

Satzung
der Gemeinde Stahnsdorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schenkenhorst

Auf der Grundlage des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 10.10.2001 (GVBl. I/01 S. 154) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. I/01 S. 298), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 04.06.2003 (GVBl. I/03 S. 172) in Verbindung mit dem § 34 Abs. 4 BauGB a. F. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geänd. durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Stahnsdorf vom 09.12.2004 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet der Gemarkung Schenkenhorst erlassen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfaßt das Gebiet, daß innerhalb der in der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt.
- (2) Die Abrundungsbereiche nach § 34 Abs. 4 BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile umfassen die Gebiete, die in der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung schraffiert sind.
- (3) Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Die Abrundungsflächen I und II werden auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 3
Festsetzungen

Entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden für die Abrundungsbereiche dieser Satzung folgende Festsetzungen getroffen:

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die Abrundungsbereiche I und II werden entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet genutzt.
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nicht oder nur wasserundurchlässig zu befestigen. Zum Beispiel sind folgende Ausführungen zulässig:
- Pflasterungen mit mindestens 30% Fugenanteil
 - wassergebundene Decken

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

Für die Abrundungsfläche II werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der gewählten Gebäude- und Dachkonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Straßenseitig an den schallzugewandten Gebäudeseiten sind untergeordnete Räume anzuordnen. Zum ständigen Aufenthalt bestimmte Wohnräume sind an den schallabgewandten Gebäudeteilen anzuordnen.

**§ 4
Nachrichtliche Übernahmen**

- (1) Die durch das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte benannten Bodendenkmale sind in der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung durch folgende Kennzeichnung hervorgehoben.

alter Ortskern (Bodendenkmal)



**§ 5
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Stahnsdorf, den 16.12.2004


Enser
Bürgermeister



gehört z. Schreiben
v. 03.02.2005, Az: 03/05



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stahnsdorf, den 10.02.05




Bürgermeister

Begründung
zur Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Festlegung und Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Schenkenhorst

1. Veranlassung

Aufgrund der günstigen Lage im engeren Verflechtungsraum der Bundeshauptstadt Berlin und der Nähe zur Landeshauptstadt Potsdam und aufgrund der landwirtschaftlich reizvollen Umgebung ist der Ortsteil Schenkenhorst als Wohnstandort sehr begehrt.

Der Ortsteil Schenkenhorst verfügt nicht über eine rechtskräftige Innen- und Außenbereichssatzung. Somit sollen mit dieser Satzung die Flächen des Gebietes eindeutig bestimmt werden, für die sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend § 34 Abs. 1 und 2 BauGB regelt.

Darüber hinaus ist die Möglichkeit zu prüfen, weitere Grundstücke zu Wohnzwecken abzurunden und somit kurzfristig dem wachsenden Bedarf an Bauland zu Wohnzwecken Rechnung zu tragen.

2. Städtebauliche Zielstellung

Die vorliegende Satzung stellt die Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich klar. Hierdurch wird Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen (klarstellende Wirkung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

Mit der Ergänzung des Innenbereiches durch die Abrundungsflächen wird, neben der aktiven Nutzung und baulichen Verdichtung des Bestandes, eine angemessene und städtebaulich geordnete Fortentwicklung der Siedlungsstruktur ermöglicht. Grundstücke werden in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen und erhalten damit Baulandqualität (konstitutive Wirkung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Mit der Abrundung von Flächen und der damit verbundenen Schaffung von Baurecht soll kurzfristig auf die verstärkte Nachfrage nach Bauland, vor allem zu Wohnzwecken reagiert werden.

3. Abrundungsbereiche

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, wenn sie aufgrund einer

- tatsächlichen aufeinanderfolgenden und
- zusammenhängenden

Bebauung in einem Bebauungszusammenhang mit dem Ortsteil stehen.

Bei Freiflächen und Baulücken innerhalb des Ortsteiles ist zu prüfen, ob der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt bleibt.

Durch die Abrundung werden einzelne, noch im Außenbereich liegende Grundstück zu Grundstücken des Innenbereiches erklärt (Randgrundstücke).

Diese Abrundung muß generell mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Durch Abrundung wird die Begradigung des bebauten bzw. bebaubaren Bereiches festgelegt. Es hat sich dabei um untergeordnete Flächen im Verhältnis zum Ortsteil zu handeln.

Die durch die Abrundung einzubeziehenden Grundstücke sind in der Weise durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung geprägt, daß daraus Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Die Eigenentwicklung des Ortsteiles wird aus der vorhandenen Bebauung durch seine Eigenart der näheren Umgebung festgelegt. Um diese Eigenart abzusichern, können einzelne Festsetzungen des § 9 BauGB als Abrundungsfestsetzungen getroffen werden.

Als Abrundung des Siedlungskörpers werden folgende Grundstücke in den Innenbereich einbezogen:

Abrundungsfläche	Örtliche Lage	Flur/ Flurstück
I	Weg, westlich der Güterfelder Straße	Fl. 2, Flst. 183/9, 183/10, 183/11
II	Sputendorfer Straße (Ende Gemarkung Schenkenhorst)	Fl. 2, Flst. 93

Begründung:

Die Begründung der Abrundungsgrundstücke ergibt sich aus städtebaulicher Sicht aus der Erhaltung und Absicherung der Eigenart der näheren Umgebung, in dem durch die Hinzuziehung der Abrundungsbereiche der Ortsrand klar ausgebildet wird.

