

Stadt Gransee

Außenbereichssatzung der Stadt Gransee und deren Ortsteile

**- Entwurf –
April 2020**

Begründung

Amt Gransee und Gemeinden
für die Stadt Gransee
Fachbereich I; Planung/Städtebau
Baustraße 56, 16775 Gransee
Telefon 03306-751611, Telefax 03306-751139
c.tutsch@gransee.de

INHALTSVERZEICHNIS:

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | PLANUNGSGEGENSTAND | 2 |
| I.1. | Einführung | 2 |
| I.1.1 | Lage der Geltungsbereiche | 4 |
| I.1.2 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 12 |
| I.2. | Ausgangssituation | 13 |
| I.2.1 | Bestand | 13 |
| I.2.2 | Übergeordnete und örtliche Planungen | 16 |
| I.2.3 | weitere Fachplanungen | 18 |
| II. | PLANINHALT | 29 |
| II.1. | Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung | 29 |
| II.2. | Begründung einzelner Festsetzungen | 30 |
| II.2.1 | Geltungsbereich | 30 |
| II.2.2 | Art der baulichen Nutzung | 31 |
| II.2.3 | Verzicht auf weitere Festsetzungen nach § 35 (6) Satz 3 BauGB | 32 |
| III. | AUSWIRKUNGEN DER AUSSENBEREICHSSATZUNG | 32 |
| III.1. | Auswirkungen auf die Umwelt | 32 |
| III.2. | Finanzielle Auswirkungen | 33 |
| IV. | VERFAHREN | 33 |
| V. | RECHTSGRUNDLAGEN | 34 |

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Einführung

Im Bereich der Stadt Gransee befinden sich mehrere Splittersiedlungen im Außenbereich, in denen sich bestehende Wohnhäuser in ständiger Nutzung befinden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden sind diese teilweise als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen aber auch als Weißflächen (ohne Regelung des Flächennutzungsplans) dargestellt, so dass eine Entwicklung im Bestand den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Teilweise handelt es sich um historisch gewachsene Siedlungssplitter, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und zum Teil auch baukulturelle Bedeutung haben.

Der Gesetzgeber erlaubt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch für Bereiche, in denen sich Wohngebäude befinden, die den Bewohnern zum ständigen Aufenthalt dienen. Die Außenbereichssatzung dient nicht der Entschärfung von Konflikten, sondern der rechtlichen Klarstellung hinsichtlich der bestehenden Wohnnutzung im Außenbereich. Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt weiterhin nach den Regelungen des § 35 Baugesetzbuch, es handelt sich demnach weiterhin um Außenbereichsflächen. Die Außenbereichssatzung begründet keine Baurechte, sondern schafft Privilegien bzw. Begünstigungen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden steht als öffentlicher Belang mit seiner Darstellung einem entsprechenden Vorhaben zwar entgegen. § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch setzt dies jedoch für Wohngebäude bzw. kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe aus. Ebenso kann diesen Vorhaben nicht die Befürchtung entgegengehalten werden, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird. Weitere öffentliche Belange nach § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch, die einem Bauvorhaben im Außenbereich entgegenstehen, können durch die Außenbereichssatzung nicht ausgeschlossen werden.

Die Aufnahme von Flächen in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für die Stadt Gransee und deren Ortsteile erfolgt – basierend auf den Regelungen des § 35 BauGB – nach folgenden Kriterien:

1. Bereits durch § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch privilegierte Vorhaben sind nicht Gegenstand der Satzung.
2. Es werden nur Siedlungsbereich aufgenommen, in denen sich Wohngebäude bzw. kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Absatz 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung befinden.
3. Siedlungssplitter, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, sind nicht Gegenstand der Außenbereichssatzung.
4. Splittersiedlungen im Umfeld zu gewerblich/industriellen Ansiedlungen, die im Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden dargestellt oder durch Bebauungspläne gesichert sind finden keine Aufnahme in die Satzung.
5. Der Geltungsbereich umfasst Siedlungsbereich von „einigem Gewicht“ (laut aktueller Rechtsprechung Bereich ab 4 Wohngebäuden).

Die Lage der 9 Teilbereiche ist in der nachfolgenden Abbildung 1 in einer Übersicht dargestellt. Diese und alle weiteren Abbildungen in der Begründung sind ohne Maßstab.

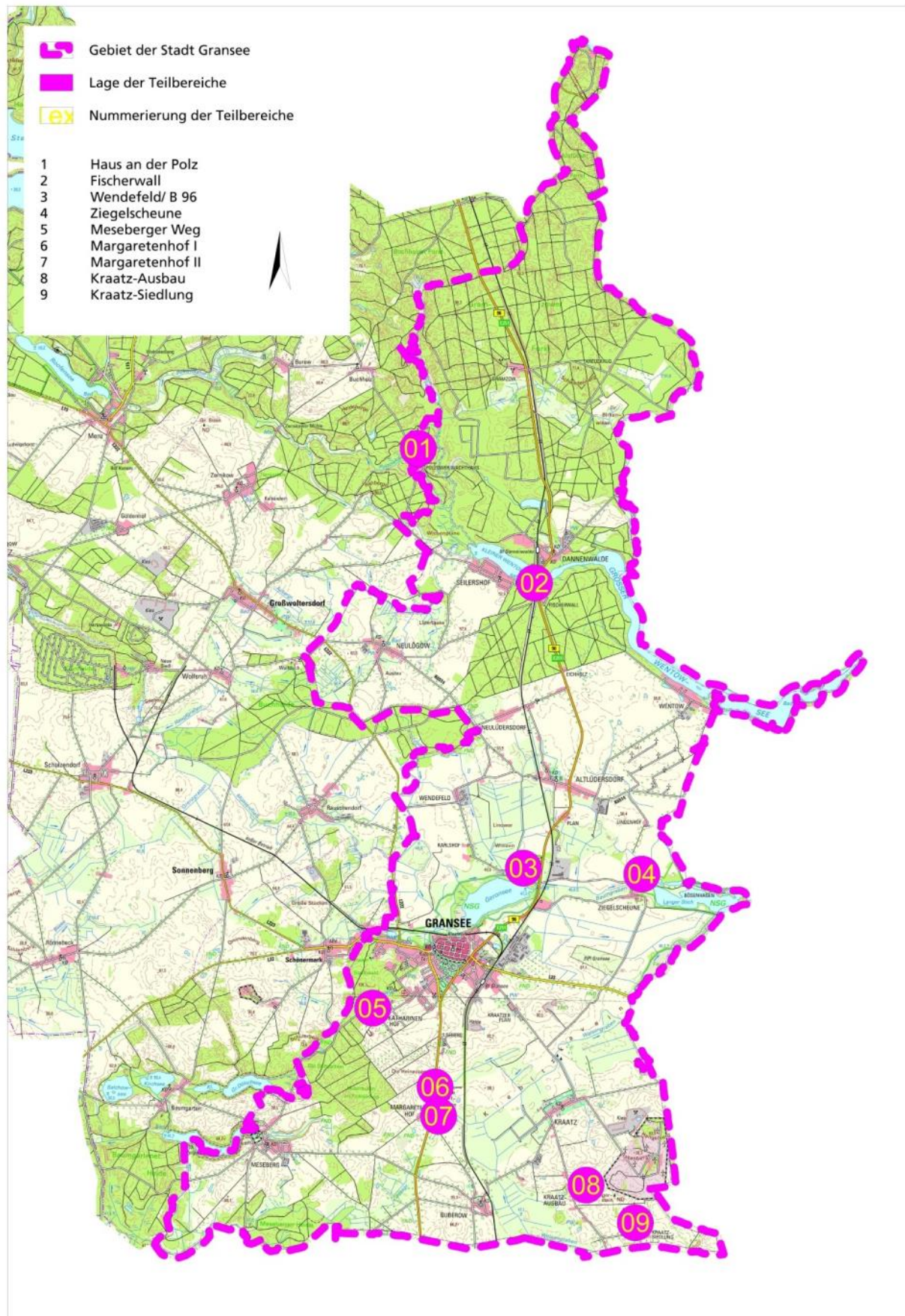


Abbildung 1: Übersicht Lage der Geltungsbereiche der Außenbereichssatzung der Stadt Gransee

I.1.1 Lage der Geltungsbereiche

Teilbereich 1: Siedlung: „Haus an der Polz“

Der Teilbereich 1 liegt im Bereich der Siedlung „Haus an der Polz“, einer Splittersiedlung im Außenbereich in der sich eine Wohneinrichtung befindet. Diese ist ca. 2.000 m vom westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Seilershof entfernt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 76, der Flur 6, der Gemarkung Seilershof und beläuft sich auf eine Größe von ca. 2,16 ha.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 1 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung)

Teilbereich 2: Siedlung: „Fischerwall“

Der Teilbereich 2 liegt im Bereich der Siedlung „Fischerwall“, einer Splittersiedlung im Außenbereich, in der sich in Nutzung befindliche und verfallene Wohngebäude befinden. Diese ist ca. 400 m vom östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Seilershof und ca. 350 m vom südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dannenwalde entfernt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 39, 40, 201, 203, 205, 219 der Flur 3, der Gemarkung Seilershof und beläuft sich auf eine Größe von ca. 2,16 ha. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich aufgrund der Historie (ehem. Zoll- und Poststation, ehem. Sanatorium) und der verwendeten Bauelemente um baukulturell wertvolle Gebäude.



Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 2 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung)

Teilbereich 3: Siedlung: „Wendefeld/B 96“

Der Teilbereich 3 liegt im Bereich der Siedlung „Wendefeld“, einer Splittersiedlung im Außenbereich, in der in Nutzung befindliche Wohngebäude anzutreffen sind. Diese ist in unmittelbarer Nähe zur B 96 (ca. 200 m) sowie ca. 985 m nördlich der Stadt Gransee gelegen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 32/27, 32/28, 9/17, 56, 24/1, 23, 9/1 und teilweise die Flurstücke 22/2, 57, 26/2, 25/2, 24/7, 24/6, 24/5, 9/19 der Flur 10, innerhalb der Gemarkung Gransee und beläuft sich auf eine Größe von ca. 1,40 ha.



Abbildung 4: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 3 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung)

Teilbereich 4: Siedlung: „Ziegelscheune“

Der Teilbereich 4 liegt im Bereich der Siedlung „Ziegelscheune“, einer Splittersiedlung im Außenbereich in der in Nutzung befindliche Wohngebäude anzutreffen sind. Diese ist ca. 1.800 m Luftlinie nordöstlich der Stadt Gransee gelegen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 269/1, 267, 264, 256 und teilweise die Flurstücke 272, 271/1, 270/2, 268, 245/2, 263, 261/2, 260, 259, 393, 255/1 der Flur 11, sowie die Flurstücke 74/1, 76/2, 277, 76/3, 278, 78/1 und teilweise die Flurstücke 82, 83/1, 83/4, 83/3, 84, 275, 77 der Flur 12, innerhalb der Gemarkung Gransee und beläuft sich auf eine Größe von ca. 2,45 ha.



Abbildung 5: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 4 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung)

Teilbereich 5: Siedlung: „Meseberger Weg“

Der Teilbereich 5 liegt im Bereich der Siedlung am Meseberger Weg, einer Splittersiedlung im Außenbereich in der in Nutzung befindliche Wohngebäude anzutreffen sind. Diese ist ca. 500 m Luftlinie am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Gransee gelegen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 75/1, 76/1 und teilweise die Flurstücke 75/2, 76/2, 76/3, 77, 79 der Flur 4, sowie das Flurstück 222 und teilweise die Flurstücke 71/1, 79/4 der Flur 17, innerhalb der Gemarkung Gransee und beläuft sich auf eine Größe von ca. 2,43 ha.



Abbildung 6: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 5 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung)

Teilbereich 6: Siedlung: „Margaretenhof I“

Der Teilbereich 6 liegt im Bereich der Siedlung Margaretenhof, einer Splittersiedlung im Außenbereich in der in Nutzung befindliche Wohngebäude und ein kleiner Gewerbebetrieb anzutreffen sind. Diese ist in ca. 1.450 m Luftlinie am südlichen Siedlungsrand der Stadt Gransee gelegen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 58, 59, 60, 61, 63/1 und teilweise das Flurstück 62 der Flur 19, innerhalb der Gemarkung Gransee und beläuft sich auf eine Größe von ca. 0,75ha.



