erhaltenswerten Bestandes.

In der Folge kann dies dazu führen, dass die Erhaltung der Bausubstanz unterbleibt, die Nutzung sogar aufgegeben wird und die Höfe und Grundstücke verfallen, was natürlich nicht im öffentlichen Interesse liegen kann und das Landschaftsbild beeinträchtigt.

An die Stadt Welzow ist ein Bürger mit einem Baubegehren für die Baulücke zwischen Hausnummer 31c und Hausnummer 34 herangetreten. Der Antragsteller wohnt bereits am Welzower Weg und es soll ein weiteres Wohnhaus für den Zuzug der Familie errichtet werden.

Anlass der Planung

Die Stadt Welzow möchte für den Bürger aber auch für die anderen Anwohner des Welzower Weges Klarheit schaffen und durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung helfen, dass Baugenehmigungen für notwendige Investitionen und Maßnahmen leichter erteilt werden können.

Mit der Außenbereichssatzung sollen bestimmte bauliche und sonstige Maßnahmen im Außenbereich ermöglicht werden, die sonst nach § 35 BauGB unzulässig wären. Die Satzung dient dazu, im Bereich der Splittersiedlung eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sicherzustellen und eine weitere Entwicklung der Splittersiedlung zu verhindern.

Die auch aus kommunaler Sicht wünschenswerte Erhaltung des Siedlungssplitters droht ohne eine Außenbereichssatzung zu scheitern. Die Grundstücke außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans wären langfristig dem Verfall preisgegeben. Eine Anpassung der baulichen Anlagen an die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen und gesetzlichen Vorgaben, beispielsweise die Bedingungen der energetischen Gebäudesanierung, ist im Rahmen des reinen Bestandsschutzes nicht möglich. Ferner kann durch Schließen der Baulücke Bauland bereitgestellt werden, ohne dass es zu ungewollten Neuentwicklungen im Außenbereich kommt.

Öffentliches Interesse

Es ist der ausdrückliche Wille der Stadt, diesen Siedlungssplitter zu erhalten. Ein Rückbau dieser Flächen führt zur Vernichtung von Kultur- und Sachgütern. Durch die Nutzung und Bereitstellung von Baulücken innerhalb des Siedlungsgefüges wird die Entwicklung von bereits erschlossenem Bauland gefördert, ohne dass es zu einer Ausdehnung der Siedlungssplitters kommt oder neues Bauland auf bisher nicht vorbelasteten Flächen entwickelt werden muss.

*Ziel der Gemeindeentwicklung
Erhalt der historischen Siedlungsstruktur*

Mit einer drohenden Aufgabe der Nutzungen werden die Grundstücke auf lange Sicht dem Verfall preisgegeben. Leerstehende Gebäude könnten künftig zunehmend das Orts- und Landschaftsbild prägen.

Die damit verbundenen negativen Auswirkungen hätten sicherlich auch nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität der Stadt für die Einwohnerschaft und für ansiedlungswillige Neubürger sowie den Tourismus.

Damit die Grundstücke weiterhin genutzt werden können, sollen sie im Sinne eines „erweiterten Bestandsschutzes“ einer Nutzung zugeführt werden, die den heutigen Anforderungen und Möglichkeiten entspricht.

Notwendige Anpassungen sollen in klar definierten Grenzen möglich sein. Dazu soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben, aber zum Schutz des Außenbereichs eingeschränkt werden. Dies betrifft auch eine untergeordnete wohnverträgliche gewerbliche Nutzung.

Umnutzung zulassen

Neben der Umnutzung soll daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke in einem klar definierten Rahmen baulich zu verändern. Dabei muss es

Bauliche Veränderungen zulassen

auch möglich sein, in definierten Grenzen bauliche Anlagen zu ergänzen und Altbauten zu ersetzen.

Bisher unbebaute Grundstücke, die als Baulücken zu bewerten sind, sollen einer Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Damit kommt die Stadt ihrer Aufgabe nach, unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes Bauland bereitzustellen und zu entwickeln. Auch diese Entwicklung soll in einem engen Rahmen erfolgen, so dass der Außenbereich nicht weiter belastet wird.

Baulücken

Alle Veränderungen sollen unter dem Gesichtspunkt „Anpassung an den Klimawandel“ erfolgen.

Um die Nutzungsintensität innerhalb der Splittersiedlung nicht über Gebühr zu verändern und ggf. zu erhöhen und die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu mindern, soll die Anzahl der Dauerwohnungen begrenzt werden.

Begrenzung Zahl der Wohnungen

Dieses Ziel gilt auch für Ferienwohnungen, die zwar die Erholungsfunktion stärken und auch als gewerbliche Einnahmequelle dienen, gleichzeitig aber auch zu erheblichen Beeinträchtigungen in der ruhigen Splittersiedlung führen können. In diesem Zusammenhang sind Grundstücksteilungen zur Schaffung neuer Grundstücke auszuschließen.

Mit der Umsetzung dieser Ziele ist ausdrücklich keine Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung über die bestehenden Grenzen hinaus verbunden, auch wenn einige bisher unbebaute Grundstücke einbezogen werden, die künftig bebaut werden können. Diese neuen Baugrundstücke liegen innerhalb der Abgrenzung der Splittersiedlung und erweitern diese nicht an den Rändern, was zu einer Vergrößerung der Siedlungsfläche führt.

*Erweiterung
Splittersiedlung
ausschließen*

Um diese Planungsziele umsetzen zu können, ist es erforderlich, Planungssicherheit zu schaffen und die bauplanungsrechtliche Situation für die zu erhaltenden Strukturen zu verbessern, ohne dass damit eine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung einhergeht.

*Aufgabe
Erforderlichkeit*

Dieses Ziel kann u.a. durch die Aufstellung einer sog. „Außenbereichssatzung“ erreicht werden.

