

**Begründung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung gem.  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a  
BauGB-MaßnG. der Gemeinde Neu-Vehlefanzen  
-Ortsteil Klein-Ziethen-**

Die Gemeinde Neu-Vehlefanzen hat auf ihrer Gemeinderatssitzung am 01.11.95 mit Beschluß-Nr. NV 155 /95 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG. beschlossen.

Mit der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wird die Entwicklung, die sich in der tatsächlichen vorhandenen Bebauung bereits abzeichnet, dargestellt. Einzelne Außenbereichsgrundstücke werden zur Abrundung mit einbezogen.

Der Innenbereich umfaßt primär jene Flächen, die wesentlich durch Bebauung geprägt sind und so in unmittelbarem Bebauungszusammenhang stehen.

**Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

Die Satzung legt klarstellend den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest und setzt daher das Vorhandensein des Ortsteil Klein-Ziethen i.S.d. § 34 BauGB voraus. Somit werden Zweifel bei der Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich beseitigt.

**Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Die Fläche IV ist eine Abrundungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Diese Fläche befindet sich am Feldweg. Die zulässige Bebauung wird durch die einheitliche Struktur der umliegenden Bebauung in Art und Maß vorgegeben. Die Abrundung dieser Fläche ist sinnvoll, um damit einen baulichen Lückenschluß zu vollziehen.

**Erweiterte Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG**

Für die folgenden beschriebenen Flächen kommt eine Abrundung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB nicht mehr in Betracht, da es sich bei den Gebieten nicht mehr um einzelne Grundstücke handelt, sondern vielmehr größere Flächen umfaßt.

Die zur erweiterten Abrundung anstehende Fläche I liegt am Ziegeleiweg. Diese Fläche ist zur Zeit Ackerfläche bzw. Brachland. Mit einer Tiefe von 30 m orientiert sich die erweiterte Abrundungsfläche somit an den Grundstückstiefen der umliegenden Bebauung. Die Straßenfläche der Abrundungsfläche beträgt ca. 110 m.

Die zur erweiterten Abrundung anstehende Fläche II befindet sich am Kremmener Weg und grenzt unmittelbar an dem ehemaligen Dorfteich. Dieses Grundstück wird derzeit von den Anwohnern als wilde Deponie und zur Einleitung von Abwasser genutzt. Um das zu unterbinden, ist vorgesehen den ehemaligen Dorfteich zu sanieren und einer Freizeitnutzung zuzuführen. Mit einer Tiefe von 25 m soll eine einreihige Bebauung in ortsüblicher Bauweise möglich sein.

Der Dorfteich wird durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Uferzone ist für die Öffentlichkeit freizuhalten. Die Einleitung von Schmutzwasser ist kurzfristig zu unterbinden.

Die zur erweiterten Abrundung anstehende Fläche III befindet sich östlich der Ortslage Klein-Ziethen. Dieses Grundstück wird derzeit als Ackerfläche bzw. Brachland genutzt.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 119 wurde eine Teilfläche als Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in den Innenbereich mit einbezogen. Versuche, dieses Grundstück zu bebauen sind mit beantragter Teilungsgenehmigung zum Zwecke der Bebauung seitens des Bauordnungsamtes Oranienburg des Landkreises Oberhavel gescheitert.

Die zur erweiterten Abrundung anstehenden Fläche V befindet sich nördlich der Ortslage Klein-Ziethen.

Bei dieser Fläche handelt es sich derzeit um Gartenland und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Auf dieser Fläche soll die Möglichkeit einer Bebauung in ortsüblicher Bauweise gegeben sein. Aufgrund der Lage und der Prägung durch die umliegende Bebauung erübrigt sich jedoch ein aufwendiges Bebauungsplanverfahren, da maßgebliche Regelungen im Rahmen einer erweiterten Abrundung im Sinne des § 4 (2a) BauGBMaßnG getroffen werden können. Die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich ist sinnvoll da sie eine Arrondierung und somit ein Siedlungsabschluß darstellt. Die verkehrliche Erschließung ist über den Ziegeleiweg gegeben.