Abbildung 7: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 6 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung)

Teilbereich 7: Siedlung: „Margaretenhof II“

Der Teilbereich 7 liegt ebenfalls im Bereich der Siedlung Margaretenhof, ist allerdings räumlich vom Teilbereich 6 getrennt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Splittersiedlung im Außenbereich in der in Nutzung befindliche Wohngebäude anzutreffen sind. Diese ist in ca. 1.950 m Luftlinie am südlichen Siedlungsrand der Stadt Gransee gelegen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 101/1, 20/1, 20/2, 21/2, 22, 25, 23, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 95, 96, 97 und teilweise die Flurstücke 16, 24, 99, 98, 39, 64, 94, 89 der Flur 19, innerhalb der Gemarkung Gransee und beläuft sich auf eine Größe von ca. 3,14ha.



Abbildung 8: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 7 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung)

Teilbereich 8: Siedlung: „Kraatz-Ausbau“

Der Teilbereich 8 liegt ca. 740 m südlich des Ortsteils Kraatz entfernt. Hierbei handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich in der in Nutzung befindliche Wohngebäude anzutreffen sind. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4/3, 4/2, 4/1, 6, 7/1, 7/2, 8, 10, 16/1 und teilweise die Flurstücke 1, 2, 3, 4/4, 9/2, 9/1, 14, 98, 100 der Flur 3, sowie die Flurstücke 12, 14/1, 15/1, 16/1 und teilweise das Flurstück 14/2 der Flur 7, innerhalb der Gemarkung Kraatz und beläuft sich auf eine Größe von ca. 6,85 ha.



Abbildung 9: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 8 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung, die Darstellung ist nicht genordet)

Teilbereich 9: Siedlung: „Kraatz-Siedlung“

Der Teilbereich 9 liegt ca. 2.500 m Luftlinie südlich des Ortsteils Kraatz entfernt. Hierbei handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich in der in Nutzung befindliche Wohngebäude anzutreffen sind. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 31/2, 31/1, 30/2, 30/1, 29, 42, 43, 44/6, 44/5, 45/3, 49, 50, 46/8, 46/9, 47/1, 25/1, 25/2, 26/3, 27, 26/1, 26/2, 24/1, 24/2 und teilweise die Flurstücke 35, 41 der Flur 7, innerhalb der Gemarkung Gransee und beläuft sich auf eine Größe von ca. 2,18 ha.

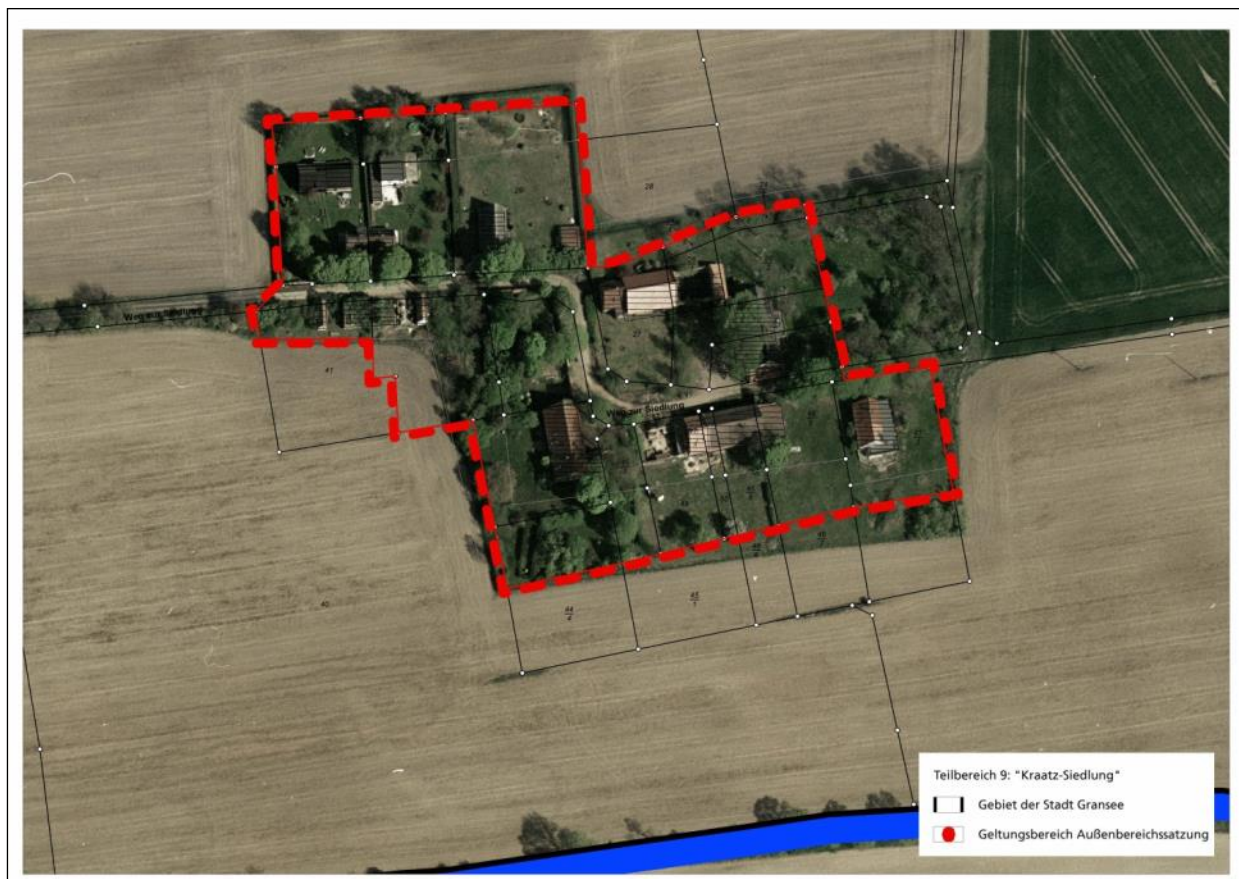


Abbildung 10: Lage des Geltungsbereiches, Teilbereich 8 (Auszug ALKIS und eigene Darstellung, die Darstellung ist nicht genordet)

I.1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass und Erforderlichkeit

Die 9 Teilbereiche des Geltungsbereiches stellen für sich genommen Splittersiedlungen im Außenbereich dar, die aufgrund ihrer Größe und des Fehlens bestimmter Funktionen (Gemeinbedarfseinrichtungen) keine Ortsteileigenschaft nach § 34 BauGB besitzen. Entsprechend sind die Gebäude- und Nutzungsflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) „Amt Gransee und Gemeinden“ nicht als Bauflächen, sondern als land- oder forstwirtschaftliche Flächen dargestellt (die Teilbereiche 1 und 2 sind als Weißfläche dargestellt und von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen).

Eine eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit der Splittersiedlungen in Form von Bestands-umnutzungen und –arrondierungen soll mit Aufstellung der Außenbereichssatzung ermöglicht werden. Künftigen Bauvorhaben, die nicht den Rahmen der vorhandenen Bebauung sprengen, kann damit eine bauplanungsrechtliche Genehmigungsmöglichkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB eingeräumt werden, in dem zwei öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 (Widerspruch zur Darstellung des FNP) und Nr. 7 (Befürchtung einer Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) mit

Vorhandensein einer rechtskräftigen Außenbereichssatzung nicht mehr entgegengehalten werden können.

Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt mit Durchführung einer öffentlichen Auslegung und einer förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung bzw. Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ist im Aufstellungsverfahren einer Außenbereichssatzung nicht vorgesehen.

I.2. Ausgangssituation

I.2.1 Bestand

Bebauung

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die einzelnen Teilbereiche tabellarisch dargestellt.

| Teilbereich | | Bebauung |
|-------------|------------------|--|
| 1 | Haus an der Polz | Im Bereich der Siedlung „Haus an der Polz“ sind ein einzelnes Wohnhaus sowie 5 Gebäude, die einer Wohneinrichtung als Wohnunterkünfte und Gemeinschaftsräume dienen sowie weitere Nebengebäude vorhanden. Sämtliche Gebäude befinden sich derzeit in Nutzung. |
| 2 | Fischerwall | Im Bereich Fischerwall 3 in Nutzung befindliche Wohnhäuser anzutreffen. Des Weiteren befinden sich ein leerstehendes Gebäude direkt an der Bundesstraße B 96 (ehemalige Poststation, Flurstück 201) sowie ein verfallenes Gebäude auf dem Flurstück 39 (ehemaliges Sanatorium) sowie jeweils Nebengebäude. Es handelt sich um einen Bereich der vor dem zweiten Weltkrieg als Zoll- und Poststation bzw. Erholungsheim „Elisabethruh“ genutzt wurde. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde dieser Bereich von der sowjetischen Armee als militärischer Bereich genutzt. Es handelt sich demnach um eine ehemalige militärische Konversionsfläche. Die Gebäude sind baukulturell bedeutend und prägen das Ortsbild. |
| 3 | Wendefeld | In diesem Bereich sind 10 in Nutzung befindliche Wohnhäuser mit den entsprechenden Nebengebäuden anzutreffen. |
| 4 | Ziegelscheune | Der Bereich Ziegelscheune weist 16 in Nutzung befindliche Wohn- bzw. als Wochenendhaus genutzte Gebäude mit den entsprechenden Nebengebäuden auf. Die Siedlung ist im Zuge der Ansiedlung von Ziegeleien als Arbeitersiedlung entstanden. |
| 5 | Meseberger Weg | Der Bereich Meseberger Weg ist durch eine lockere, großzügige Bebauung geprägt. Hier sind, neben einem kleinen Gewerbebetrieb, 8 Wohnhäuser, zum Teil Mehrfamilienhäuser anzutreffen, die sich alle in |

| | | |
|---|------------------|--|
| | | Nutzung befinden. |
| 6 | Margaretenhof I | Im Bereich Margaretenhof I, der aus ehemaligen 4-Seithöfen entstanden ist, sind insgesamt 4 Wohnhäuser mit den entsprechenden Stallanlagen und Nebengebäuden vorzufinden. Auch hier sind ortsbildprägende, baukulturelle Potenziale vorhanden. Eins der Wohnhäuser steht leer. |
| 7 | Margaretenhof II | Ursprünglich aus 4-Seithöfen entstanden, sind in diesem Teilbereich 8 Wohnhäuser mit diversen Nebengebäuden sowie ein ehemaliges Gutshaus anzutreffen. Davon steht 1 Wohnhaus leer, ein zehntes Wohnhaus wurde ohne Baugenehmigung in den 1990er Jahren errichtet, jedoch nie in Nutzung genommen. |
| 8 | Kraatz-Ausbau | In diesem Bereich sind insgesamt 12 Wohnhäuser, größtenteils 4-Seithöfe, die wesentlich das Ortsbild prägen und viele baukulturelle Merkmale hinsichtlich der märkischen Bautradition aufweisen. Die Wohnhäuser sind in Nutzung, die dazugehörigen Stallanlagen stehen teilweise leer. Die Wohnhäuser wurden Ende des 19. Jahrhunderts nach einem Brand im Dorf Kraatz neu errichtet. |
| 9 | Kraatz-Siedlung | Hierbei handelt es sich vermutlich um eine alte Gutsherrenstelle, um die sich insgesamt 9 weitere Wohnhäuser (teilweise als Wochenendhaus genutzt) angesiedelt haben. Leerstand ist nicht erkennbar. |

Keines der Gebäude in den 9 Teilbereichen steht unter Denkmalschutz bzw. sind diese trotz ihrer baukulturellen Bedeutung überformt, so dass ein Unterschutzstellung vermutlich nicht erfolgen wird.

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Löschwasser

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die einzelnen Teilbereiche tabellarisch mit den wichtigsten Erschließungskomponenten dargestellt.

| Teilbereich | | Verkehrliche Erschließung* ¹ erfolgt über die Straße... | Trinkwasser | Abwasser | Strom | Gas | Löschwasser* ² |
|-------------|------------------|--|-------------|---------------------------|-----------|------|---|
| 1 | Haus an der Polz | Buchholzer Weg | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | abgedeckt |
| 2 | Fischerwall | Bundesstraße B 96/ Radweg nach Wentow | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | abgedeckt |
| 3 | Wendefeld | Wendefelder Weg | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | abgedeckt |
| 4 | Ziegelscheune | Ziegelscheune | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | Derzeit nicht örtlich abgedeckt, mobile Löschwasserversorgung mit 4 Tanklöschfahrzeugen (TLF) in 26 min |
| 5 | Meseberger Weg | Meseberger Weg | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | abgedeckt |
| 6 | Margaretenhof I | Bundesstraße B 96 | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | abgedeckt |
| 7 | Margaretenhof II | Bundesstraße B 96 | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | abgedeckt |
| 8 | Kraatz-Ausbau | Häsener Weg | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | Derzeit nicht örtlich abgedeckt, mobile Löschwasserversorgung mit 6 TLF in 29 min |
| 9 | Kraatz-Siedlung | Weg zur Siedlung | Vorhanden | Anschluss nicht vorhanden | Vorhanden | k.A. | Derzeit nicht örtlich abgedeckt, mobile Löschwasserversorgung mit 6 TLF in 29 min |

*¹ Alle Teilbereiche werden über öffentlich gewidmete Straßen erschlossen.*² vgl. Löschwasserbedarfsplan des Amtes Gransee und Gemeinden vom August 2017

Weitere Informationen, Ergänzungen oder Korrekturen werden im Beteiligungsverfahren durch die entsprechenden Träger erbeten.