*Aufstellen einer
Außenbereichssatzung*

Die Außenbereichssatzung ist unter den gegebenen Umständen das geeignete Mittel, um die städtebauliche Entwicklung für den betroffenen Teil des Stadtgebietes im Interesse der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in sinnvolle Bahnen zu lenken.

Eine Außenbereichssatzung erleichtert die Zulassung sonstiger außenbereichsverträglicher Vorhaben.

Im konkret vorliegenden Fall soll eine Außenbereichssatzung für einen Teil der Splittersiedlung am Welzower Weg aufgestellt werden, um den dort ansässigen Bürgern eine Perspektive zu geben.

Durch eine solche Satzung wird praktisch die planungsrechtliche Zulässigkeit von einigen Arten nicht privilegierter Vorhaben im Außenbereich maßvoll erweitert (Teilprivilegierung).

In den Geltungsbereich aufgenommen werden folgende Flurstücke der Gemarkung Proschim der Flur 2: 26 (tw.), 27 (tw.), 29 (tw.), 30/2, 33 (tw.), 34, 39/2, 40 (tw.), 58 (tw.), 59, 61, 62 (tw.), 66 (tw.), 67 (tw.).

Geltungsbereich

Grundsätzlich ist es auch möglich, die Ziele der Stadt auf andere Weise umzusetzen. Ein Bebauungsplan (B-Plan) könnte die Nutzung und Bebauung der Grundstücke eindeutig regeln.

Alternativprüfung

Für die Umsetzung der konkreten Ziele ist die Schaffung von Baurecht durch die Ausweisung eines Baugebietes jedoch nicht erforderlich. Die Ziele können auch im Rahmen des § 35 Abs. 6 BauGB umgesetzt werden.

1.2 Grundlagen der Außenbereichssatzung

1.2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist § 35 Abs. 6 BauGB.

Rechtsgrundlagen

Eine Außenbereichssatzung gehört i. S. des § 1 Abs. 2 BauGB nicht zur Bauleitplanung und ist ebenso auch kein B-Plan-Ersatz.

Zweck

Sie begründet also kein Baurecht. Die Satzung erweitert für „sonstige Vorhaben im Außenbereich“ (gem. § 35 Abs. 2 BauGB) durch die Modifikation der Voraussetzungen vielmehr nur die Möglichkeiten für eine Zulassung von bisher nicht zulassungsfähigen Vorhaben.

Das Satzungsgebiet bleibt Bestandteil des Außenbereiches nach § 35 BauGB.

1.2.2 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Maßgeblich ist § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB, wie bei den sog. „vereinfachten Verfahren“.

Verfahren

Das Verfahren wird in der Regel durch einen Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde am 11.09.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Aufstellungsbeschluss

Im Aufstellungsverfahren für eine Außenbereichssatzung sind die Öffentlichkeit sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Daher ist ein einstufiges förmliches Verfahren erforderlich.

Eine Außenbereichssatzung bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Spree-Neiße.

Rechtsverbindlichkeit

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung in Kraft.

1.2.3 Voraussetzungen

Die Teilprivilegierung, die von einer Außenbereichssatzung ausgeht, bezieht sich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (zunächst nur) auf Vorhaben, „die Wohnzwecken dienen“.

Wohnzwecken dienende Vorhaben

Diese Voraussetzung ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erfüllt. Entsprechend den Planungszielen werden Verbesserungen für Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, angestrebt.

Voraussetzung erfüllt

Eine Außenbereichssatzung darf nur aufgestellt werden, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Weitere Voraussetzungen

- die im Außenbereich befindlichen Grundstücke oder Grundstücksteile müssen bebaut sein und dürfen nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein
- es muss sich bei den bebauten Grundstücksteilen um eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht handeln.

Dabei geht es um die Abgrenzung zum unbebauten Außenbereich und den Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Landwirtschaftliche Prägung

Der Begriff „Wohnbebauung“ beinhaltet neben den „normalen“ Wohnungen auch Wochenend- und Ferienwohnungen. Es geht um das Wohnen im weiteren Sinn.

Begriff Wohnbebauung

Dabei muss es sich um einen Bereich handeln, in dem vorhandene Siedlungsansätze die Eigenart der näheren Umgebung prägen aber ohne, dass ein Bebauungszusammenhang begründet wird.

Diese Voraussetzungen, die vor allem dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich dienen, sind auch im vorliegenden Fall erfüllt.

Voraussetzung erfüllt

Die Grundstücke (bzw. Grundstücksteile) sind bebaut. Eine „landwirtschaftliche Prägung“ ist im Plangebiet nicht gegeben. Weder ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, noch werden die Flächen wie in der Umgebung landwirtschaftlich genutzt.

Vielmehr handelt es sich um bebaute Flächen mit einer Wohnnutzung und Gartenland, die mit der Wohnnutzung verbunden sind bzw. dieser dienen.

Die vorhandene Wohnnutzung prägt zwar die Eigenart der näheren Umgebung, stellt aber eindeutig keinen Bebauungszusammenhang her. Andernfalls wären die Grundstücke dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

1.2.4 Sonstige Gebote

Zusätzlich gelten für das Aufstellen einer Außenbereichssatzung folgende Gebote, die von der Gemeinde bereits bei der Entscheidung zur Aufstellung zu prüfen sind: *sonstige Gebote*

- die Satzung muss mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- 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
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (d. h. „Natura-2000-Gebiete“),
- oder keine Anhaltspunkte 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.

Mit der Planung ist also die „geordnete städtebauliche Entwicklung“ zu gewährleisten.

geordnete städtebauliche Entwicklung

Mit diesem Begriff ist verbunden, dass ein Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen öffentlichen und den privaten Belangen im Rahmen der sachgerechten Abwägung gewährleistet ist, wie das generell bei allen anderen städtebaulichen Planungen erforderlich ist.

