

*A. Aufs.*

## Beschluss – Nr.: *M* /2022

der Gemeindevertretung Wittenhagen

Sitzung am: *28.02.2022*

Betreff:

Außenbereichssatzung „Windebrak“ der Gemeinde Wittenhagen  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch)

hier: Aufstellungsbeschluss

### Finanzielle Auswirkungen

Keine

Entspr. Haushaltsplan

Mehrausgaben

Höhe:

Mindereinnahmen

Höhe:

Deckung aus der Haushaltsstelle

Genehmigungsvermerk der

18.02.2022

Kämmerei (Datum/Unterschrift)

*[Handwritten Signature]*

### Kommunalrechtliche Verfahrensvorschriften:

Beraten im / vorbereitet durch den Ausschuss der Gemeindevertretung

Ja, den

am:

Nein

Notwendige Mehrheit für den Beschluss:

§ 31 Abs. 1 KV-MV, d.h. einfache Mehrheit

Anlagen zum Beschluss:

Nein

Ja

welche:

- Kurzbeschreibung des Vorhabens und Kartenauszug mit Geltungsbereich der Satzung
- Anlage 1

Erläuterung: Die Gemeinde Wittenhagen stellt die o. g. Satzung auf, um den Ausbau/ die Umnutzung der alten Scheune auf Flurstück 2 und 3 zu ermöglichen und in geringem Umfang Wohnungsbau in den Baulücken zuzulassen. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,28 ha. Die Planung betrifft (teilweise) die Flurstücke 1/1; 2; 3; 4; 5; 9; 10; 11/1 und 12 in der Flur 1 der Gemarkung Windebrak.

Beschluss – Nr.: 11 / 2022

Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Windebrak“ der Gemeinde Wittenhagen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch)

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

**Ergänzungen / Änderungen:**

**einreichendes  
Fachamt:** **Planung**

Datum / Unterschrift:

18.02.2022 / Wenk Wenk

**Bearbeitungsvermerke:**

Eingearbeitet in die Sitzung am: 28.02.2022

Tagesordnungspunkt: 6.1

öffentlicher Sitzungsteil:

nichtöffentlicher Sitzungsteil:

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der gesetzlichen Gemeindevertreter:  11

davon anwesend  11

dafür  11

dagegen  0

Enthaltungen  0

Beeskow  
Beeskow, Bürgermeister



Anlage 1 zum Beschluss Nr.:...../ 2022 vom.....

**Beschluss über die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Windebrak“ der Gemeinde Wittenhagen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch)**

1. westlich der L 222, zwischen den Wohnhäusern Windebrak 5 – 10 soll eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden.
2. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,28 ha. Planungsziel ist die Schaffung einer Möglichkeit zur Nutzungsänderung/ Ausbau der alten Scheune auf den Flurstücken 2 und 3, Flur 1 Gemarkung Windebrak und in geringem Umfang Wohnhäuser in den Baulücken zuzulassen.
3. Der Investor, Frau Julia Reis, Eigentümerin der alten Scheune, übernimmt sämtliche Kosten, die mit der Aufstellung der Satzung in Verbindung stehen (Planungsleistungen, notwendige Ausgleichspflanzungen Gutachten usw.). Die Gemeinde Wittenhagen übernimmt keine Kosten, die mit der Aufstellung der Satzung in Verbindung stehen.
4. Mit dem Investor ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich und im Internet bekannt zu machen.



## **Kurzbeschreibung**

Im Flächennutzungsplan ist der Siedlungsbereich Windebrak, wenn auch bebaut, als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Sämtlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben (Nutzungsänderung, Umbauten, Ersatzneubauten) im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen und dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Zulässig zurzeit ist lediglich der Erhalt bestehender, genehmigter Gebäude ohne deren Nutzungsänderung (Bestandsschutz). Damit muss im Moment sowohl die Errichtung von Ergänzungsbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur als auch die Umnutzung / Sanierung / Wiedernutzungsaufnahme bestehender massiver Gebäude für Wohnzwecke von der Bauordnungsbehörde abgelehnt werden.

Jedoch erlaubt es der Gesetzgeber den Gemeinden, eine bestehende Bebauung von einigem Gewicht in geringem Umfang zu ergänzen. Mit der sogenannten Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB kann eine städtebaulich verträgliche Nutzung und Entwicklung im historisch gewachsenen Planbereich für Wohnzwecke bzw. zur Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe erleichtert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich dabei in Richtung der offenen Landschaft räumlich zusätzlich ausgeweitet werden darf. Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist daher im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Ihr Erlass setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Es wurde beantragt, für den in der Planskizze dargestellten Bereich in Windebrak eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB aufzustellen, innerhalb dessen auf Grund der bestehenden Bebauungsstruktur die Umnutzung der alten Scheune und in geringem Umfang Wohnhäuser in den Baulücken ermöglicht werden sollen.

Den Anlass bietet das Bestreben angesichts der im Plangebiet bereits bestehenden Wohnbauten eine gewisse bauliche Entwicklung im baulichen Bestand zuzulassen. Die außenbereichstypische Situation ist dabei durch bauliche Maßnahmen bereits soweit verändert worden, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nach wie vor in vollem Umfang entsprochen werden kann. Der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung wird dadurch nicht aufgegeben.

Neben der städtebaulichen Planung werden auch landschaftsplanerische Untersuchungen notwendig sein. Diese umfassen neben der Aufarbeitung der umweltrelevanten Aspekte mit Biotoptypenkartierung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz auch artenschutzrechtliche Aspekte.

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha. Betroffen sind die Flurstücke (teilweise) der Gemeinde Wittenhagen, Gemarkung Windebrak Flur 1: 1/1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11/1 und 12.

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten.



**Gemeinde Wittenhagen**



Gemeinde: Wittenhagen  
Gemarkung: Windebrak  
Flur: 1  
Flurstücke: s.Plan

**Flur 1**