1.2.2 Übergeordnete und örtliche Planungen

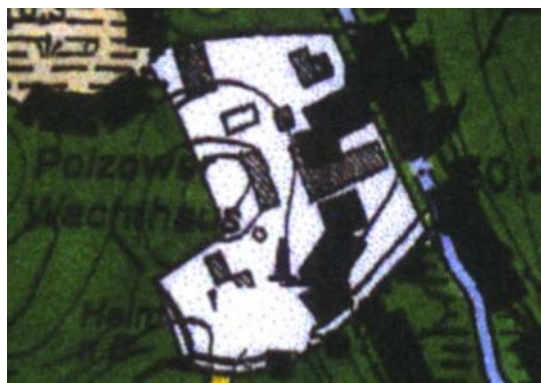
Landes- und Regionalplanung

Die Festlegungen des rechtskräftigen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01.07.2019 enthalten für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung keine flächenbezogenen Festlegungen bzw. Ausweisungen. Auch das Ziel 5.4, in dem die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden ist, steht nicht der Außenbereichssatzung entgegen. Die Planung beabsichtigt keine Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen, sondern verfolgt das Ziel, eine rechtliche Klarstellung hinsichtlich der bestehenden Wohnnutzung im Außenbereich zu schaffen. Im Wesentlichen bleiben die vorhandenen Splittersiedlungen in ihrer jetzigen räumlichen Ausprägung erhalten, eine Verdichtung innerhalb dieser Siedlungen ohne eine weitere Inanspruchnahme des Freiraumes ist in Teilbereichen allerdings möglich.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie die regionale Planungsstelle Prignitz-Oberhavel werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um eine entsprechende Stellungnahme gebeten.

Flächennutzungsplan

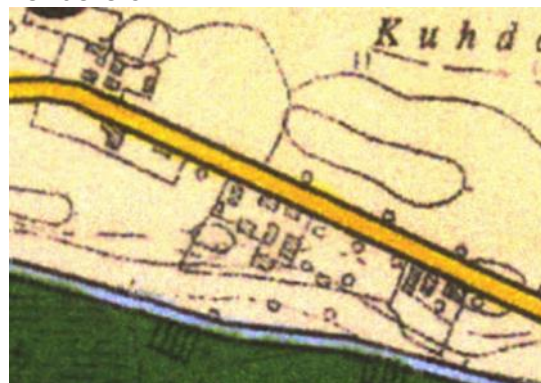
Der Flächennutzungsplan (FNP) des Amtes Gransee und Gemeinden in der Fassung vom 18.03.2002 (Bekanntmachung im Amtsblatt Gransee und Gemeinden vom 30.04.2002) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und kleinräumlich Waldflächen dar. Die Flächenausweisungen des FNP stehen mit der Außenbereichssatzung bestimmten nicht privilegierten Bauvorhaben im Bereich der Neuen Siedlung nicht mehr entgegen. Eine Ausnahme bilden die Teilbereiche 1 und 2, die als Weißfläche von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurden.



Teilbereich 1



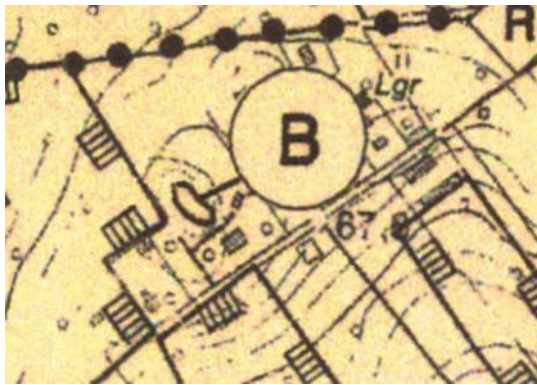
Teilbereich 2



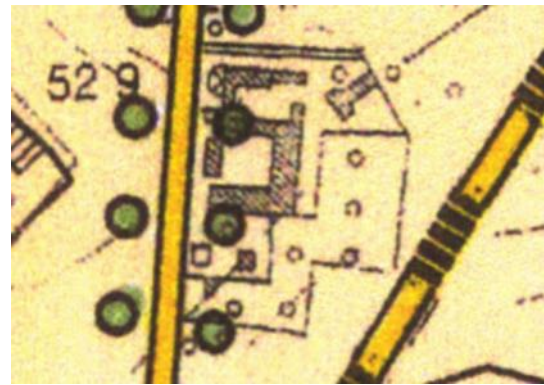
Teilbereich 3



Teilbereich 4



Teilbereich 5



Teilbereich 6



Teilbereich 7



Teilbereich 8



Teilbereich 9

Abbildung 11: Auszüge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden (Teilbereiche 1-9, ohne Maßstab, bis auf Teilbereich 8 genordnet)

Die Teilbereiche 3-9 sind im Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die Teilbereiche 1 und 2 sind sogenannte „Weiβflächen“, also von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommene Teilbereiche und daher ohne Darstellung. In diesen Teilbereichen kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, der Flächennutzungsplan ist hier für diese Bereiche nicht gültig.

Landschaftsplan

In der Karte „Entwicklungskonzept Planung“ des Landschaftsplans (LP) „Amt Gransee und Gemeinden“ (Entwurf, Feb. 2001) sind die Teilbereiche 1, 2, 8 und 9 als „Kleinsiedlung/ Einzelbebauung außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ dargestellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Gransee (Entwurf, September 1996) sind die Teilbereiche 4 und 7 als Dorfgebiete und die Teilbereiche 3, 5 sowie 6 als Flächen für Acker oder Grünland bzw. Einzelhausbebauung dargestellt. Auch die Festlegungen der LPe stehen den beabsichtigten Bestandsentwicklungen, die die Außenbereichssatzung gewährleisten soll, nicht entgegen.

I.2.3 Weitere Fachplanungen

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes von nationaler und europäischer Bedeutung

Nachfolgend sollen die Teilbereiche in ihrer Beziehung zu Schutzgebieten des Naturschutzes von nationaler und europäischer Bedeutung betrachtet werden.



Abbildung 12: Schutzgebiete Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Des Weiteren grenzen nördlich und westlich das FFH-Gebiet „Polzowtal“ und östlich das FFH-Gebiet „Gramzow-Seen“ an bzw. überlagern Randbereiche.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der geringen Verdichtungspotenziale kann davon ausgegangen werden, dass spätere Umnutzungen Erhaltungsziele und Schutzzweck des SPA-Gebietes und LSG nicht beeinträchtigen. Entsprechende Konflikte sind in den entsprechenden Genehmigungsverfahren konkret zu erörtern und zu klären.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.

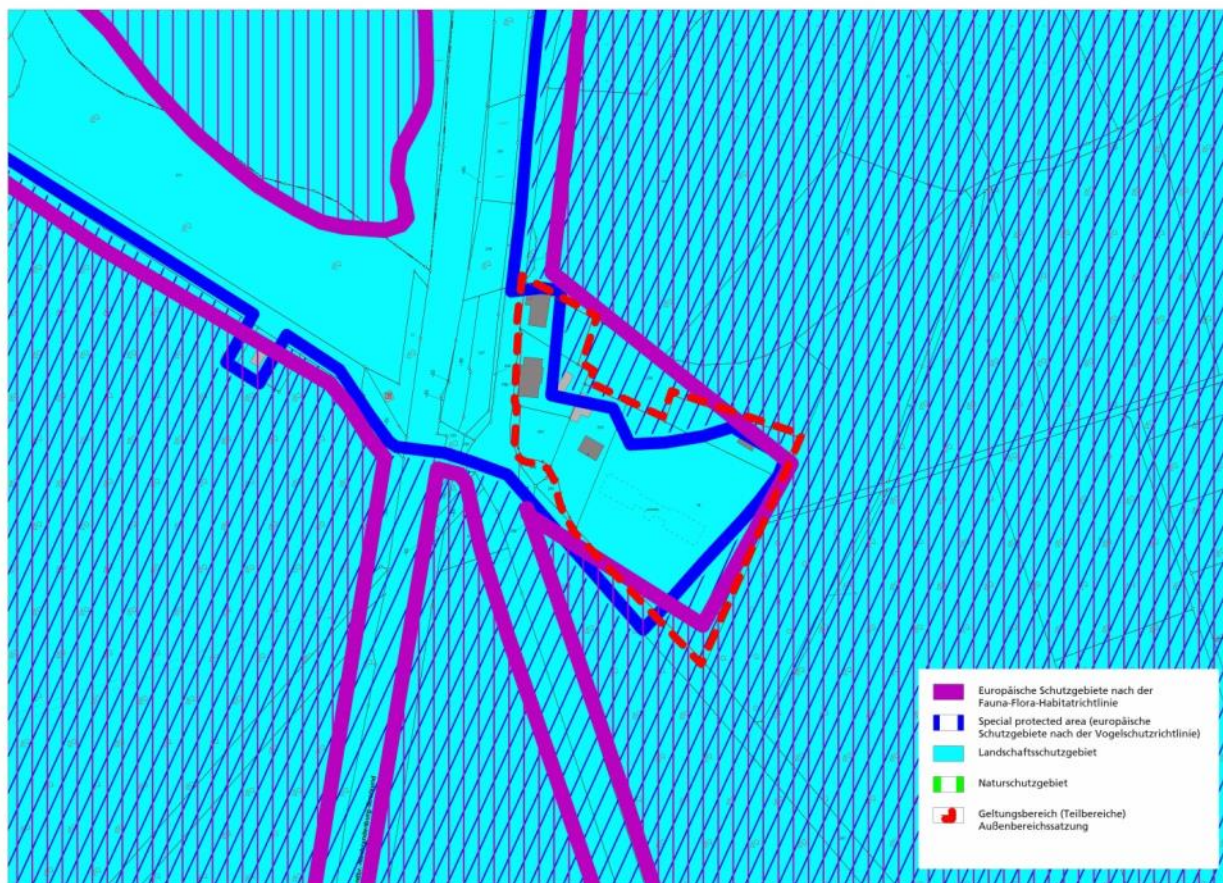


Abbildung 13: Schutzgebiete Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Des Weiteren gibt es einen Überschneidungsbereich mit dem SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“. Im Osten und Süden grenzt das FFH-Gebiet „Seilershofer Buchheide“ an, bzw. gibt es in Randbereichen Überschneidungsbereiche.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der geringen Verdichtungspotenziale kann davon ausgegangen werden, dass spätere Umnutzungen Erhaltungsziele und Schutzzweck des SPA-Gebietes bzw. LSG nicht beeinträchtigen. Entsprechende Konflikte bei der Wiederaufnahme von Nutzungen sind konkret in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu erörtern und zu klären.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.