In diesem Kontext geht es insbesondere darum,

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern,
- dass keine bodenrechtlichen Spannungen z. B. durch Immissionskonflikte entstehen oder verschärft werden,
- also eine gute verträgliche Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet wird,
- die natürlichen Lebensgrundlagen und eine menschenwürdige Umwelt geschützt und entwickelt werden,
- dass das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist im vorliegenden Fall gewährleistet. Einzelheiten sind im Punkt 4 der Begründung zusammengefasst.

geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet

UVP-pflichtige Vorhaben sind im Gebiet nicht vorgesehen. Die Ziele der Planung orientieren auf die Fortentwicklung der Wohnnutzung. Auch ist der Standort den Auswirkungen von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht ausgesetzt.

UVP-pflichtige Vorhaben

Natura-2000-Gebiete sind im Geltungsbereich und dem nahen Umfeld, nicht ausgewiesen. SPA-Gebiete bzw. FFH-Gebiete werden demnach nicht beeinträchtigt.

Natura-2000-Gebiete

Störfallbetriebe werden weder angesiedelt noch rückt die Wohnnutzung an solche heran.

Störfallsicherheit

Die sonstigen Gebote werden im vorliegenden Fall nicht verletzt.

Sonstige Gebote berücksichtigt

Die Grundvoraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Geltungsbereich sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Voraussetzungen erfüllt

1.2.5 Wirkung einer Außenbereichssatzung

Grundstücke oder Grundstücksteile, die im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung liegen, gehören nach § 35 BauGB weiterhin zum Außenbereich. Die Zulässigkeit „sonstiger Vorhaben“ beurteilt sich weiterhin „im Einzelfall“ nach § 35 Abs. 2 BauGB.

*Fläche bleibt
Außenbereich*

Die in § 35 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB bezeichneten öffentlichen Belange können jedoch bei der Beurteilung von Baugesuchen für bestimmte Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht mehr entgegengehalten werden. Sie verlieren ihre Ausschlusswirkung mit der Rechtsverbindlichkeit der Satzung mit einer Ausnahme.

*Außer Kraft gesetzte
entgegenstehende
öffentliche Belange*

Dies ist bei Nr. 1 der Fall, wenn das Vorhaben „den Darstellungen des FNP über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht“.

In Nr. 7. Geht es darum, dass ein Vorhaben unzulässig ist, wenn es

- die Entstehung,
- Verfestigung
- oder Erweiterung

einer Splittersiedlung befürchten lässt“.

Mit der Außenbereichssatzung werden gem. Abs. 6 Satz 1 nur die Anstriche „Entstehung“ sowie „Verfestigung“ außer Kraft gesetzt.

Damit bleibt das „Befürchten einer Erweiterung“ einer Splittersiedlung weiterhin als einer Baugenehmigung entgegenstehender öffentlicher Belang, erhalten.

Auch alle anderen in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange müssen daher weiterhin einem Außenbereichsvorhaben entgegengehalten werden, wenn „die Ausführung oder Benutzung“ des Vorhabens diese Belange beeinträchtigt.

Ein sonstiges Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung muss also weiterhin „außenbereichsverträglich“ sein, um zulässig zu sein.

Außerdem muss die Erschließung gesichert sein.

Die Vorhaben sollen flächensparend, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkend und den Außenbereich schonend ausgeführt werden.

*Flächensparende
Bauweise*

Auf die Zulassung eines entsprechenden Vorhabens im Außenbereich besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

*Rechtsanspruch auf
Zulassung*

Die Satzung lässt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

*Abgrenzung
zu § 35 Abs. 1 u. Abs. 4*

In Abs. 4 geht es z.B. um den Bestandsschutz bestehender Gebäude oder die „Teilprivilegierung“ bestimmter Vorhaben.

Dies gilt auch für die Anwendung des § 35 Abs. 1 BauGB, der sich mit den privilegierten Vorhaben im Außenbereich befasst, da sich eine Außenbereichssatzung ausdrücklich nur auf Vorhaben im Sinne des Abs. 2 bezieht.

1.2.6 Regelungsoptionen

Die Außenbereichssatzung ist nach den Vorstellungen des Gesetzgebers zunächst für Vorhaben konzipiert, „die Wohnzwecken dienen“.

*Option
kleinere Handwerks- und
Gewerbebetriebe
zulassungsfähig*

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde eine solche Satzung auch auf Vorhaben ausdehnen, die „kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen“. Die Betonung liegt ausdrücklich auf „kleineren Betrieben“.

Andere Vorhabenarten (wie z.B. die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe, größerer Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, ...) fallen grundsätzlich nicht in den Regelungsbereich einer Außenbereichssatzung.

Im Außenbereich soll die typische kleinteilige Bebauungsstruktur erhalten bleiben, was durch großflächige Baukörper nicht gewährleistet werden kann.

In den Genuss der Teilprivilegierung können nur Betriebe kommen, die auch in Wohngebieten zulässig sind bzw. angesiedelt werden können, also nur solche mit einem entsprechend geringen Störgrad.

Es darf kein unerwünschter diffuser Charakter durch Gewerbebetriebe entstehen, da mit einer Außenbereichssatzung vorrangig die Voraussetzungen für Vorhaben erleichtert werden sollen, die Wohnzwecken dienen.

Größeren oder erheblich störenden Betrieben stehen daher weiterhin öffentliche Belange, insbesondere die Befürchtung der „Verfestigung einer Splittersiedlung“ entgegen.

Der Gesetzgeber eröffnet der Gemeinde darüber hinaus (nach § 35 Abs. 6 Satz 3) die Möglichkeit, „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen“.

