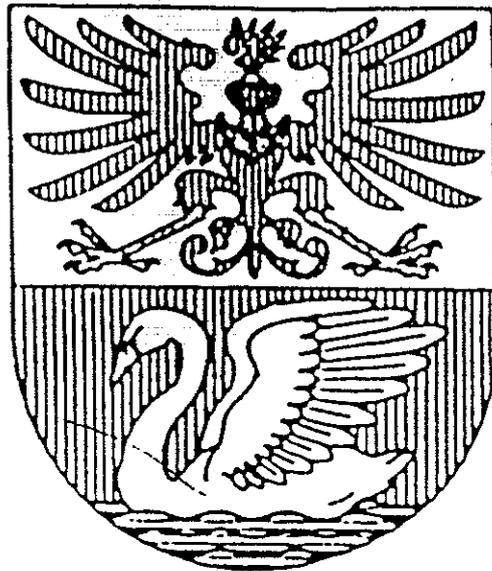


Begründung

Satzung der Gemeinde Prenzlau gemäß § 34 (4) BauGB

Ortsteil Alexanderhof

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

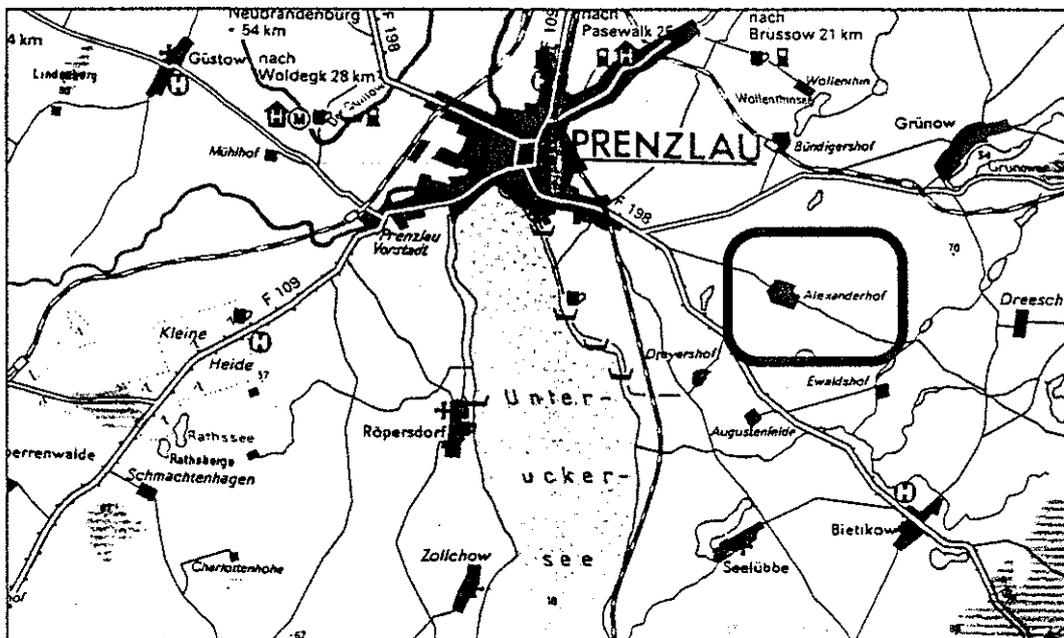


A. Begründung der Aufstellungsabsicht

Um die generelle Bebaubarkeit von Grundstücken im Prenzlauer Ortsteil Alexanderhof abschließend 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 diesem Fall auch eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen [§ 34 (4) Nr. 3 BauGB].

A.1. Lage des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Prenzlau. Es befindet sich etwa 4 km vom Zentrum der Gemeinde entfernt. Der Ort ist über Angermünder Straße (B 198) und die Straße Alexanderhöhe mit der Stadt Prenzlau verbunden.