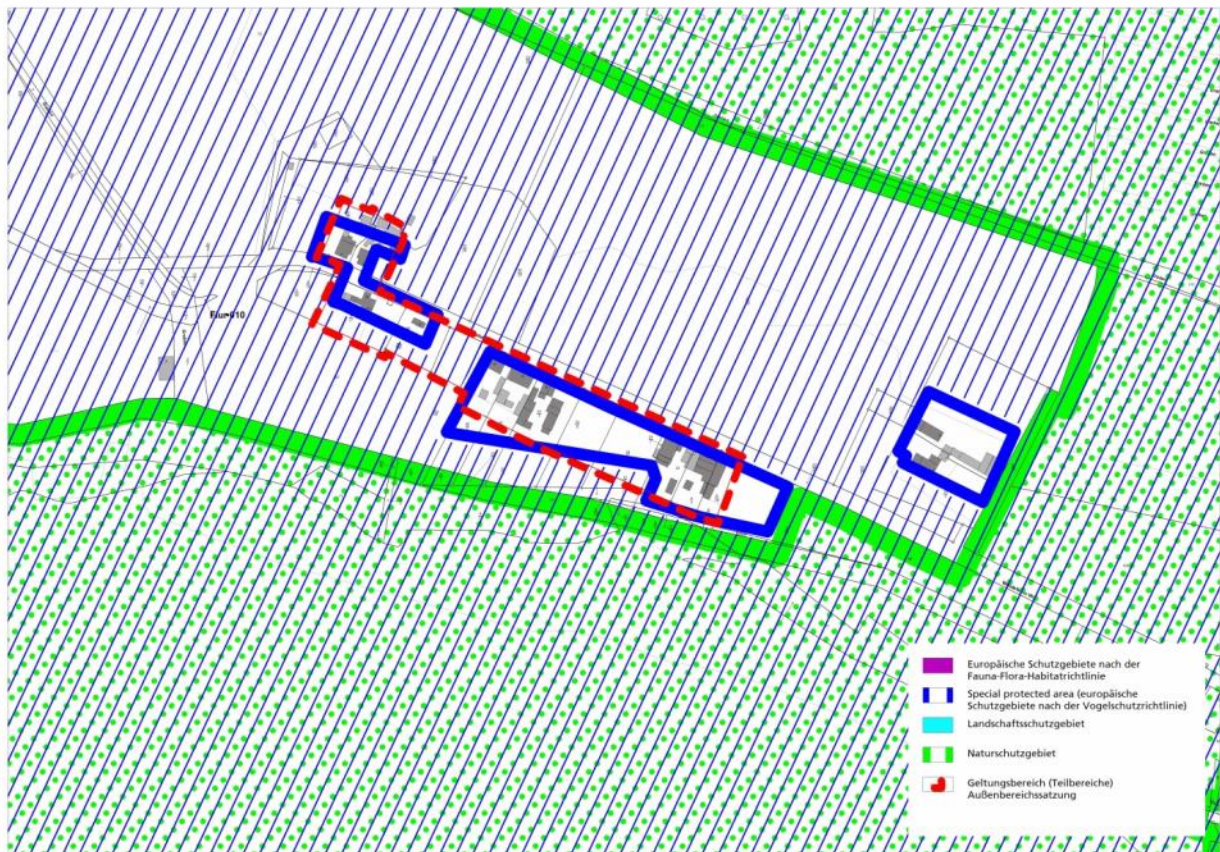


Abbildung 14: Schutzgebiete Teilbereich 3

Der Teilbereich 3 befindet sich teilweise im SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Gehron-see“ grenzt südlich an die Grenze des Teilbereiches an. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der geringen Verdichtungspotenziale kann davon ausgegangen werden, dass spätere Umnutzungen Erhaltungsziele und Schutzzweck des SPA-Gebietes nicht beeinträchtigen. Ggf. bestehende Konflikte sind in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu erörtern und zu klären. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.

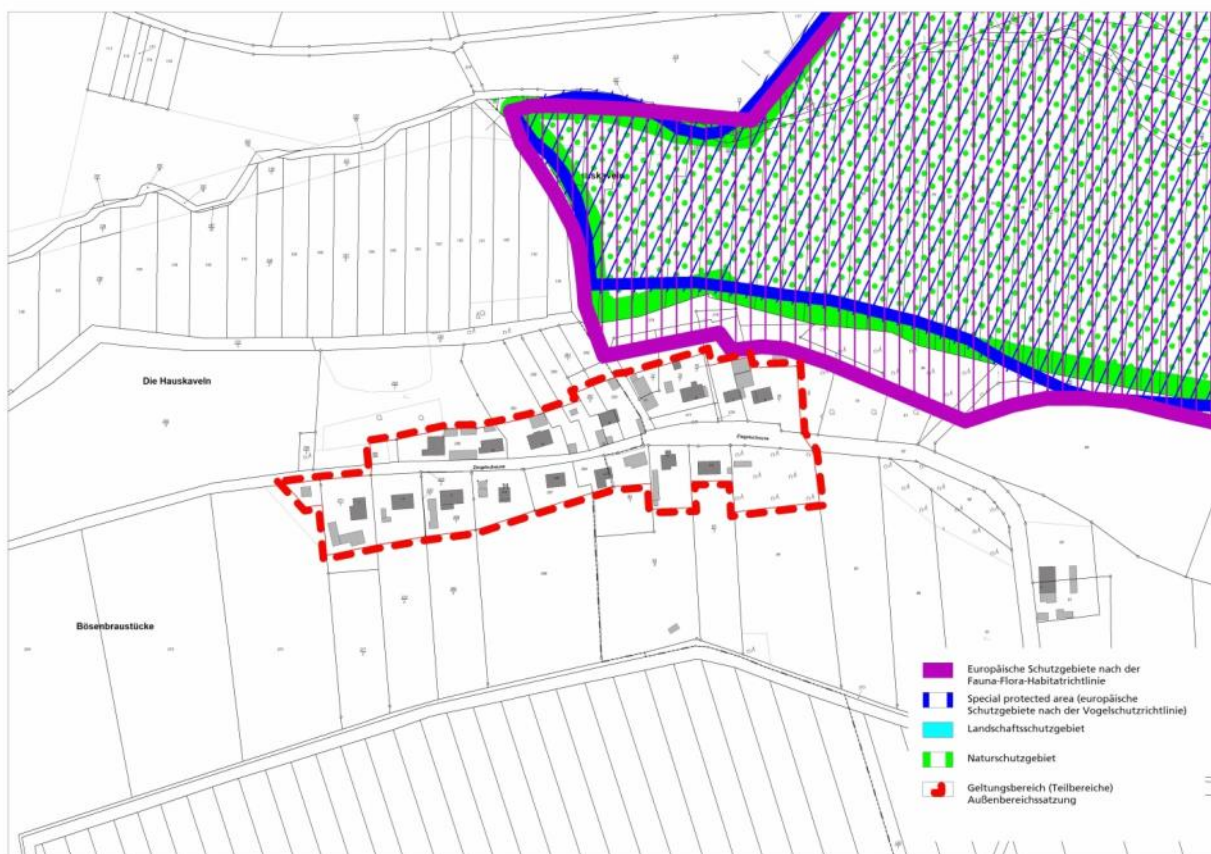


Abbildung 15 Schutzgebiete Teilbereich 4

Der Teilbereich 4 befindet sich außerhalb von aber angrenzend an bzw. in räumlicher Nähe zu Schutzgebieten; hier: FFH-Gebiet „Zehdenicker-Mildenberger Tonstiche“, SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“ und Naturschutzgebiet „Biotopverbund Welsengraben“. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.

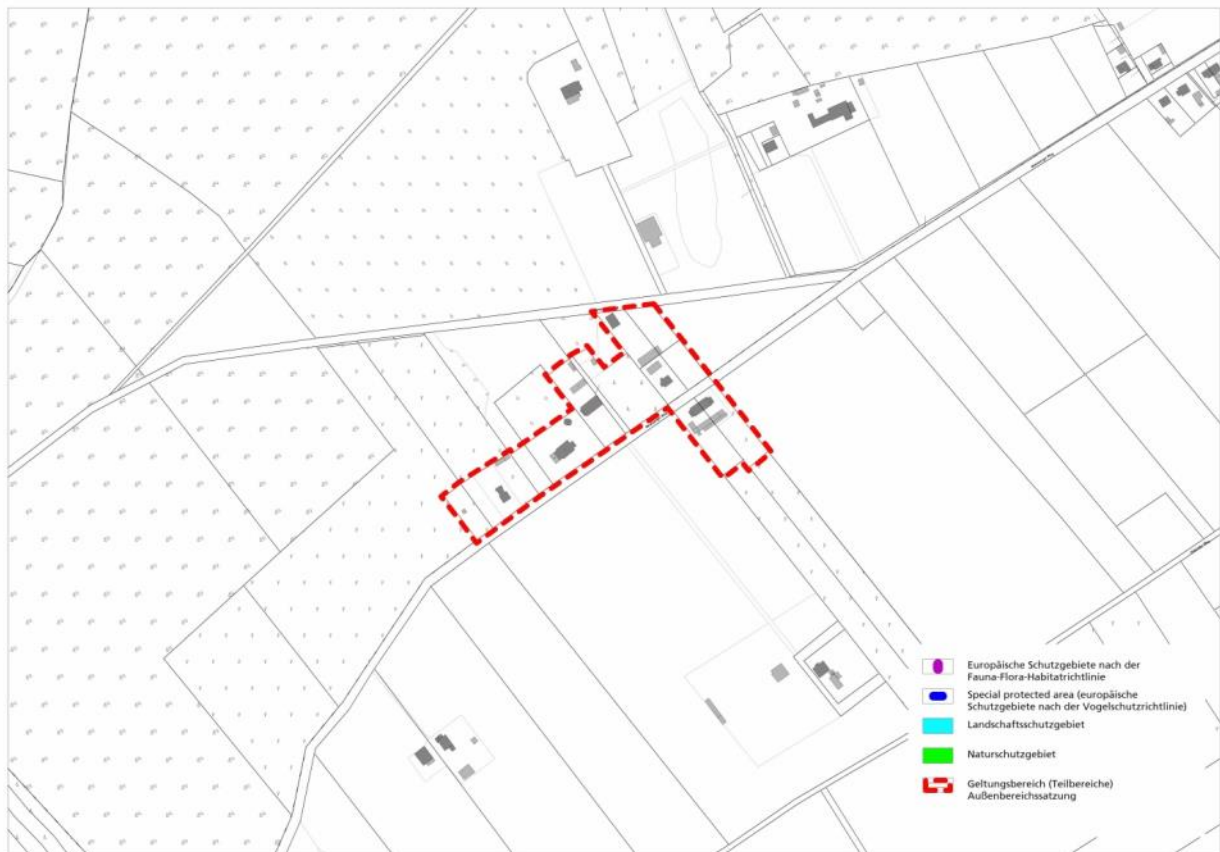


Abbildung 16 Schutzgebiete Teilbereich 5

Der Teilbereich 5 befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.

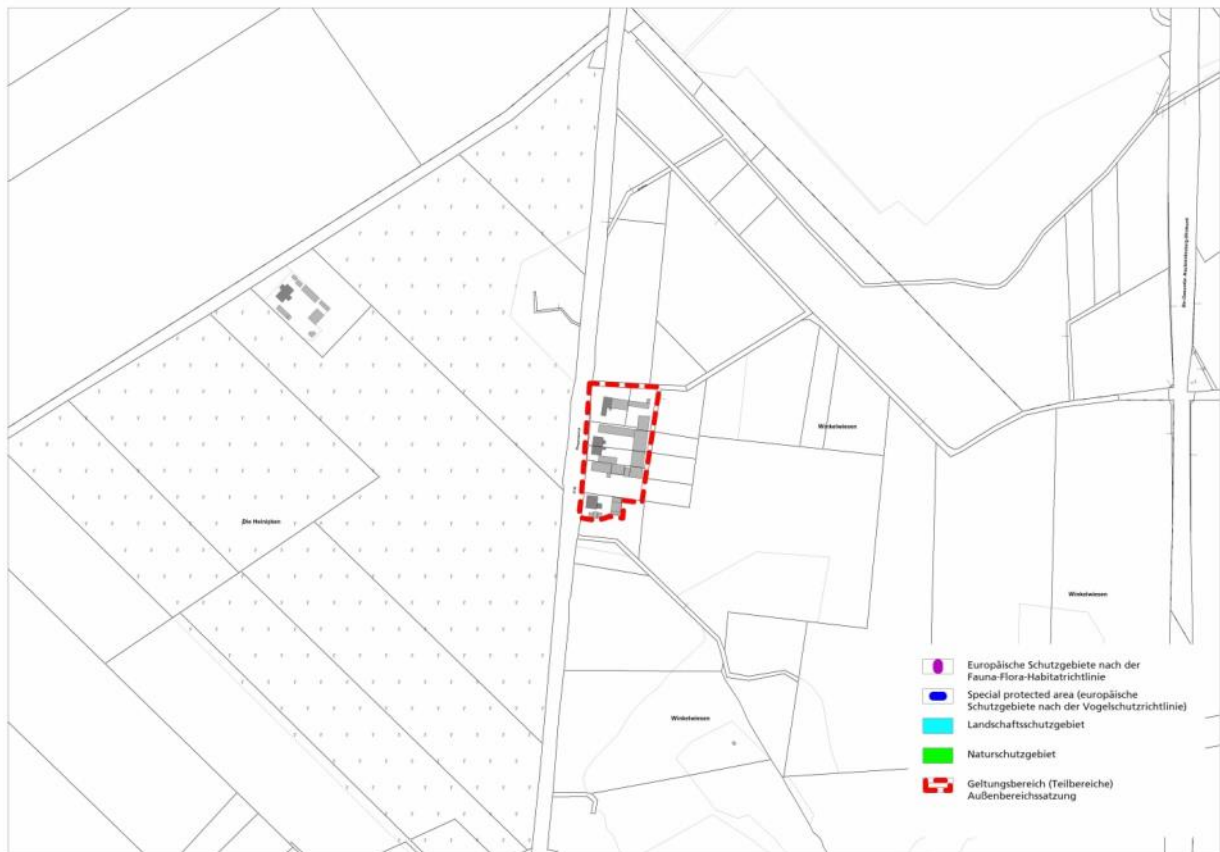


Abbildung 17 Schutzgebiete Teilbereich 6

Der Teilbereich 6 befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.