*Option
nähere Bestimmungen
über die Zulässigkeit*

Solche Konkretisierungen müssen sich jedoch auf das Planvorhaben beziehen und dürfen nur allgemein gehalten sein.

Bei der Anwendung dieser Option besteht keine Bindung an die BauNVO oder das BauGB.

Zulässig sind z.B. Festsetzungen wie:

- nur Beschränkung auf den Bestand,
- nur Erweiterung der Bebauung oder
- Zulassung nur bestimmter Neubautypen,
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung,
- Festsetzungen zur überbaubaren Fläche,
- Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße,
- Festsetzungen zur Zahl und Größe der Wohnungen

und ähnliche bis hin zur Erschließung. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bindungen / Planungen

Nachfolgend werden Planungsbedingungen, die sich aus übergeordneten Aspekten für den Geltungsbereich ergeben können, geprüft.

Bindende Vorgaben

Solche sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Stadt bindend.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

Schutzgebiete

Sonstige Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht, einschließlich geschützter Biotope, sind voraussichtlich nicht betroffen.

Schutzobjekte / Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich Bäume und Gehölze, die nach der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27.04.2007, zuletzt geändert mit der 1. Verordnung am 14.07.2018 geschützt sind.

Gehölzschutz

Festgesetzte Überschwemmungs-, Hochwasser-, Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

*Überschwemmung /
Hochwasser /
Trinkwasser*

Das Plangebiet liegt außerhalb von in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmalen.

*Denkmale /
Bodendenkmale*

Hinweise zum Vorhandensein von Altlasten im Boden liegen nicht vor.

Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bergwerkseigentum gemäß Einigungsvertrag „Welzow“ [Feldnummer 0160]. Bodenschatz ist Braunkohle. Der Berechtigungsinhaber ist die Lausitzer Energie Bergbau AG. Die Laufzeit ist unbefristet.

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baubeschränkungsgebietes „Welzow“.

Baubeschränkungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den Bergbau.

Grundwasser

Die relevanten Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung sind bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung zu beachten; Grundsätze sind zu berücksichtigen.

*Raumordnung
Regionalplanung*

Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert

- der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),
- der Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS 2006)

den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

Folgende landesplanerischen Zielstellungen sind für die Satzung relevant:

- Die Gemeinde gehört zum weiteren Metropolenraum. Der Ortsteil Welzow ist als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.
- Siedlungsentwicklungen sollen auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Der Freiraum ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des in der Festlegungskarte festgesetzten Freiraumverbundsystems des LEP HR.

*Freiraumverbundsystem
LEP HR*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind aktuell folgende Planungen maßgeblich:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 26.08.1998
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungs-gemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022

Regionalplanerische Zielstellungen sind für die Änderung der Satzung nicht relevant.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Nachbargemeinden

Für die Stadt Welzow gibt es einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, für den Ortsteil Proschim jedoch nicht.

Flächennutzungsplan

Ein Landschaftsplan liegt ebenfalls nicht vor.

Landschaftsplan

Sonstige Pläne, insbesondere solche des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, werden nicht berührt.

Sonstige Pläne

Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, Maßnahmen der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes sind im Gebiet nicht geplant.

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt am Welzower Weg südlich von Welzow und westlich von Proschim.

Lage im Raum



*Übersicht
Lage im Raum*

Das Plangebiet liegt (nach Scholz 1962) in der Naturraum des Lausitzer Becken und Heidelandes in der Region Niederlausitz.

*Naturräumliche
Gliederung*

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In der weiteren Umgebung befinden sich forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nutzung Umfeld

Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7121.



Bestand Plangebiet

Die Erschließung der Satzungsflächen erfolgt über den unmittelbar angrenzenden Welzower Weg, der südlich an die Kreisstraße anbindet und nördlich in Richtung Welzow verläuft.

Verkehr

Die Grundstücke sind stadttechnisch mit Strom, Trinkwasser und Medien für die Telekommunikation erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Stadttechnik

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden derzeit zu Wohnzwecken genutzt.

Grundstücksnutzung

Die Grundstücke grenzen sich durch die vorhandene Flächennutzung deutlich von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Die Hauptnutzungen konzentrieren sich entlang der Straße. Die Bebauungstiefe beträgt ca. 40 m, d. h., die Grundstücke sind bis zu dieser Tiefe teilweise mit Nebenanlagen bebaut.

Bebauung

Einige der ehemaligen Hofstellen liegen abgerückt von der Straße und bilden ebenfalls eine Konzentration der baulichen Anlagen.

Die Wohngebäude sind zweigeschossig mit steil geneigtem Dach.

Maß der Nutzung

Neben der Überbauung durch die Bestandsgebäude tragen auf den Grundstücken auch Wege, Garagen und sonstige Nebenanlagen und Gebäude zur überbauten bzw. versiegelten Grundstücksfläche bei.

Die nicht überbauten Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch, vorwiegend extensiv genutzt.

Der Ist-Zustand aus Umweltsicht wird schutzgutbezogen kurz zusammengefasst und bewertet.

Umweltsituation

Aus umweltfachlicher Sicht sind die Freiflächen der Grundstücke überwiegend als gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit und ohne Bäumen und Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sowie als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Ziergärten / Obstbaumbestand einzustufen.

*Schutzgut
Lebensraum,
Tiere- und Pflanzen,
Vielfalt*

Die Grundstücke fügen sich mit ihren relativ strukturreichen extensiv genutzten Gartenflächen und dem Gehölzbestand in die umgebende relativ strukturreiche Agrarlandschaft ein. Eine Ausnahme bildet die Baulücke, diese wird landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb und insbesondere an den Rändern des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die als Lebens- und Rückzugsraum für gehölzgebundene Tiere dienen.

Das Gebiet weist eine mittlere bis hohe Wertigkeit für das Schutzgut Lebensräume, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt auf.

Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum für Organismen, Filter für Luft, Wasser und andere Stoffe, Wasserspeicher, Klimaelement und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Schutzgut Boden / Fläche

Vorhanden sind podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden sowie vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilen Sanden. Die Böden sind sehr durchlässig ($< 300\text{cm/d}$) auch bei wassergesättigten Böden und weisen kein nennenswertes Retentionspotenzial auf. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial ist eher gering (Bodenzahl 30 – 50, verbreitet aber < 30).

Im vorliegenden Fall sind diese Funktionen durch die Nutzung eingeschränkt. Andererseits werden die Freiflächen auf den Wohngrundstücken überwiegend extensiv genutzt.

Auf der Fläche der Baulücke sind bisher keine die Bodenfunktionen einschränkende Nutzungen vorhanden.

Vorbelastungen bestehen durch den Menschen und seine Aktivitäten auf dem Gelände. Die Bodenflächen sind teilweise bebaut.

Die Böden im Plangebiet sind von mittlerer Bedeutung für die Umwelt. Eine besondere Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden ist nicht erkennbar.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den Bergbau. Das Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht.

Schutzgut Wasser

Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Für den Menschen als „Schutzgut“ ist der Standort als Wohnumfeld und für die Erholung von Bedeutung. Letzteres betrifft sowohl die Nutzer der Grundstücke als auch die Erholungseignung der Landschaft insgesamt.

Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Vorbelastungen gibt es nicht.

Aufgrund der Nutzung (Wohnfunktion) besitzt das Gebiet eine mittlere bis hohe Wertigkeit für das Schutzgut Mensch.

Bei der Betrachtung des Landschaftsbildes als Schutzgut werden neben der Erholungsfunktion die Kategorien Vielfalt, Eigenart und Schönheit betrachtet.

Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Der Landschaftsraum zeichnet sich durch vielfältige Vegetationsstrukturen und ein abwechslungsreiches Landschaftserleben aus. Die Splittersiedlung ist Teil dieser Kulturlandschaft.

Der Landschaft ist ein mittlerer Wert zuzuschreiben.

Das Klima ist ein wichtiger Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftschadstoffe beeinträchtigen nahezu alle Schutzgüter.

Luft / Klima

Das Klima des Raumes wird maßgeblich durch die geographische Lage bestimmt. Im Einzelnen ergeben sich durch den Gehölzbestand Unterschiede zur umgebenden Offenlandschaft durch Verschattung und Reduzierung der Windgeschwindigkeit. Die Waldflächen haben eine puffernde und regulierende Wirkung.

Das Gebiet besitzt keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Schutzziel für Kultur- und Sachgüter ist die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsteile von besonderer Eigenart.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im vorliegenden Fall ist die Streusiedlung insgesamt als Sachgut zu bewerten.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt das Gebiet unter Berücksichtigung der relativen Siedlungsgröße eine mittlere Wertigkeit.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen hier besondere Wechselwirkungen, die sich darin ausdrücken, dass die Siedlungssplitter mit ihren Freiflächen und Gehölzbeständen wertvolle Inseln in der ansonsten offenen Landschaft darstellen. Dies wirkt sich sowohl auf die Schutzgüter Lebensräume, Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt als auch auf das Landschaftsbild und dessen Erholungseignung positiv aus.

*Wechselwirkungen
Wirkungsgefüge*

Die Flächen im Geltungsbereich sind keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

*Keine schädlichen
Umweltwirkungen*

Dementsprechend sind die Wechselwirkungen (Wirkungsgefüge) zwischen den Schutzgütern von mittlerer bis hoher Umweltrelevanz.

3 Außenbereichssatzung

3.1 Festsetzungen

In den Geltungsbereich aufgenommen werden folgende Flurstücke der Gemarkung Proschim der Flur 2: 26 (tw.), 27 (tw.), 29 (tw.), 30/2, 33 (tw.), 34, 39/2, 40 (tw.), 58 (tw.), 59, 61, 62 (tw.), 66 (tw.), 67 (tw.).

Geltungsbereich

§ 1 Die Satzung gilt für den Bereich der Stadt, der in der Planzeichnung als Geltungsbereich, Bestandteil dieser Satzung ist, festgesetzt ist.

Festsetzung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich weitgehend an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Im Bereich der Flurstücke 26, 27, 58 und 67 folgt die Abgrenzung des Geltungsbereiches entsprechend der erkennbaren Nutzungsgrenzen im Luftbild.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Baulücke erfolgt in der Linie der angrenzenden bebauten Grundstücke.

Planungsziel der Stadt ist es, die Hauptnutzungen und auch die Nebenanlagen auf den Grundstücken zu konzentrieren.

Als Grundlage für die Kartendarstellung der Satzung dient ein Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster, Stand März 2025.

Kartengrundlage

Quelle der Luftbilder und der Liegenschaftskarte ist das Landesamt für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; (<https://geobasis-bb.de/lgb/de/>))

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB treten im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung für bestimmte Vorhaben Erleichterungen bei der Genehmigung ein.

Nutzungsregelungen

Öffentliche Belange, die sonst einem auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB beantragten Vorhaben entgegengehalten werden müssten, sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht maßgeblich. Die Festsetzung erfolgt dennoch, obwohl es für den Ortsteil Proschim keinen Flächennutzungsplan gibt, was sich zukünftig aber ändern kann.

Dies wird in der Satzung wie folgt klargestellt.

§ 2 Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und / oder Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Festsetzung

Die mit einer Außenbereichssatzung verbundenen Erleichterungen sind vom Gesetzgeber zunächst für Vorhaben vorgesehen, die Wohnzwecken dienen.

*kleinere Handwerks- und
Gewerbebetriebe*

Nach Abs. 6 Satz 2 BauGB kann die planende Gemeinde die Regelungen auch auf Vorhaben ausdehnen, die „kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen“.