A.2. Örtliche Situation

Alexanderhof ist eine dörflich geprägte Siedlung, die in den vergangenen Jahren durch Neubautätigkeiten in ihrer Siedlungsstruktur gestärkt wurde. Der Ort wird umfaßt von einer ringförmigen Erschließungsstraße, die im wesentlichen beidseitig bebaut ist. Zentral quert die Dorfstraße den Ort von West nach Ost (verlängerte Straße Alexanderhöhe von Prenzlau nach Ewaldshof).

Im Ort befinden sich südlich der Dorfstraße im zentralen Bereich intakte landwirtschaftliche Betriebe größeren Gewichts. Diese sind umgeben von kleineren hofnahen Grünflächen, die nach allgemeiner Rechtsauffassung als Baulandflächen angesehen werden müssen. Angrenzend an diese Flächen befinden sich der dörflichen

Begründung zur Ergänzungssatzung Gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
Stadt Prenzlau Ortsteil: Alexanderhof

Umgebung angepaßte Einzelhausbebauungen, die im wesentlichen eingeschossig mit Sattel- oder Walmdach gebaut wurden.
Im Bereich südlich der Höfe sind an die Baumassen angepaßt vereinzelt 2-geschossige Häuser errichtet worden.

Nördlich der Dorfstraße, im westlichen Innenbereich befindet sich eine größere Bebauungslücke, die sich nicht mehr im Bebauungszusammenhang befindet. Diese Fläche wird heute als Wiese genutzt.

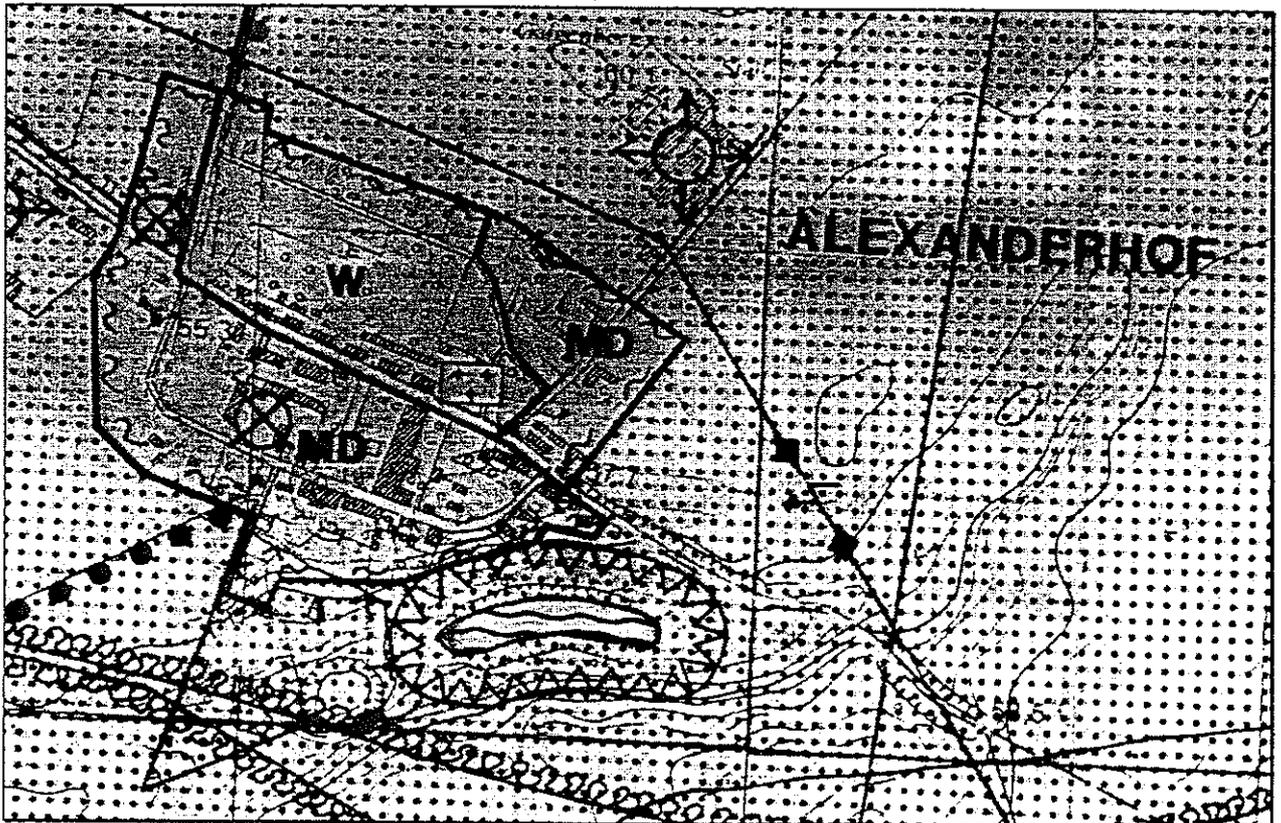
Das dörflichen Siedlungsbild wird komplettiert durch einen zentralen Friedhof mit anschließender Kapelle und einer angrenzenden offenen Grünfläche.