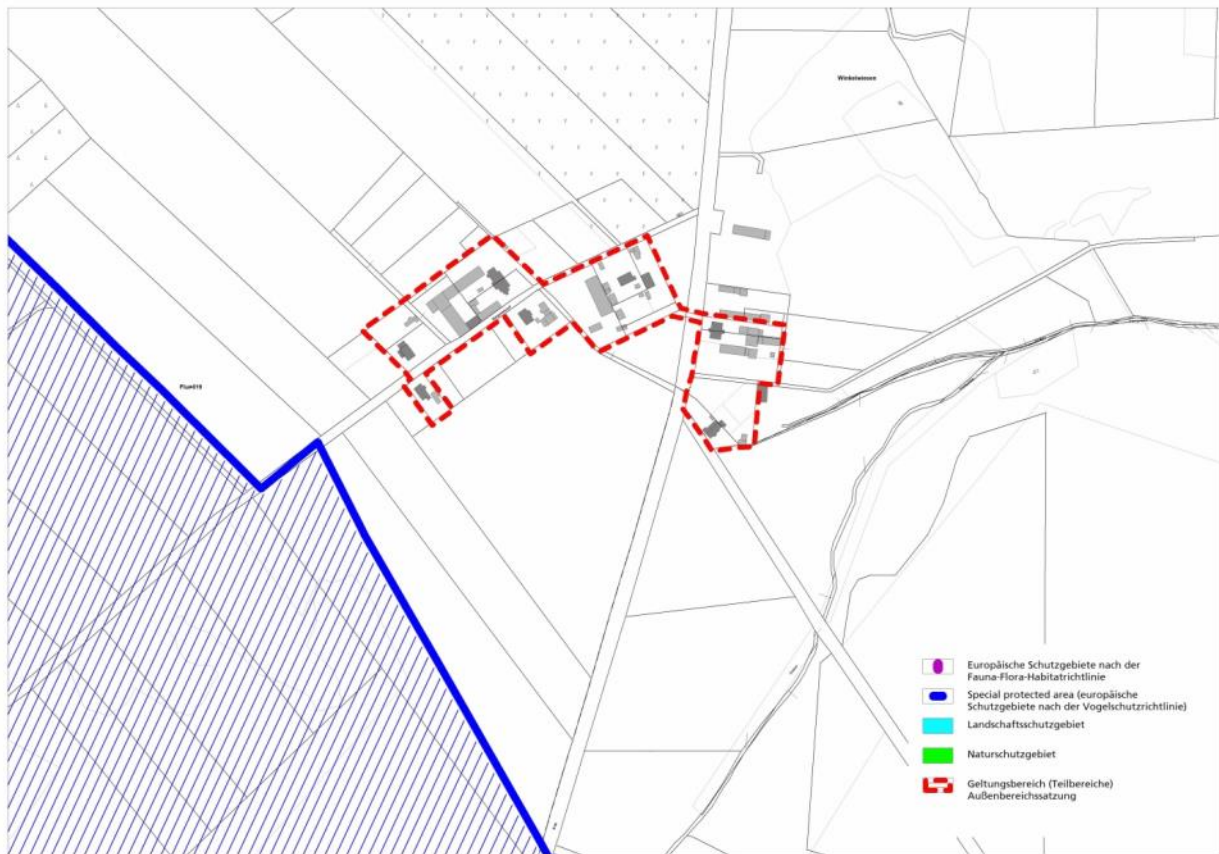


Abbildung 18 Schutzgebiete Teilbereich 7

Der Teilbereich 7 befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz
gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.



Abbildung 19 Schutzgebiete Teilbereich 8

Der Teilbereich 8 befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.



Abbildung 20 Schutzgebiete Teilbereich 9

Der Teilbereich 9 befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unter Schutz gestellten Biotope nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz vorhanden.

Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Umweltbericht

Aufgrund der Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB ist die Erarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Dennoch wird auf folgendes hingewiesen: Davon ausgenommen sind die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie aufgeführten Tierarten oder europäische Vogelarten (europarechtlich geschützten Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz). Sind diese betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot vor, wenn die Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt werden können.

Insofern finden der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG aber auch die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch mit der Rechtskraft der Außenbereichssatzung weiterhin Anwendung. Bei Sanierungsvorhaben ist der besondere Artenschutz grundsätzlich zu beachten.

Insgesamt liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der geschützten Arten durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung vor. Eine vorhabenbezogene Prüfung kann ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein.

Baumschutz

Sollten im Zuge von Baugenehmigungsverfahren Beeinträchtigungen von Bäumen auftreten, ist eine Genehmigung von der unteren Naturschutzbehörde im Sinne der Brandenburgischen Baumschutzverordnung einzuholen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gransee greift hier nicht, sie ist ausschließlich im Innenbereich und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen anzuwenden.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Sind diese Handlungen trotzdem beabsichtigt, bedürfen diese einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG.

Grundsätzlich sind der besondere Artenschutz und die Vegetationszeit zu beachten.

Waldflächen

Zudem wird darauf hingewiesen, dass einzelne Baumstandorte unter die im Brandenburgischen Waldgesetz getroffene Definition von Wald fallen können (Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG): hier § 2). Bei entsprechenden Bauvorhaben muss eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen und ggf. eine Waldumwandlung beantragt werden.

Grundsätzlich sind der besondere Artenschutz und die Vegetationszeit zu beachten.

Kampfmittelbelastung

Derzeit sind keine Belastungen für die Teilbereiche bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nicht berührt oder deren Lage verändert werden und die Fundstellen sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der Zentraldienst der Polizei wird im Verfahren um eine entsprechende Stellungnahme gebeten.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich in den Geltungsbereichen der Außenbereichssatzung kein Bodendenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Ausnahme bildet Teilbereich 3, in dem sich das Bodendenkmal 70200 (Siedlung Eisenzeit, Siedlung deutsches Mittelalter) befindet.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holz-pfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Bodenschutz/ Altlasten

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Der Landkreis Oberhavel wird um eine entsprechende Stellungnahme im Verfahren gebeten.

Gewässerschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich keine Gewässer I. oder II. Ordnung. Lediglich in den Teilbereichen 1 und 3 grenzen Gräben der II. Ordnung an die Teilbereich an.

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung und die Regenwasserkanalisation ist nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Die Trink- und Abwassererschließung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwasserbeseitigungspflichtigen zu realisieren.

Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -kollektoren o. Ä.) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.“

Immissionsschutz

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ist die Errichtung von Vorhaben kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Diese müssen sich in ihrer Nutzung den vorhandenen Wohnnutzungen anpassen bzw. mit diesen verträglich sein, da nach dem Prüfungsregime des § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Vorhaben, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können, weiterhin öffentliche Belange beeinträchtigen kann, was zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führen kann. Dementsprechend sind zur Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkung analog die auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassenen sonstigen Regelwerke heranzuziehen, z. B. die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) oder die DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau. Zudem erfolgt ohnehin eine Anpassung dieser Nutzungen aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur. Die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben im Kontext zur benachbarten Wohnbebauung ist daher im Einzelfall im Planungsgebiet beschränkt.

II. PLANINHALT

II.1. Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung

Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung für die Stadt Gransee ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zu schaffen. Dabei geht es vorrangig um den Erhalt der bestehenden Nutzungen. Da es sich um Siedlungsbereiche im Außenbereich handelt, stehen derzeit jegliche Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch sowie im Sinne des § 2 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung dem Flächennutzungsplan mit den Darstellungen von Flächen für Wald und Landwirtschaft entgegen (ausgenommen Teilbereich 1 und 2). Weiterhin kann baulichen Erweiterungen derzeit entgegengehalten werden, das die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Mit der Satzung können diese Sachverhalte entkräftet werden, wenngleich weitere andere öffentliche Belange im konkreten Bauantragsverfahren weiterhin entgegenstehen können. Die Satzung ermöglicht zwar die Verdichtung innerhalb aber keine Erweiterung dieser Splittersiedlung im Außenbereich.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1.: Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der Aufstellung der Satzung erreicht, da eine planungsrechtliche Grundlage zur Entscheidung von Vorhaben geschaffen wird und zudem bauliche Erweiterungen durch die Beschränkung des Geltungsbereichs auf den Bestand nur eingeschränkt und im Sinne einer Verdichtung möglich sind. Die Satzung weist keine zusätzlichen Erweiterungsflächen aus und verhindert somit ein unkontrolliertes „Ausufern“ der vorhandenen Bebauung. Zugleich wird die Nutzung entsprechend der Ausführungen nach § 35 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB bzw. der getroffenen Festsetzungen eingeschränkt.

Zu 2.: Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für die geplante Planung nicht. Durch die Außenbereichssatzung ist eine bauliche Erweiterung nur in geringem Umfang möglich, so dass die in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Leistungsgrenzen nicht überschritten, sondern weit unterschritten werden. Die Satzung ist demnach am ehesten Punkt 18.7 des Anhangs zuzuordnen¹.

Die einzelnen Teilbereiche ergeben einen gesamten Geltungsbereich von 23,4 ha. Dabei ergeben sich Nachverdichtungspotenziale von insgesamt maximal ca. 4,2 ha. Analog zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist für eine Bebauung mit dazugehörigen Garagen, Nebenanlagen und Zuwegungen eine GRZ von 0,4 zulässig. Somit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 1,7 ha insgesamt für die Nachverdichtungspotenziale.

Da somit eine Fläche von weniger als 2 ha beansprucht wird, werden durch die Außenbereichssatzung keine Vorhaben ermöglicht, für die nach Bundes- oder Landesrecht

¹ Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 18 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² und mehr (UVP-pflichtig) oder 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² (Prüfung des Einzelfalls).

eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Zudem unterliegen künftige Bauvorhaben auch mit Vorhandensein einer rechtskräftigen Satzung weiterhin dem Prüfungsregime einer Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 – mit Ausnahme von Nr. 1 und Nr. 7 BauGB. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird demnach durch die Außenbereichssatzung nicht beeinträchtigt.

Zu 3.: Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Dies betrifft die europarechtlich festgesetzten FFH- und SPA- Gebiete. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht, wenngleich genutzte Bestandsgebäude in einigen Teilbereiche sich in Schutzgebieten befinden (vgl. I.2.3). Die Satzung weist keine konkreten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung fest. Daher erfolgt auch keine Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung. Diese und die Schlussfolgerungen durch ggf. auftretende Beeinträchtigungen der Ziele der Schutzgebiete sind im konkreten Bauantragsfall zu ermitteln.

Zusammenfassend erweist sich demnach dem Ziel und Zweck der Planung entsprechend, die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als das richtige Planungsinstrument.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird die bauliche Entwicklung des Bereichs auf den Bestand beschränkt und ausschließlich die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben sowie von Anlagen für sportliche Zwecke im räumlich begrenzten Geltungsbereich ermöglicht. Eingehende Bauanträge werden weiterhin auf der Grundlage des § 35 BauGB durch die untere Bauaufsichtsbehörde beurteilt. Demnach hat die untere Bauaufsichtsbehörde nach den Regelungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zu prüfen, ob das Vorhaben weiteren öffentlichen Belangen entgegen steht.