Von dieser Möglichkeit der Erweiterung des sachlichen Geltungsbereichs macht die Gemeinde entsprechend den Planungszielen folgerichtig Gebrauch.

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung sollen neben Wohnungen auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

Der Begriff „Wohnen“ umfasst im Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung neben dem so genannten „Dauerwohnen“ auch das zeitlich begrenzte Wohnen zu Erholungszwecken, sei es durch den Eigentümer selbst (im Sinne einer Wochenendnutzung) oder durch wechselnde Nutzer (zum Zwecke der Fremdenbeherbergung).

Die Fremdenbeherbergung kann unabhängig davon auch als gewerbliche Nutzung eingestuft werden.

Handwerksbetriebe sind grundsätzlich eine Unterart der Gewerbebetriebe. Welche Tätigkeiten als „handwerklich“ anzusehen sind, ist in der Handwerksordnung geregelt.

Der Begriff „Kleinbetrieb“ wird unter Punkt 1.2.6 dieser Begründung erläutert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und/oder Gewerbebetrieben dienen, widerspricht somit im Geltungsbereich der Satzung nicht (mehr) dem öffentlichen Belang „fehlende Bauflächendarstellung im FNP“.

Eine „Erweiterung einer Splittersiedlung“ als weiterhin entgegenstehender öffentlicher Belang ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Um Klarheit über die von der Gemeinde beabsichtigten Grenzen bzw. Spielräume der Entwicklung auf den bisher unbebauten Grundstücken zu schaffen, werden auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB ergänzend „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben“ getroffen.

*nähere Bestimmungen
über die Zulässigkeit*

Im vorliegenden Fall soll die **überbaubare Grundstücksfläche** vorgegeben werden. Der Begriff entspricht den Regelungen des § 23 Abs. 1 der BauNVO. Er betrifft die Hauptnutzungen und Nebengebäude gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO.

*maximal überbaubare
Grundstücksfläche*

Mit Blick auf die bestehenden Randbedingungen wird in der Außenbereichssatzung die maximal überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen**, die geschlossene so genannte „Baufenster“ bilden, definiert.

Baugrenzen

Durch die Ausweisung von Baugrenzen wird lediglich die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück geregelt, nicht jedoch die Größe der überbauten bzw. versiegelten Fläche als Element des Maßes der Nutzung.

Die Lage und Dimensionierung der festgesetzten Baugrenzen orientierten sich an der vorhandenen Bebauung.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur, westlich des Welzower Weges gekennzeichnet durch Hofstrukturen und nördlich des Welzower Weges durch straßenbegleitende Bebauung, werden unterschiedliche Ansätze zur Festsetzung der Baugrenze verfolgt.

Im Bereich der Hofstrukturen werden die vorhandenen baulichen Anlagen mit einer Baugrenze umfasst. Die Baugrenzen sind vermasst.

Höfe

Die Tiefe der Baugrenze umfasst eine Tiefe von 40,0 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche. Damit orientiert sich die Abgrenzung auch an der bestehenden Bebauungsstruktur. Eine Bebauung in die Tiefe der Fläche wird verhindert.

*straßenbegleitende
Bebauung*

Bei den innerhalb der Baugrenzen zulässigen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um die Standorte der Hauptanlagen (in der Regel die Hauptgebäude, die dem Wohnen oder den sonstigen zulässigen Nutzungen dienen) und der größeren Nebenanlagen mit einer Grundfläche von größer 15 m², die wie Gebäude wirken. Kleinere Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 15 m² können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Als Deckelungsgrenze wird für die Summe aller Grundflächen der Nebengebäude außerhalb der Baugrenze 45 m² festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass nicht eine Vielzahl von kleinen Nebengebäuden im Außenbereich entstehen können.

§ 3 Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen: *Festsetzung*

1) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die Hauptanlagen sind sowie Nebengebäude gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von größer als 15 m², sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig, wobei geringfügige Überschreitungen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können. Außerhalb der Baugrenzen können kleine Nebengebäude gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, die eine Grundfläche von jeweils weniger gleich 15 m² und eine Höhe von weniger gleich 3 m aufweisen, zugelassen werden. Die Summe dieser Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze darf 45 m² nicht überschreiten.

Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (d.h. kleine untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze) können wie üblich auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Tabu sind jedoch die für Natur und Landschaft wertvollen Grundstücksteile. Die Festsetzung ist zu beachten.

Um Unklarheiten bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungen auszuräumen, wird in der Satzung eine konkretisierende Festsetzung zu deren Zulässigkeit getroffen. Einfriedungen sollen innerhalb des Satzungsgebietes generell zulässig sein. Dabei ist zur Vermeidung einer Barrierewirkung für Kleintiere eine Freihaltezone zwischen Unterkante Einfriedung und Geländeoberfläche von mindestens 20 cm einzuhalten.

2) Grundstückseinfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes ist ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten (Kleintierdurchgängigkeit). *Festsetzung*

Um die Planungsziele zu erreichen und klare Grenzen zu definieren, werden im Rahmen der rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten weitere Festsetzungen getroffen.

Bisher sind auf den Grundstücken jeweils nur ein bis zwei Wohnungen vorhanden. Im Hinblick auf die Planungsziele sollen nicht mehr zugelassen werden, um die Nutzungsintensität nicht zu erhöhen. *Regelungen zur Zahl der Wohnungen*

Um dies zu gewährleisten, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück im Satzungsgebiet begrenzt.

Als angemessene Größe werden jeweils maximal zwei „normale“ Wohnungen als Dauerwohnraum für die Eigentümer und deren Angehörige angesehen, um Wohnraum auch für zwei Generationen zu schaffen.

Zusätzlich kann eine Ferienwohnung gewerblich vermietet werden.