A.3. Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Satzungsgebiet als Wohn- und Dorfgebiet dar. Darüber hinaus sind ein Friedhof sowie von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Uferschutzzone) 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 BVerfG 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 Alexanderhof 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 liegt jedoch vollständig innerhalb der Siedlungsbereichsdarstellungen des FNP's und berücksichtigt ebenfalls die dargestellte Uferschutzzone.

A.4.2. Ergänzungsbereich

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

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

Im einzelnen sind dies:

¹ Dürr/Korbmacher, Berliner Planungsrecht, Rdn. 110

1. eine etwa 140 m x 60 m große Außenbereichsinsel im Innenbereich im Nordwesten der Ortschaft südlich der Ringerschließungsstraße. Diese Fläche befindet sich nicht mehr in einem Bebauungszusammenhang, der Eindruck der Geschlossenheit wird hier nicht vermittelt.
2. ein Grundstück am nordöstlichen Ortsrand, daß zur Arrondierung des Siedlungsraumes in den Innenbereich aufgenommen werden soll.

Diese einbezogenen Flächen sind durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt. Art und Maß der baulichen Nutzung können aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs im wesentlichen abgeleitet werden. Für den Ergänzungsbereich im Ort (Ergänzungsbereich 1) wird zur jedoch eine Festlegung eines Mindeststandarts hinsichtlich der baulichen Nutzung vorgesehen. Dem allgemeinen Siedlungsbild im Ort angepaßt, wird es geregelt, daß neue Gebäude nicht näher als 5 m an die Verkehrsflächen heran gebaut werden dürfen und daß die Baumasse durch die Festlegung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss beschränkt wird.

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:

1. Die Flächen innerhalb der Siedlungsflächen sind als intensiv genutzte Wiesenflächen (teilweise im Umbruch) ohne wesentlichen höheren Bewuchs.

Die Lage innerhalb der Siedlungsfläche vermindert den Wert für Flora und Fauna. Ökologische Nischen sind nicht anzutreffen.

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlungslage geprägt. Landschaftsgestalterische Gesichtspunkte stehen einer Bebauung nicht entgegen.

2. Die nordöstliche Ortsrandfläche wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Höherer Bewuchs ist nicht vorhanden.

Die siedlungsnah Lage vermindert den Wert der Fläche für die lokale Fauna. Dies insbesondere, da im anschließenden Außenbereich noch im weiteren Verlauf des Erschließungsweges weiter bauliche Anlagen (Wohngebäude und Hofstelle)

anzutreffen sind.

Das Landschaftsbild ist durch die Vorprägung der angrenzenden Bebauung und folgenden Außenbereichsbebauung vorbelastet. Blickbeziehungen von der Verkehrsfläche in die freie Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

Eingriffsbewertung:

1. Auf den Flächen südlich der Ringerschließungsstraße werden unter Beachtung des Gebotes der Einfügung in die unmittelbare Nachbarschaft vier bis höchstens fünf kleinere eingeschossige Häuser gebaut werden können.