Der für die erweiterte Abrundung im Sinne des § 4 Abs. 2a Nr. 1 BauGB-MaßnG notwendige Tatbestand, daß die einbezogenen Flächen durch eine überwiegene Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein müssen, sind bei der Flächen I, II, III, V gegeben. Für die erweiterte Abrundungsflächen soll entsprechend der umgebenen Bebauung gem. § 4 Abs. 2a Nr. 2 BauGB-MaßnG eine abschließliche Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Die Bebauung hat sich der vorhandenen Bebauung anzupassen.

### Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden in der Satzung insoweit getroffen, daß auf den Abrundungsflächen I-V je 100 qm Grundstücksfläche 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen ist.

Sofern die Grundstücke Einfriedungen in Form einer Hecke erhalten gilt die Pflanzliste.

Diese Maßnahmen sollen den Eingriff in die Natur und Landschaft minimieren. Hierzu wurden frühzeitig Absprachen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Bepflanzung der Kirschallee mit Kirschbäumen vorgesehen.

Der ehemalige Dorfteich soll in seiner ursprünglichen Form wieder hergestellt und den Bewohnern des Dorfes zur individuellen Freizeitgestaltung wieder zugänglich gemacht werden.

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im südlichsten Teil des Dorfgebietes werden die wünschenswert einzuhaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. DIN 18005 für Dorfgebiete aufgrund der in der Nähe liegenden Autobahn leicht überschritten. Daher sollte in diesem Bereich bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden darauf geachtet werden, daß Fenster schutzbedürftiger Räume (Schlafräume) möglichst auf der von der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden. Diese Festlegung wurde in der Satzung konkret für die Abrundungsfläche IV festgesetzt. Das Amt für Immissionsschutz Neuruppin empfiehlt jedoch, daß für den gesamten Ortsteil bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden darauf geachtet wird, daß Fenster schutzbedürftiger Räume (Schlafräume) möglichst auf der von der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden.

### Vorkehrungen zum Schutz des Bodendenkmals und mittelalterlich-historischer Ortskern

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein Bodendenkmal. Dieses Bodendenkmal erfüllt den Tatbestandsvoraussetzungen des § 2 Abs. 5 DSchGBbg. Es steht unter Schutz und ist zu erhalten. Der Bereich des mittelalterlichen Ortskerns ist in der Satzung dargestellt.

1. Alle Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 III DschG). Alle Erdbewegungen, Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an diesen Bodendenkmalen bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Erdarbeiten im Bereich der Bodendenkmale dürfen nur unter Aufsicht des brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte durchgeführt werden. Die Termine der Erdarbeiten sind der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte rechtzeitig anzuzeigen und die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.
2. Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesmuseums überschreitet, so hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe des § 15 Abs. 3 und ggf. § 12 Abs. 2 DSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.
3. Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallscherben, Knochen u.ä.) entdeckt werden, so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
4. Die Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
5. Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig.
6. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.
7. Weitere Verhaltensvorschriften ergeben sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.07.91.

**Kartengrundlage**

Bestandteil dieser Satzung ist neben der Begründung, die von der Gemeindevertretung gebilligt wird, eine Flurkarte auf der die Grenzen des Geltungsbereiches eingetragen sind. Sie ist die geeignetste Grundlage für die nachvollziehbare Abgrenzung des Geltungsbereiches und damit zur Beurteilung für die Gemeinde und Grundstückseigentümer.

Es wird darauf hingewiesen, daß es im Einzelfall zu Rechtsunsicherheiten bei der genauen Beurteilung von Bauvorhaben kommen kann. Diese können in Zweifelsfall nur durch eine amtliche Vermessung ausgeräumt werden.

Neu-Vehlefan, den 25.09.96

gez. M. Wolff  
ehrenamtl. Bürgermeister