II.2. Begründung einzelner Festsetzungen

II.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit insgesamt 9 Teilbereichen eine Fläche von ca. 23,4 ha. In diesen befinden sich im Wesentlichen vorhandene und in Nutzung befindliche Wohngebäude, teilweise auch leerstehende Wohngebäude. Die Geltungsbereiche und deren Erschließung wurden bereits erschöpfend im Gliederungspunkt I.1.1 beschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich wird daher wie folgt durch die Satzung festgesetzt:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für insgesamt 9 Teilbereiche auf dem Gebiet der Stadt Gransee, die sich wie folgt gliedern:

| Teilbereich | Gemarkung | Flur | Flurstück(e) |
|--------------------|------------------|-------------|---|
| 1 Haus an der Polz | Seilershof | 6 | 76 |
| 2 Fischerwall | Seilershof | 3 | 39, 40, 201, 203, 205, 219 |
| 3 Wendefeld/B 96 | Gransee | 10 | 32/27, 32/28, 9/17, 56, 24/1, 23, 9/1, teilweise: 22/2, 57, 26/2, 25/2, 24/7, 24/6, 24/5, 9/19 |
| 4 Ziegelscheune | Gransee | 11 12 | 269/1, 267, 264, 256 teilweise: 272, 271/1, 270/2, 268, 245/2, 263, 261/2, 260, 259, 393, 255/1 74/1, 76/2, 277, 76/3, 278, 78/1, teilweise: 82, 83/1, 83/4, 83/3, 84, 275, 77 |
| 5 Meseberger Weg | Gransee | 4 17 | 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 75/1, 76/1 teilweise: 75/2, 76/2, 76/3, 77, 7 222, teilweise 71/1, 79/4 |
| 6 Margaretenhof I | Gransee | 19 | 58, 59, 60, 61, 63/1 teilweise: 62 |
| 7 Margaretenhof II | Gransee | 19 | 101/1, 20/1, 20/2, 21/2, 22, 25, 23, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 95, 96, 97, teilweise: 16, 24, 99, 98, 39, 64, 94, 89 |
| 8 Kraatz-Ausbau | Kraatz | 3 7 | 4/3, 4/2, 4/1, 6, 7/1, 7/2, 8, 10, 16/1, teilweise: 1, 2, 3, 4/4, 9/2, 9/1, 14, 98, 100 12, 14/1, 15/1, 16/1, teilweise: 14/2 |
| 9 Kraatz-Siedlung | Kraatz | 7 | 31/2, 31/1, 30/2, 30/1, 29, 42, 43, 44/6, 44/5, 45/3, 49, 50, 46/8, 46/9, 47/1, 25/1, 25/2, 26/3, 27, 26/1, 26/2, 24/1, 24/2, teilweise 35, 41 |

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (Teil B1-B9) maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

II.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Außenbereichssatzung wird auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB erlassen. Eine konkrete Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung entfällt, da die Art der Nutzung durch die Ausführungen zu § 35 Abs. 6 BauGB abschließend begrenzt wird. Zudem würde die Festsetzung einer Nutzung der Qualität wenigstens eines einfachen Bebauungsplans entsprechen und das gewählte planungsrechtliche Instrument der Außenbereichssatzung ad absurdum führen. Es handelt sich aber weiterhin um eine Außenbereichsfläche, in der beantragte Vorhaben nach den Regelungen des § 35 BauGB entschieden werden müssen.

§ 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht daher der Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken

dienenden Vorhaben 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Der Begriff „klein“ ist aus dem Zweck des § 35 Abs. 6 BauGB zu verstehen, d.h. es handelt sich um Betriebe, die der in der Regel kleinteiligen Baustruktur von bebauten Bereichen im Außenbereich entsprechen oder den Außenbereich nicht wesentlich zusätzlich zu den vorhandenen Gebäuden unangemessen beeinträchtigen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin zu beachten, dass auch das Nebeneinander solcher unterschiedlicher Nutzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, d.h. verträglich ist.

Demnach wird folgende Regelung in die Satzung aufgenommen:

§ 2 Vorhaben

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Erschließung muss gesichert sein.

II.2.3 Verzicht auf weitere Festsetzungen nach § 35 (6) Satz 3 BauGB

§ 35 Abs. 6 BauGB eröffnet die Möglichkeit, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen. Die Gemeinde sieht hier keinen Handlungsbedarf, da eine rege bauliche Entwicklung in dem Bereich nicht zu erwarten und nicht zu befürchten ist, dass die städtebauliche Ordnung gefährdet ist. Des Weiteren richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB. Nähere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie sie nach § 35 Absatz 6 Satz 3 BauGB möglich wären, sind nicht erforderlich.

III. AUSWIRKUNGEN DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

III.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Außenbereichssatzung hat aufgrund der nur eingeschränkten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild. Ein Eingriffstatbestand im Sinne des Naturschutzrechts liegt nicht vor. Dies trifft auf die Teilbereiche 1-3 nur bedingt zu. Soweit es hier um die Nutzung des Bestandes geht, ist nicht von einem Eingriffstatbestand auszugehen. Eventuelle Vorhaben zur Errichtung und Nutzungsänderung sind im konkreten Bauantragsverfahren hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um Siedlungsbereiche handelt, die stark anthropogen vorgeprägt sind.

Auf die Schutzgüter Boden und Wasser wirkt sich die Satzung nicht aus, da der Grad der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches auch durch Neubauvorhaben nicht wesentlich verändert wird. Die Schutzgüter Klima und Lufthygiene werden durch die Aufstellung der Satzung nicht tangiert.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt durch die Aufstellung der Satzung sind nicht zu erwarten, auch konkrete Anhaltspunkte auf eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV der FFH-Richtlinie oder der in Anhang 1 der SPA-Richtlinie aufgeführten Tier- und Vogelarten liegen nicht vor.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Sind diese Handlungen trotzdem beabsichtigt, bedürfen diese einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG. Es wird darauf hingewiesen, dass der § 39 BNatSchG dem allgemeinen Arten-, Lebensstätten und Biotopschutz dient und nicht nur gefährdete Arten durch diesen Paragraphen geschützt sind. Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 31. August bis 1. April des Folgejahres erfolgen.

Auswirkungen auf den Menschen sind ebenso wenig zu erwarten wie Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter, da keine Bauvorhaben mit dem Aufstellen der Satzung ermöglicht werden, die maßgeblich Umweltbelange beeinträchtigen.

III.2. Finanzielle Auswirkungen

Die Außenbereichssatzung hat keine Auswirkungen auf die gemeindliche Haushaltsplanung.

IV. VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für die Stadt Gransee und deren Ortsteile beschlossen.

Im Weiteren Verfahren werden der Entwurf der Außenbereichssatzung, bestehend aus dem Satzungstext, Lageplan und der zugehörigen Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung werden durch Aushang mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

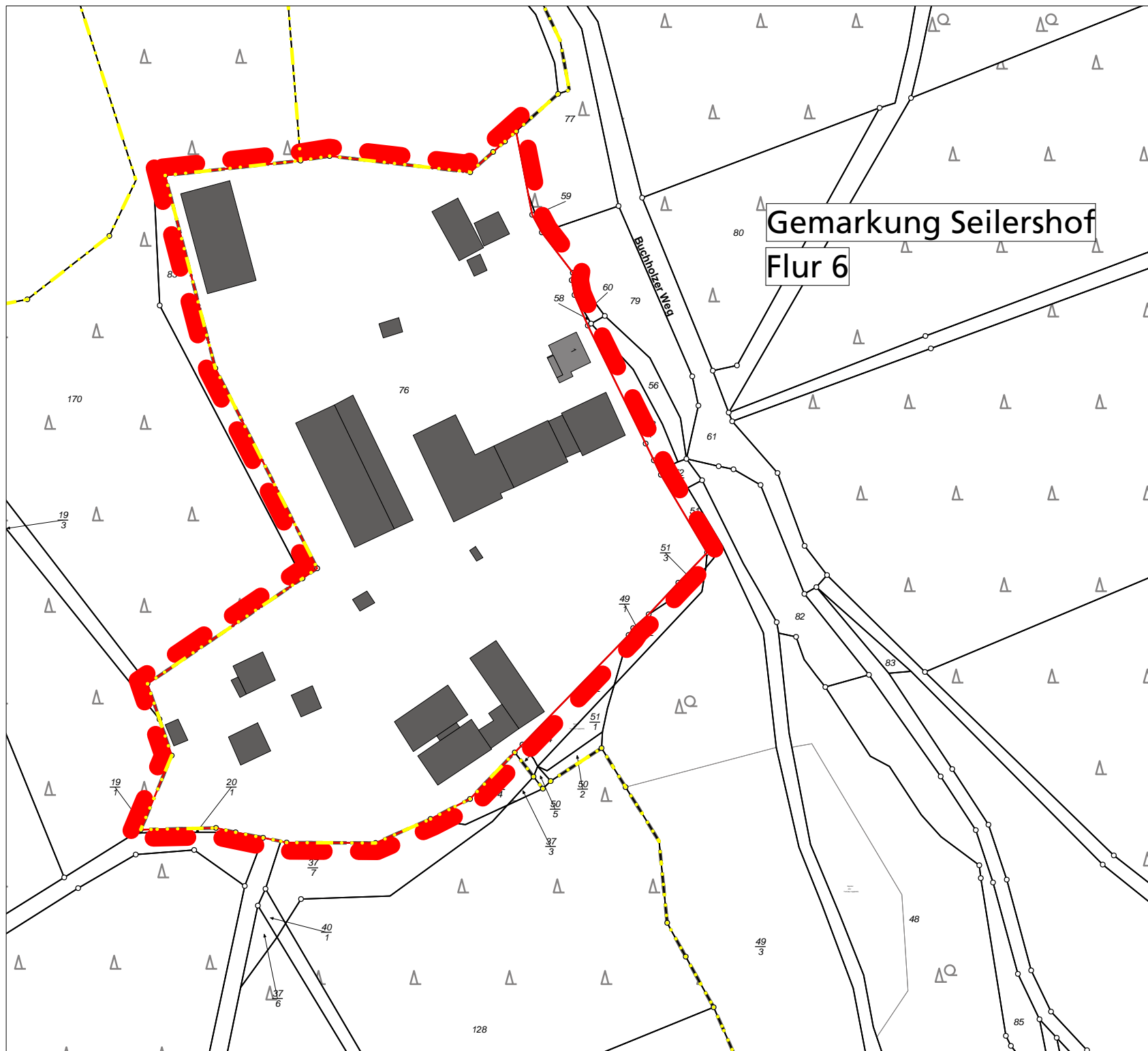
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB der Entwurf der Gelegenheit gegeben Stellung zu nehmen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird – sofern keine schwerwiegenden Sachverhalte der Planung entgegenstehen – der Stadtverordnetenversammlung Gransee der Beschluss über die Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sowie der Beschluss über die Außenbereichssatzung zur Entscheidung vorgelegt.

Nach erfolgter Beschlussfassung kann die Satzung im Amtsblatt bekannt gemacht werden und erlangt somit ihre Rechtskraft.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03 November 2017 (BGBl. I S.3634), in Kraft getreten am 03.11.2017, zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)



Gemarkung Seilershof Flur 6

Amt Gransee und Gemeinden
STADT GRANSEE

Außenbereichssatzung der Stadt
Gransee und deren Ortsteile





Teil B1

Lageplan räumlicher
Geltungsbereich

Teilbereich 1
Haus an der Polz

Legende:

