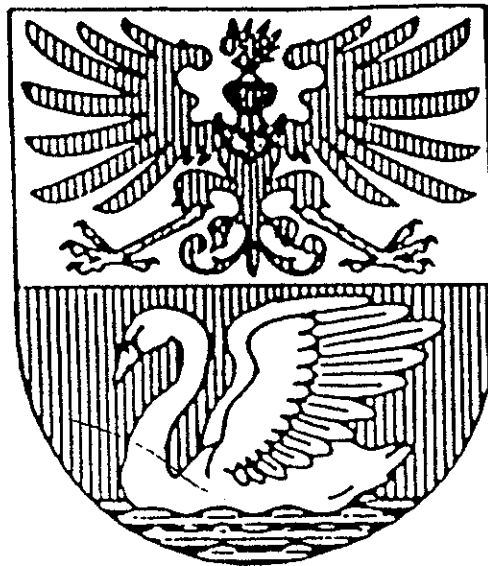


Begründung

Satzung der Gemeinde Prenzlau gemäß § 34 (4) BauGB

Ortsteil Seelübbe

[Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB]

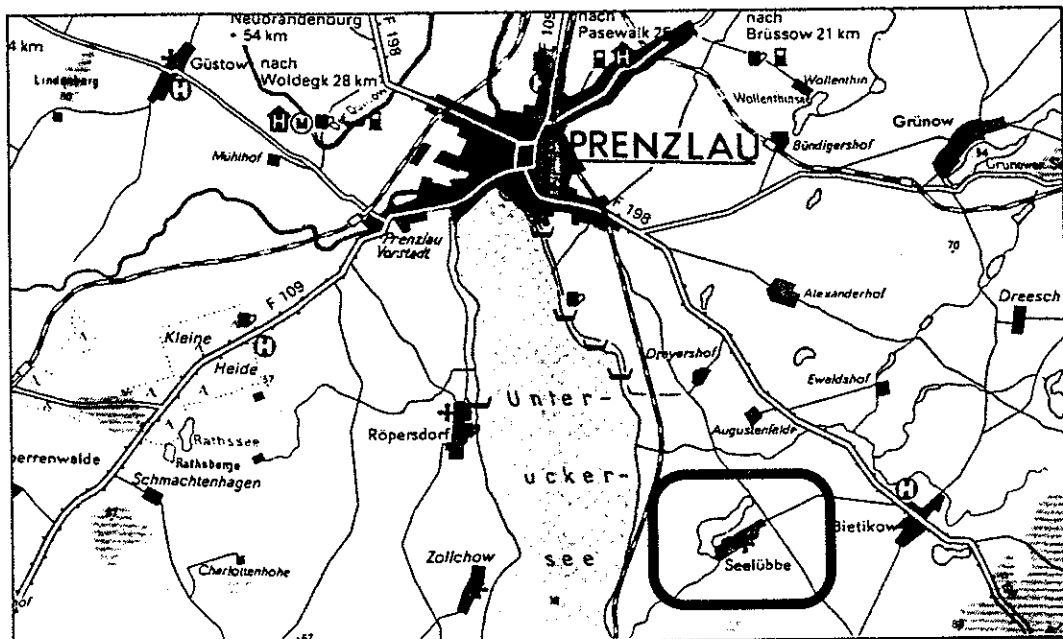


A. Begründung der Aufstellungsabsicht

Um die generelle Bebaubarkeit von Grundstücken im Prenzlauer Ortsteil Seelübbe zu regeln, soll eine Satzung gemäß § 34 (4) BauGB zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich erlassen werden. Es ist zum einen beabsichtigt, die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen [§ 34 (4) Nr. 1 BauGB] und zum anderen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägten einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen [§ 34 (4) Nr. 3 BauGB].

A.1. Lage des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Prenzlau. Es befindet sich etwa 7 km vom Zentrum der Gemeinde entfernt und ist mit dieser über die Bundesstraße 198 verbunden.