Weiterhin erfolgte die Hinzuziehung unter Berücksichtigung der ausreichenden Prägung durch die Bebauung der unmittelbaren Umgebung und der gesicherten Erschließung.

Zu Abrundungsfläche I

Dieser Abrundungsbereich, der an vorhandenen Erschließungswegen angrenzt, bildet ein wichtigstes innerörtliches Entwicklungspotential für die Ausweisung neuer Wohngrundstücke. Der Ortsrand kann durch eine Bebauung dieses Quartieres klar ausgebildet werden, so dass ein städtebaulich geordneter Übergang zur umgebenden Landschaft definiert wird. Die Hinzunahme dieser Grundstücke erscheint dadurch begründet.

Für die Abrundungsflächen gilt, daß sie unmittelbar an einer Straße liegen und somit, neben der Versorgung mit Strom und Wasser, die verkehrliche Erschließung gesichert ist. Ein

Anschluß der Grundstücke an eine zentrale Abwasserentsorgung ist entweder gegeben oder in den meisten Fällen möglich.

Zu II

Die Hinzunahme des Abrundungsfläche II in den Innenbereich erlaubt die Ausbildung eines klaren Ortsrandes durch Bebauung an den vorhandenen Erschließungsweg.

Da sich die Einordnung eines möglichen Neubaus auf dem Grundstück an den vorhandenen Gebäuden orientieren kann, ist die Ausweisung von Festsetzungen gemäß § 9 BauGB nicht erforderlich.

Für die Ortslage einschließlich der Abrundungsfläche gilt, daß Vorhaben hinsichtlich Größe, Stellung, Fassadengestaltung und Dachform der Gebäude durch den Bestand gegeben sind.

4. Geschützte Bodendenkmale

Die alte Ortskern wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen. Bei Vorhaben, die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, trägt der Veranlasser im Rahmen des ihm Zumutbaren die Kosten für den Schutz und die Erhaltung der Denkmale, die dadurch mittelbar oder unmittelbar betroffen sind (§ 12 (2) BbgDSchG).

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen sind dokumentationspflichtig; verantwortlich dafür ist der Eigentümer, der sonstige Nutzungsberechtigte oder der Veranlasser nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde (§ 15 (3) BbgDSchG).

5. Naturschutzrechtliche Belange

Da für diese Satzungsart die einschlägigen Regelungen des BauGB (§ 1 Abs. 6 BauGB alte Fassung) und des Bundesnaturschutzgesetzes alte Fassung (§ 8 a BNatSchG vom 12. März 1987 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbauandgesetzes vom 22. April 1993) keine Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne der Eingriffs – Ausgleichs – Regelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorsehen stellt der Erlass einer Abrundungssatzung keinen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Vorschriften dar. Durch die Beibehaltung der Festsetzung, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Baugrundstücken nicht oder nur wasserdurchlässig zu befestigen sind, wird ein positiver ökologischer Effekt zur Grundwasserneubildung sichergestellt..

6. Plangrundlage und zeichnerische Darstellung

Grundlage der Planzeichnung sind die Flurkarten 2 und 3 der Gemarkung Schenkenhorst im Maßstab 1:3000, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Potsdam - Mittelmark (Stand: 17.03.1999), vergrößert auf 1:2000. Der Gebäudebestand wurde ergänzend im Rahmen von örtlichen Begehungen erfaßt.

Der Gebäudebestand dient vor allem der Verdeutlichung der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich wurden entweder grundstücksbezogen - entlang der Grundstücksgrenzen - bzw. entlang von Gebäudekanten oder mit einer Bautiefe festgesetzt.

Verfahrensablauf

Entwurfsbeschluss	28.09.1993
öffentliche Auslegung	10.11.1993 bis 17.12.1993
Beteiligung TÖB	13.10.1993
Überarbeitung der Satzung	
erneuter Entwurfsbeschluss	17.10.1995
öffentliche Auslegung	11.12.1995 bis 19.01.1996
Beteiligung TÖB	20.11.1993
Abwägung	29.10.1996
Satzungsbeschluss	29.10.1996
Entwurfsbeschluss	23.10.2001
öffentliche Auslegung	14.01.2002 bis 15.02.2002
Beteiligung TÖB	20.01.2002
Änderung nach TÖB	
Beteiligung betroffener Bürger	14.05.2002
Abwägung	27.06.2002
Satzungsbeschluss	27.06.2002
Einreichung zur Genehmigung	04.08.2003
Zurückziehung des Antrages auf Genehmigung	05.11.2003
Entwurfsbeschluss	29.04.2004
öffentliche Auslegung	14.06.2004 bis 16.07.2004
Beteiligung TÖB	28.05.2004
Abwägung	19.08.2004
Satzungsbeschluss	19.08.2004
Einreichung zur Genehmigung	01.09.2004
Zurückziehung des Antrages auf Genehmigung	13.10.2004
Überarbeitung der Satzung	
Beteiligung betroffenen Behörde	12.10.2004
Abwägung	09.12.2004
Satzungsbeschluss	09.12.2004

Stahnsdorf Oktober 2004