In § 3 der Satzung werden über die Zulässigkeit von Vorhaben folgende weitere Bestimmungen getroffen.

3) Innerhalb des Plangebietes sind je Grundstück maximal zwei Wohnungen als Dauerwohnung zulässig. Zusätzlich ist eine weitere Wohnung als Ferienwohnung zulässig. *Festsetzung*

Auf den Grundstücken sind teilweise Bereiche mit einem relevanten Bestand an Feldgehölzen und Bäumen vorhanden. Diese sind als solche zu erhalten. Dies setzt voraus, dass dort keine Bebauung oder sonstige Flächenversiegelung zulässig ist, eine gesonderte Festsetzung erfolgt jedoch nicht. *Flurgehölze*

Der Erhalt wertvoller Einzelbäume ist bereits auf der Grundlage der geltenden Baumschutzsatzung gesichert. Regelungen hierzu sind in der Außenbereichssatzung nicht erforderlich. *Erhalt wertvolle Einzelbäume*

Die Prüfung, ob Einzelbäume oder Gehölze für die Realisierung von Vorhaben gefällt werden können, wird auf die nachfolgende Planungsebene verlagert.

Für die mögliche Neubebauung auf dem Flurstück 62 werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Damit sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, wenn im Zuge der Realisierung keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. *Minderung Vermeidung*

Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts sind nicht Bestandteil einer Außenbereichssatzung. Die Satzung kann jedoch Hinweise auf mögliche Maßnahmen geben. Denkbar ist eine Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft oder die Pflanzung von Straßenbäumen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von Eingriffen wird im Einzelfall auf der Grundlage des Naturschutzrechts mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind Vorhaben im Geltungsbereich flächensparend und den Außenbereich schonend durchzuführen. Versiegelungen, Eingriffe in Natur und Landschaft etc. dürfen daher nur im notwendigen Umfang vorgenommen werden.

Eine Grundfläche wird in der Außenbereichssatzung nicht festgesetzt. Abstimmungen über die Erforderlichkeit sind im Zuge der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Bauaufsichtsbehörde zu führen.

Grundfläche

Die vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet sowie in der Umgebung weist in der Regel maximal zwei Vollgeschosse auf. Dieser Grundsatz soll beibehalten werden. Die Stadt sieht keine Notwendigkeit für eine abweichende Höhenfestsetzung.

*Kein Regelungsbedarf
Höhe*

Der Einzelnachweis der verträglichen Umsetzung des jeweiligen Vorhabens ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu führen.

3.2 Hinweise / Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahme

Die Hinweise bzw. Anmerkungen verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die insbesondere bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können nicht abschließend sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, die einschlägigen Vorschriften bei der Bauplanung zu ermitteln und zu beachten.

Auf die Anwendung der §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz zur Eingriffsregelung im Rahmen der Vorhabenplanung wird hingewiesen.

Naturschutz

Bei Vorhaben sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

Aufgrund der Bestandssituation sind bei der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht auszuschließen. Es wird daher auf die einschlägigen Vorschriften hingewiesen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

Unter den Begriff „Baumaßnahmen“ fallen neben der eigentlichen Maßnahme, z.B. der Errichtung von Gebäuden, auch bauvorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabriss o.ä. auf den Flächen im Plangebiet oder in der Umgebung im Sinne des § 29 BauGB.

Vor dem Abriss von Gebäuden ist zu prüfen, ob sich in oder an den Gebäuden geschützte Arten oder deren Nist- oder Schlafplätze befinden (z. B. Schwalben, Mauersegler, Fledermäuse). Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde wegen möglicher Ersatzmaßnahmen zu kontaktieren.

Als Vermeidungsmaßnahme hat sich insbesondere die so genannte „Bauzeitenregelung“ in Verbindung mit einer - bezogen auf die Vorhabenrealisierung - zeitnahen Erfassung des relevanten Bestandes bewährt.

Bauzeitenregelung

So können Verstöße gegen Zugriffsverbote, z.B. bei Vögeln, in vielen Fällen vermieden werden, indem bauvorbereitende Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten durchgeführt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich Bäume, Gehölze und sonstige Schutzobjekte, die unter die Baumschutzsatzung des Landkreises fallen.

*Nachrichtliche
Übernahme Gehölzschutz*

Bei Vorhaben ist die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern zu beachten.

*Hinweis
Gehölzschutz*

Unabhängig davon wird auf die Verbote des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen, die generell für Eingriffe in Gehölzbestände in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres gelten. Sollte die Beseitigung von landschafts- oder ortsbildprägenden Bäumen erforderlich werden, ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu beteiligen.

*Sonstige Eingriffe in
Gehölze*

Die zu erhaltende Gehölze sind während der Bautätigkeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß den einschlägigen Vorschriften und Regelwerken (nach DIN 18920, RAS-LP-4 sowie ZTV-Baumpflege) zu sichern.

Der Kronentraufbereich zuzüglich eines Radius von 1,5 m darf außerhalb vorhandener Zufahrten / Wege / Straßen nicht befahren, nicht für Aufschüttungen oder Abgrabungen und nicht als (Zwischen-)Lagerfläche genutzt werden.

Das Plangebiet ist durch Belange des Bergbaus betroffen. Da diese Belange Auswirkungen auf die Vorhaben haben können, wird auf diesen Umstand hingewiesen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bergwerkseigentum gemäß Einigungsvertrag „Welzow“ [Feldnummer 0160].

*Hinweis
Bergbau*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baubeschränkungsgebietes „Welzow“.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den Bergbau.

4 Auswirkungen

Nachfolgend wird geprüft, welche Spielräume sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unter Berücksichtigung der in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange unter den konkreten Umständen im Geltungsbereich allgemein bzw. für die Vorhabenplanung ergeben.