A.2. Örtliche Situation

Seelübbe ist eine südlich des Seelübber Sees gelegene Ortschaft mit deutlicher landwirtschaftlicher Ausprägung. Innerhalb der Siedlungsflächen und auch direkt anschließend befinden sich funktionsfähige, größere landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. Diesen Charakter ergänzende Einrichtungen und Unternehmen wie etwa Landwirtschaftsmaschinenverkauf oder -reparaturbetriebe befinden sich zentral im Siedlungsbereich.

Der Ort hat sich entlang der Dorfstraße in einer Länge von etwa 900 m entwickelt. Zentrum des Dorfes ist die Kirche. Diese liegt in einer angerförmigen Aufweitung der Dorfstraße, in der sich auch das Feuerwehrgerätehaus, eine Gedenkstätte mit anschließender Grünfläche sowie zwei Wohnhäuser

befinden.

Die Bautätigkeit in den letzten Jahren führte zu einer Ausdehnung der Siedlungsflächen zum einen nach Norden, hin zum Seelübber See durch drei Neubauten, sowie zum anderen nach Osten, das Siedlungsgebiet erweiternd durch 4 Wohnhäuser entlang des Bertikower Weges.

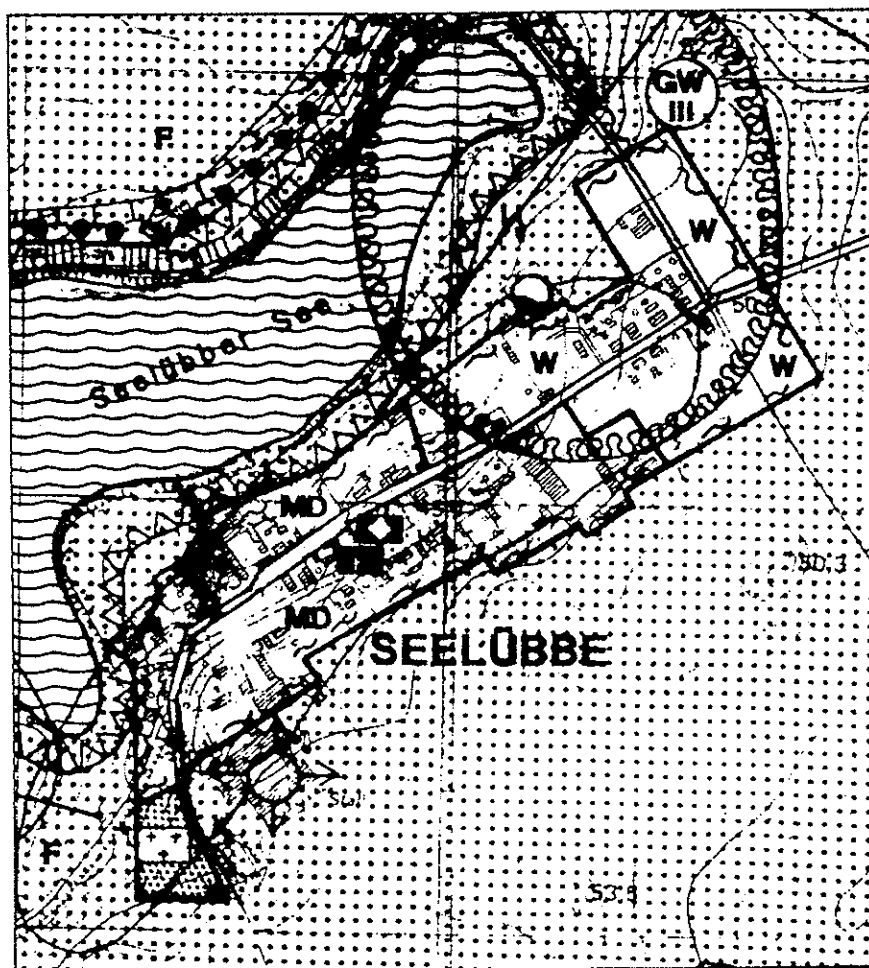
Die Ortsränder sind im wesentlichen durch bauliche Anlagen unterschiedlicher Ausdehnung und Kubatur mit anschließenden Freiland- und Gartenflächen geprägt. Im Osten ist wird jedoch das Dorf durch eine Erschließungsstraße (Seelübber Weg / Bertikower Weg) und in dem Kreuzungsbereich mit der Dorfstraße durch einen neu angelegten Kreisverkehr begrenzt. Die Siedlungsflächen liegen offen an der einseitig erschlossenen Straße, der Übergang zur freien Landschaft ist unvermittelt und nicht landschaftstypisch.