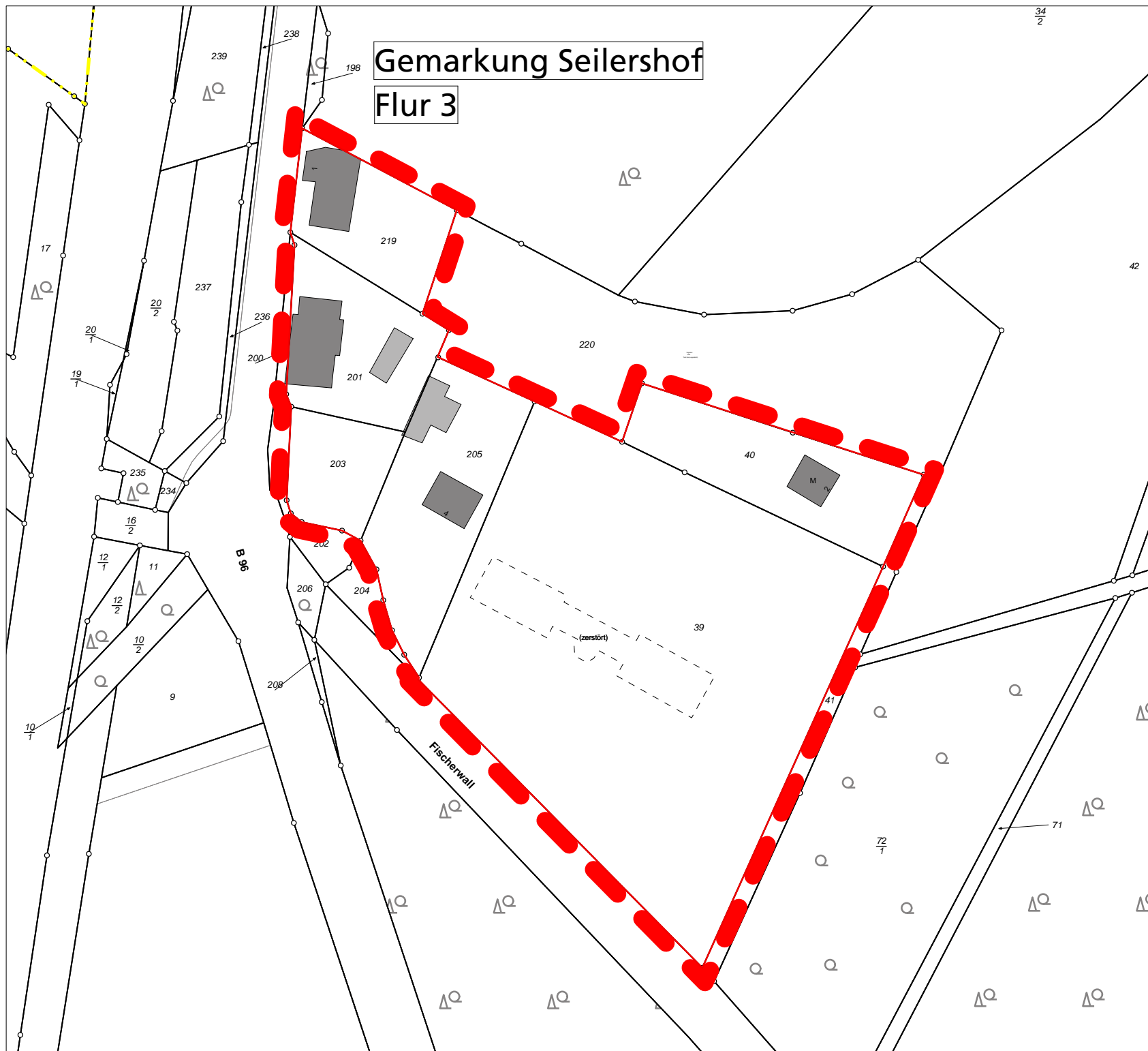
-  Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Teilbereich)
-  Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

Maßstab (im Original) 1:500

Stand: Entwurf April 2020



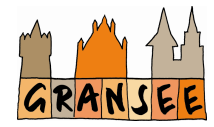


Gemarkung Seilershof

Flur 3

Amt Gransee und Gemeinden
STADT GRANSEE

Außenbereichssatzung der Stadt
Gransee und deren Ortsteile





Teil B2

Lageplan räumlicher
Geltungsbereich

Teilbereich 2
Fischerwall

Legende:

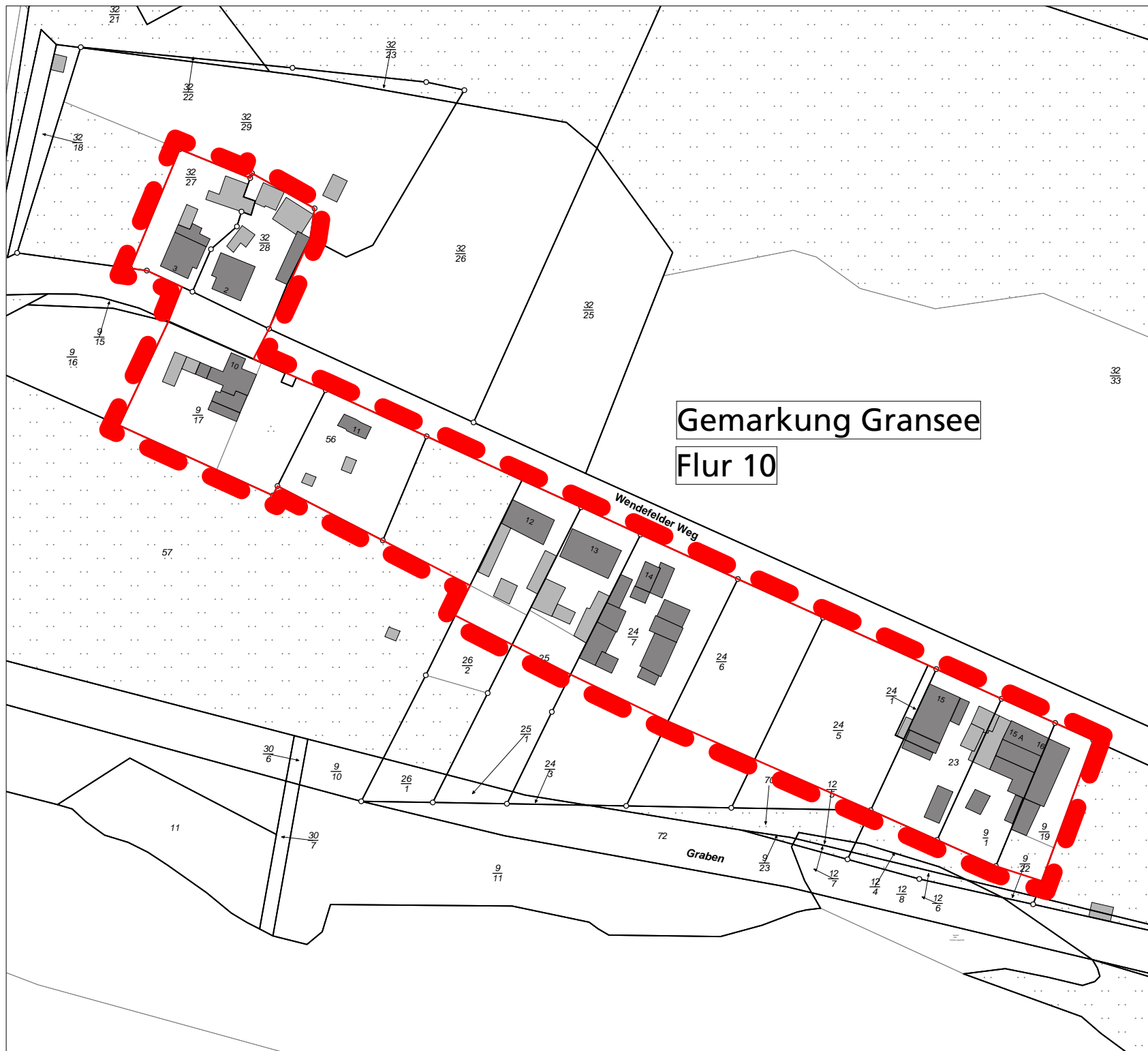
-  Abgrenzung des Geltungsbereichs (Teilbereich)
-  Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

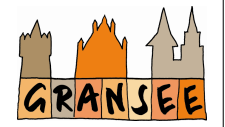
Maßstab (im Original) 1:500

Stand: Entwurf April 2020







Gemarkung Gransee
Flur 10



Teil B3
Lageplan räumlicher
Geltungsbereich
Teilbereich 3
Wendefeld/B 96

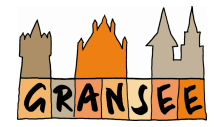
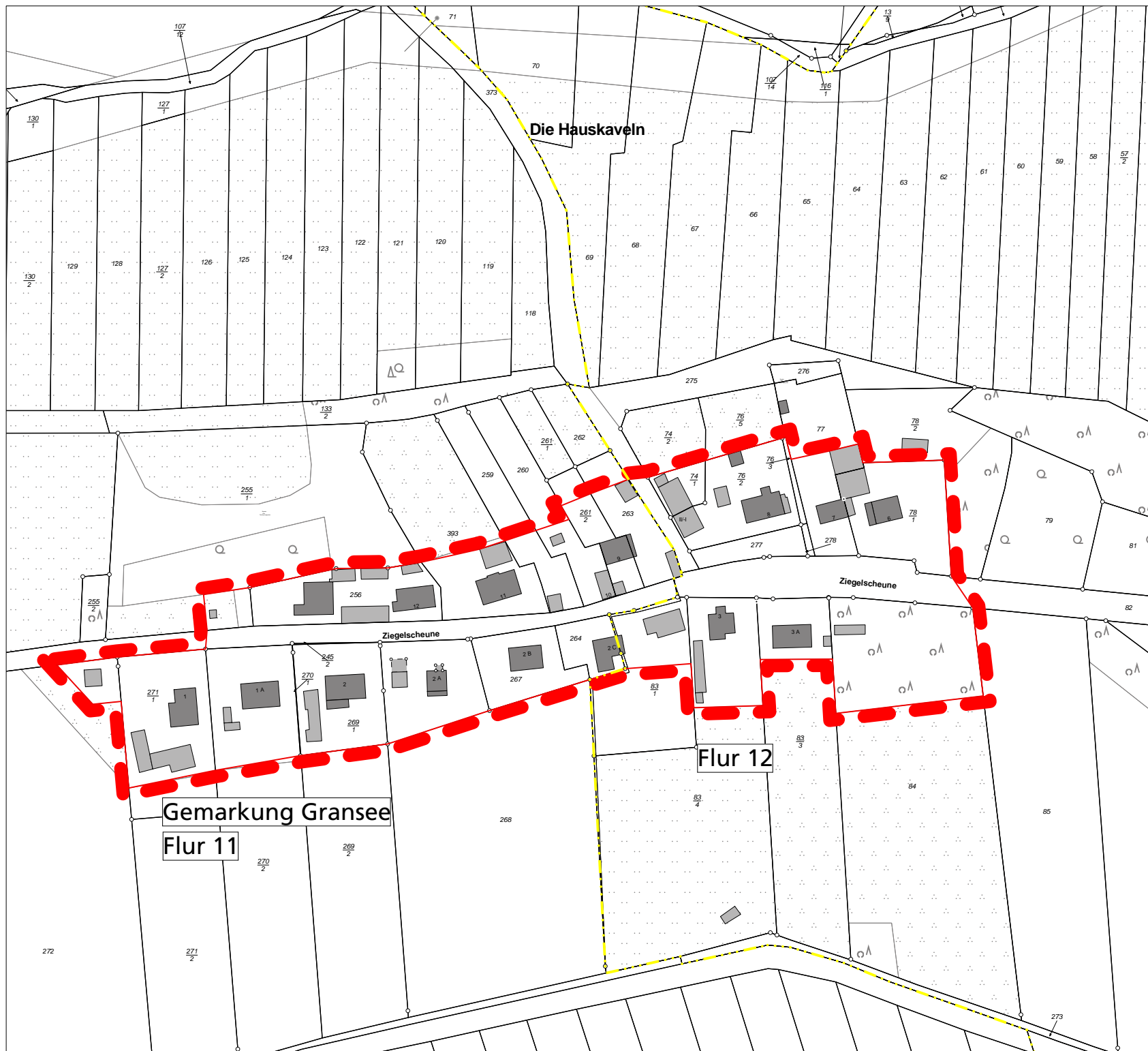
- Legende:
-  Abgrenzung des Geltungsbereichs (Teilbereich)
 -  Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

Maßstab (im Original) 1:500

Stand: Entwurf April 2020







Teil B4
Lageplan räumlicher
Geltungsbereich

Teilbereich 4
Ziegelscheune

Legende:

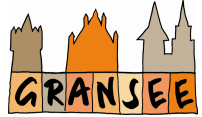
-  Abgrenzung des Geltungsbereichs (Teilbereich)
-  Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