*Öffentliche Belange
beachtet*

Wie eingangs dargestellt, dürfen im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung beantragte Vorhaben die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange nicht beeinträchtigen, um genehmigungsfähig zu sein.

Es entfallen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung als entgegenstehender Aspekte nur die Belange

- Widerspruch zur Darstellung im FNP als Wald oder Fläche für die Landwirtschaft
- die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

Für Proschim gibt es derzeit keinen Flächennutzungsplan. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Stadt künftig einen Flächennutzungsplan aufstellen wird.

Festsetzungen eines Landschaftsplanes oder anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.

*Prüfung Außenbereichs-
verträglichkeit*

Vorhaben, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können, können nicht Gegenstand eines Bauantrages sein, da die Erleichterungen vorrangig für Wohnvorhaben gelten. Auch von kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben gehen in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

*Keine schädliche
Umwelteinwirkungen*

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ebenfalls keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

Unwirtschaftliche Aufwendungen

- für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen,
- für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung,
- für die Sicherheit oder Gesundheit
- oder für sonstige Aufgaben

*Keine unwirtschaftlichen
Aufwendungen*

sind für Vorhaben auf den Grundstücken im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Die Grundstücke sind bereits ortsüblich erschlossen.

Konkrete Vorhaben dürfen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft

*Natur- und Landschaft
nicht beeinträchtigt*

und ihren Erholungswert nicht beeinträchtigen und das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

Diese Anforderungen werden unter Beachtung der besonderen Bestimmungen der Satzung eingehalten.

Die Satzung räumt die Möglichkeit ein, auf Grundstücken neu zu bauen. Wertvolle Gehölzstrukturen sind bisher nicht vorhanden, könnten beim Vorkommen aber erhalten werden. Das Landschaftsbild wird durch die möglichen Abrundungen nicht wesentlich verändert. Es wird eine Fläche beansprucht, die als Baulücke zu bewerten und die bereits auf beiden Seiten bebaut ist.

Es werden Flächen einbezogen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche ist landwirtschaftlich von geringerer Bedeutung. Die Bodenzahlen liegen verbreitet unter 30. Aufgrund der Lage zwischen zwei bebauten Grundstücken ist die Bewirtschaftung auch aufwendiger als auf großen Schlägen. Die Nutzung dieser Fläche ist stadtplanerisch sinnvoller als die Entwicklung und Zerschneidung von bisher nicht durch Bebauung vorgeprägten Landwirtschaftsflächen.

*Landwirtschaft
beeinträchtigt*

Maßnahmen der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes sind ebenfalls nicht gefährdet. Solche sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorgesehen.

*Wasserwirtschaft
Hochwasserschutz*

Die Befürchtung der „Entstehung oder Verfestigung“ einer Splittersiedlung wird durch die Satzung als entgegenstehender Belang auch für die Zukunft ausgeschlossen.

*Keine Erweiterung
Splittersiedlung*

Dagegen bleibt die „Besorgnis der Erweiterung einer Splittersiedlung“ als solche bestehen.

Im vorliegenden Fall kommt es im Geltungsbereich nicht zu einer Erweiterung der bestehenden Splittersiedlungsabgrenzung nach außen. Die Kubatur der Splittersiedlung erweitert sich durch die Einbeziehung der Baulücke nicht zusätzlich in den Außenbereich hinein. Alle möglichen Veränderungen finden innerhalb der bereits bebauten Grundstücke statt. Die Baulücken werden als bereits baulich geprägt bewertet.

Eine unzulässige „Erweiterung“ würde eine räumliche Ausdehnung der Baugrundstücke zu Lasten der unzerschnittenen landwirtschaftlichen Nutzfläche voraussetzen. Die zulässige begrenzte Nutzungsänderung auf den bestehenden Grundstücken stellt hingegen keine Erweiterung dar.

Die Vorhaben sollen flächensparend, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkend und den Außenbereich schonend durchgeführt werden.

*Flächensparende
Bauweise*

Dies wird im vorliegenden Fall dadurch gewährleistet, dass die Satzung eine Bebauung nur auf bereits vorbelasteten Flächen zulässt.

Unabhängig von den hier erörterten öffentlichen Belangen können im Einzelfall im Rahmen der Vorhabenrealisierung weitere Belange Bedeutung erlangen.

Neben den „öffentlichen Belangen“ ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung Voraussetzung für eine Baugenehmigung im Außenbereich.

Erschließung

Der planungsrechtliche Begriff der „Erschließung“ beschreibt den Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur.

Dabei geht es um

- die wegemäßige Anbindung,
- die Versorgung mit Strom und Wasser, einschließlich Löschwasser,
- und die Abwasserbeseitigung

soweit sich nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen konkreten Vorhabens entsprechende Anforderungen ergeben.

Im vorliegenden Fall ist die verkehrliche Erschließung der Grundstücke durch die Lage an einer öffentlichen Straße gesichert.

Erschließung gesichert

Dies betrifft auch die stadttechnischen Medien, die bereits in der erforderlichen Qualität vorhanden sind.

5 Anhang

5.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. *BauGB*

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. *BauNVO*

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist. *BNatSchG*

5.2 Verfahrensübersicht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Welzow hat mit Beschluss vom 11.09.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. *Aufstellungsbeschluss*

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.10.2025 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom März 2025 wurde am 2025 den betroffenen Behörden und TöB zur Stellungnahme übergeben. *TöB-Beteiligung*

In der Zeit vom bis zum erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom März 2025 *Beteiligung Öffentlichkeit*

Die Stadtverordnetenversammlung hat am in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und den Satzungsbeschluss für die Außenbereichssatzung in der Fassung vom gefasst. *Abwägungs- und Satzungsbeschluss*

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt. *Ausfertigung*

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Außenbereichssatzung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten. *Bekanntmachung*