A.3. Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Satzungsgebiet als Wohn- und Dorfgebiet dar. Desweiteren sind ein Friedhof sowie Standorte für Feuerwehr und Kirche Bestandteil der Flächennutzungsplandarstellungen.

Baugenehmigungen werden zur Zeit in Anwendung des § 34 (1) und (2) BauGB erteilt.

FNP-Ausschnitt



A.4. Abgrenzung des Satzungsgebietes

A.4.1. Klarstellungsbereich

Maßgeblich bei der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich sind die tatsächlichen Verhältnisse. Dazu gehört insbesondere die vorhandene Bebauung. Selbst nicht genehmigte, aber von den Behörden geduldete Bauungen sind bei der Beurteilung des Sachverhalts mit zugrunde zu legen (soweit nicht im Einzelfall eine Beseitigungsanordnung erlassen oder unmittelbar vorgesehen ist).

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bauungskomplex im Gemeindegebiet, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur besitzt. In der Rechtsprechung werden „etwa acht Gebäude“ als „grober Anhaltspunkt“ angesetzt.¹

Die Annahme einer organischen Siedlungsstruktur setzt nach einer in der Rechtsprechung des BVerwG zu findenden Formulierung voraus, daß die betreffenden Anlagen und Flächen dem ständigen Aufenthalt von Menschen - allerdings nicht notwendigerweise auch dem Wohnen - dienen sollen.

Ein Bauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB liegt nach ständiger Rechtsprechung vor, soweit „die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt“.

Die zuvor formulierten Bedingungen werden in Seelübbe erfüllt. Der Ort hat städtebauliches Gewicht und besitzt den Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Im beigefügten Abgrenzungsplan sind die heute bereits als im Zusammenhang bebauter Bereich zu beurteilenden Flächen kenntlich gemacht (Klarstellungsbereich).

Die Rechtsqualität der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinflusst. Der Abgrenzungsbereich deckt sich im wesentlichen mit den Darstellungen des FNP. Abweichungen finden sich am westlichen Ortsrand durch Altbaubestand an der Nordseite der Dorfstraße, am nördlich Siedlungsrand durch die drei Neubauten am Seeufer sowie im Osten am Ende der Siedlungsflächen an dem Bertikower Weg. Da diese Bereiche nach § 34 BauGB bereits zu beurteilen sind, werden sie in die Satzungsflächen integriert.

A.4.2. Ergänzungsbereich

Durch die vorhandene Bebauung des Innenbereichs wird vor allem der östliche Ortsrand im städtebaulichen Sinne (bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs) geprägt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau stellt diese Flächen als Baugelände dar. Da es sich hier um untergeordnete, kleinere Flächen handelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist (für die Zuordnung zum Innenbereich werden keine weiteren städtebaulichen Regelungen [z.B. Umweltschutzaufgaben o.ä.] notwendig sind, ist in diesem Fall kein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Außenbereichsflächen, welche dem Innenbereich zugeordnet werden, sind im beigefügten Abgrenzungsplan ausgewiesen (Ergänzungsbereich).

¹ Dürr/Korbmacher, Berliner Planungsrecht, Rdn. 110

Weitere Siedlungserweiterungsflächen in diesem Bereich werden nicht in diese Satzung übernommen, da diese unter anderem nur durch den Bau von neuen Erschließungsanlagen bebaubar sind. Diese Fläche im Südosten angrenzend an die Gebäude am Bertikower Weg müssen durch ein Bauleitplanverfahren der Bebauung zugeführt werden.

a) Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Bereich der Klarstellungsatzung (als Bestandteil dieser Ergänzungssatzung) werden ausschließlich Grundstücke mit bestehenden Baurechten ausdrücklich gekennzeichnet. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe (Neubauten) nicht erforderlich, da diese bereit zulässig sind.