Maßstab (im Original) 2000

Stand: Entwurf April 2020







Teil B5

Lageplan räumlicher
Geltungsbereich

Teilbereich 5
Meseberger Weg

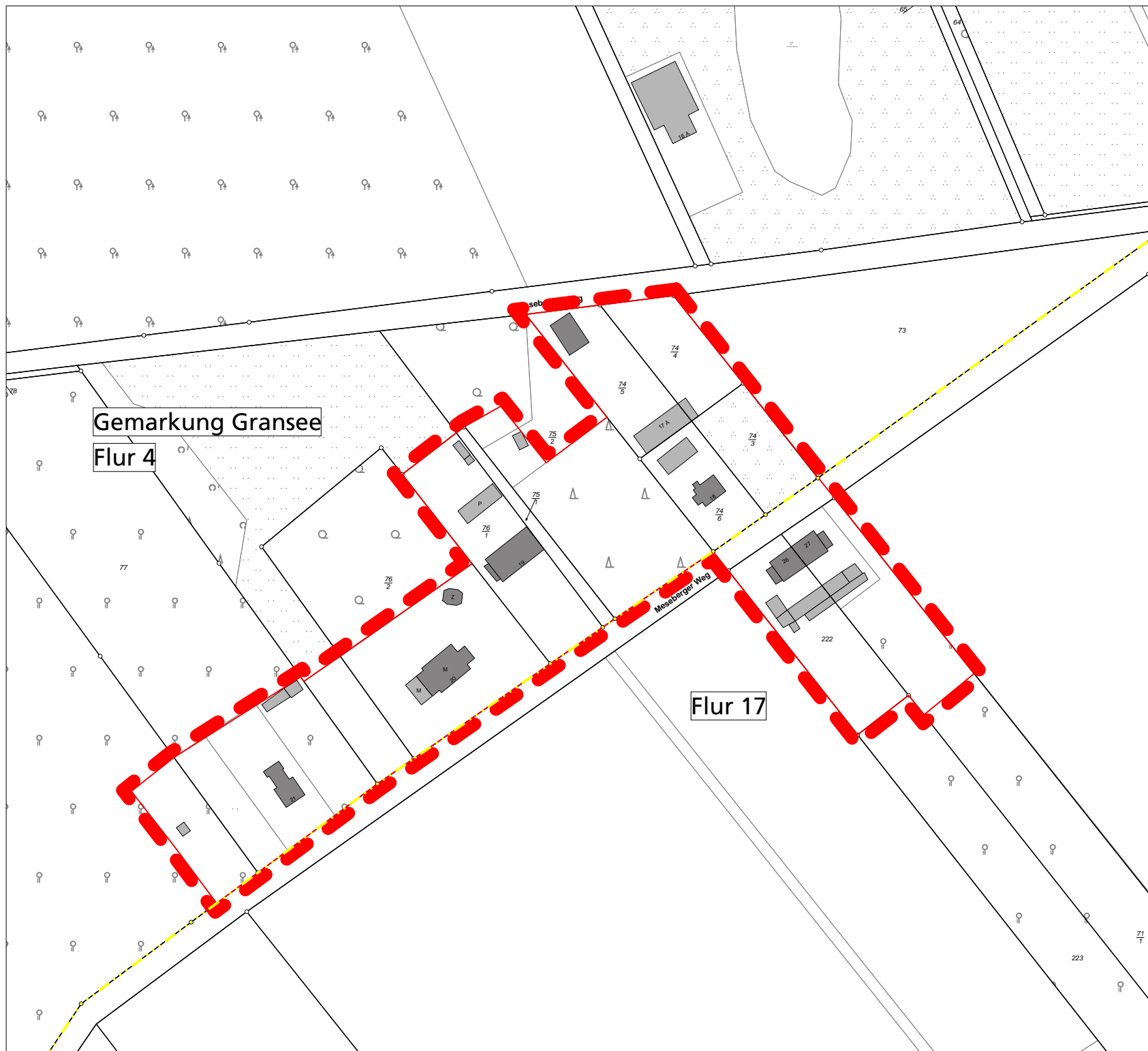
Legende:

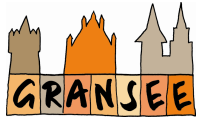
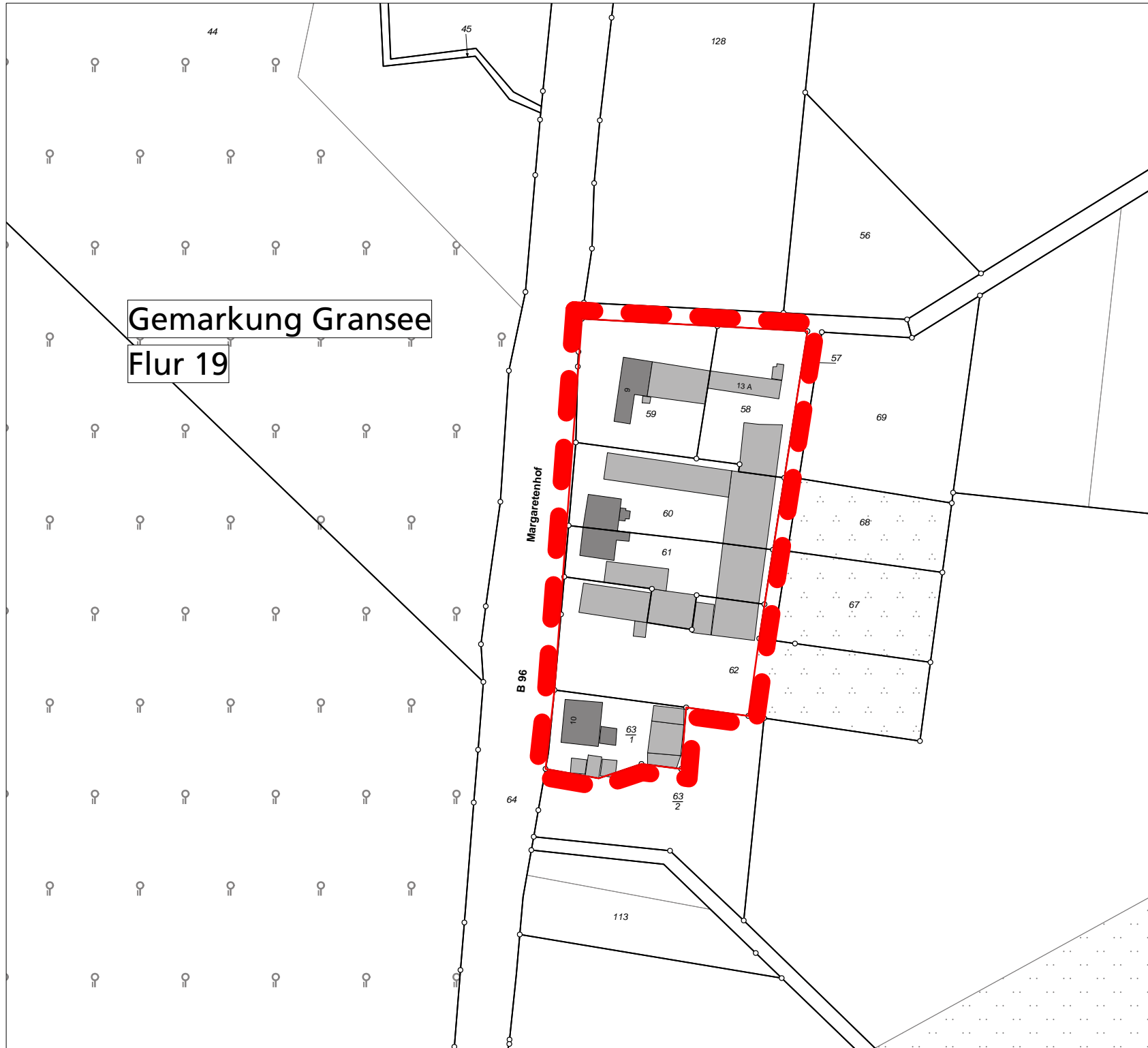
-  Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Teilbereich)
-  Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

Maßstab (im Original) 2000

Stand: Entwurf April 2020





Teil B6

Lageplan räumlicher
Geltungsbereich

Teilbereich 6
Margaretenhof I

Legende:



Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Teilbereich)



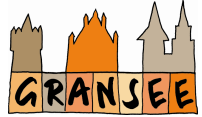
Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

Maßstab (im Original) 1:500

Stand: Entwurf April 2020







Teil B7

Lageplan räumlicher
Geltungsbereich

Teilbereich 7
Margaretenhof II

Legende:

-  Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Teilbereich)
-  Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

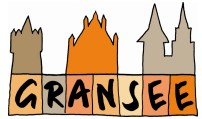
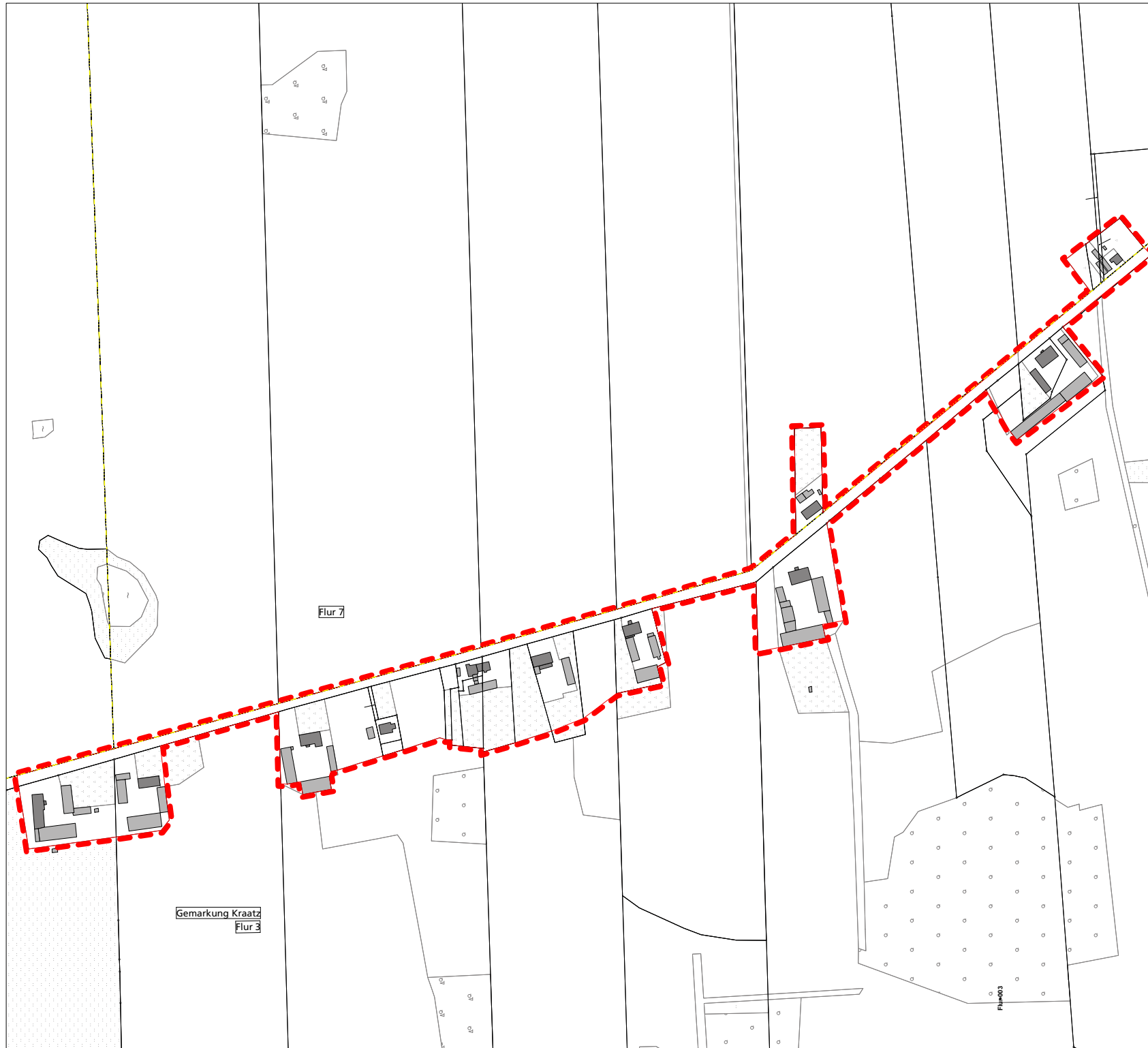
Maßstab (im Original) 1:2000

Stand: Entwurf April 2020



Gemarkung Gransee
Flur 19

Margaretenhof



Teil B8

Lageplan räumlicher
Geltungsbereich

Teilbereich 8
Kraatz-Ausbau

Legende:



Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Teilbereich)



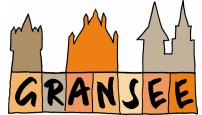
Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

Maßstab (im Original) 1:5000

Stand: Entwurf April 2020







Teil B9

Lageplan räumlicher
Geltungsbereich

Kraatz-Siedlung

Legende:

-  Abgrenzung des Geltungsbereichs (Teilbereich)
-  Flurgrenze

Kartengrundlage:
Auszug ALKIS

Maßstab (im Original) 1:500

Stand: Entwurf April 2020