Die Verwirklichung der Satzung wird sich vorrangig durch den Flächenverbrauch (Versiegelung -Schutzgut Boden-) negativ auf die Umwelt auswirken. Die zur Zeit vorhandene Flora und Fauna wird zwar im wesentlichen verdrängt werden. Schützenswerte Arten sind jedoch nicht betroffen. Die Nutzung der Grundstücke wird durch ihre Größe bedingt zumindest in Teilbereichen extensiv erfolgen. Die mit der Verbesserung der Vegetationsvielfalt einhergehende Aufwertung von Teilbereichen wird sich ausgleichend auf die Artenvielfalt in diesem lokalen Landschaftsbereich auswirken.

Die Bebauung dieser Flächen entlang der Straße beeinträchtigt nicht das Landschaftsbild, die Zusammenführung der Siedlungsbereiche verbessert das Ortsbild dauerhaft.

2. Die Abrundung des Siedlungsgebietes im Nordosten Alexanderhofs beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorrangig durch den Flächenverbrauch (Versiegelung). Durch die ackerbauliche Nutzung und der siedlungsnahen Lage sind Arten von besonderer Bedeutung nicht durch die bauliche Nutzung der Fläche beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild wird durch die Abrundung der Siedlung in diesem vorbelasteten Bereich (angrenzende Außenbereichsbebauung) nicht unvereinbar gestört. Die Siedlungsergänzung verbessert das Ortsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft und kompensiert so zumindest teilweise die Beanspruchung der siedlungsnahen Außenbereichsfläche.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1. Der wesentliche Eingriff manifestiert sich hauptsächlich in der unvermeidbaren Flächenversiegelung. Aus diesem Grund soll diese Beeinträchtigung vorrangig durch entsprechende Festsetzungen kompensiert werden.

- Baumpflanzungen im Verhältnis zur beabsichtigten Versiegelung
- Vorgartengestaltungsauflagen

2. Die Nutzung der Fläche am nordöstlichen Ortsrand beeinträchtigt durch die Bebauung das Landschaftsbild und durch Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen. Ziel ist es deshalb, dieses nachhaltig durch Neugestaltung der Übergangsbereiche Siedlungsbereich / freie Landschaft und durch Erhöhung des Grünvolumens zu verbessern.

- Baumpflanzungen im Verhältnis zur beabsichtigten Versiegelung
- Anlage einer ortsrandsbildenden Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Die Festlegung der Pflanzqualitäten erfolgt im Hinblick auf eine Definition einer vertretbaren Belastung der betroffenen Grundstücksbesitzer und der Realisierung eines Mindeststandarts der Gesamtanlagen. Die Anforderungen an das Pflanzgut entsprechen der einer einfachen Baumschulqualität.

A.5. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Im Bereich einer Ergänzungssatzung hat der Gesetzgeber die Aufnahme einzelner Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB für zulässig erklärt. Die örtliche Situationen lassen jedoch eine Beurteilung aller Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung aus der nachbarschaftlichen Prägung der Flächen schon heute problemlos zu. Die planungsrechtliche Beurteilung der Art der Nutzung ist im Satzungsgebiet durch die prägende Wirkung der landwirtschaftlichen Nutzungen flächendeckend Dorfgebiet.

Bis auf das Erfordernis von Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen sind keine weiteren Festsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

A.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der gesamte Satzungsbereich ist ein Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um die neuzeitliche Ortslage von Alexanderhof. Auf das BbgDschG (§ 15, 19, 20) wird hingewiesen.

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 Geschossigkeit) 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 nach Südwesten entlang der Dorfstraße Richtung Prenzlau zu erweitern. Da diese Fläche jedoch nicht dem heutigen Innenbereich zuzuordnen ist, hätte 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 Satzungsausweisung sind auf Grund der Bürgerbeteiligung nicht vorgenommen worden.

Prenzlau, den