Gleiches gilt jedoch nicht für Außenbereichsflächen, die durch diese Ergänzungssatzung Baulandqualitäten erhalten. Hier wird durch die Satzung die erstmalige Inanspruchnahme einer Fläche mit Folgen für Natur und Landschaft ermöglicht. § 34 (4) Satz 5 sieht deshalb für die Ergänzungssatzung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in ihrer Ausgestaltung im BauGB vor.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen dieser Satzung festgesetzt. Ein gesonderter Grünordnungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Eine Aufstellungsverpflichtung besteht auch deshalb nicht, da es sich hier nicht um die Aufstellung eines städtebaulichen Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan) handelt.

Bestandsbeschreibung der betroffenen Flächen:

Die Einbeziehungsflächen liegen am östlichen Ortsrand entlang des Seelübber und Bertikower Weges. In diesem Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit anschließenden Nebengebäuden, es muß jedoch dem Außenbereich zugeordnet werden. Die sonstigen Flächen werden ackerbaulich genutzt und werden periodisch umgebrochen. Dorfseitig am Seelübber Weg ist zwischen dem abseits stehenden Gebäude und der Dorfstraße eine Strauchbepflanzung vorhanden. Im Bereich der unbebauten Seite des Bertikower Weges sind vereinzelt Sträucher und einzelne ältere Obstbäume (Birne) vorhanden. Diese befinden sich südlich angrenzend an die neuen Baulandflächen.

Die siedlungsnahen Lage sowie die intensive Nutzung der Flächen mindert den Wert der Flächen für die lokale Flora und Fauna. Lediglich der dürftige Strauch- und Baumbewuchs ist als Nahrungs- und Lebensraum vornehmlich für Vögel und Insekten von Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird hier bestimmt durch die freie Sicht auf den Ortsrand in Gestalt der auch durch den Kreisverkehr dominanten Verkehrserschließungsanlagen und den eingeschossigen Neubauten.

Eingriffsbewertung:

Die Nutzung bereits durch Straßenbau erschlossener Flächen zur Siedlungstätigkeit ist weniger naturbelastend als die Erschließung gänzlich neuer Baugebiete. Es ist deshalb davon auszugehen, daß durch Inanspruchnahme bereits erschlossener Freiflächen wesentlich stärkere Eingriffe in anderen Bereichen gemindert werden.

Baugrenze im Abstand von 5,0 m zur
Verkehrsfläche

Zusätzlich besteht das Erfordernis von Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinausgehend sind keine weiteren Festsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Seelübbe notwendig.

B. Verfahren

Zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB bedarf es keines förmlichen Verfahrens wie z. B. bei Bauleitplänen.

Die Ergänzungssatzung nach Abs. 4 S. 1 Nr. 3 bedarf jedoch der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, wenn sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Dies ist zwar in diesem Fall nicht zutreffend, da die Ergänzungsflächen aus dem FNP entwickelt sind, doch befindet sich der FNP der Stadt Prenzlau noch im Aufstellungsverfahren. Aus diesem Grund wird die Satzung der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Gemäß § 34 (5) BauGB ist bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 19.12.1998 bis 29.01.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Änderungen inhaltlicher Art sind hinsichtlich der Konkretisierung der Baumöglichkeiten (Stellung der Gebäude zur Verkehrsfläche) und im Hinblick auf die Satzungsabgrenzung (Trinkwasserschutzzone) vorgenommen worden.

Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen. Es wurde eine Auslegung des Satzungsentwurfs in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.08.1999 bis zum 22.09.1999 durchgeführt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung wurden Anregungen zur geplanten Satzung vorgebracht. Im wesentlichen wurde angeregt, das Satzungsgebiet bei einzelnen Grundstücken zu erweitern. Da diese Flächen jedoch nicht dem heutigen Innenbereich zuzuordnen sind, hätten diese Flächen nur gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB Bestandteil der Satzung werden können. Eine Einbeziehung der angesprochenen Grundstücke scheiterte jedoch an der fehlenden Prägung durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche. Änderungen an der Satzungsangabe sind auf Grund der Bürgerbeteiligung nicht vorgenommen worden.

Prenzlau, den

