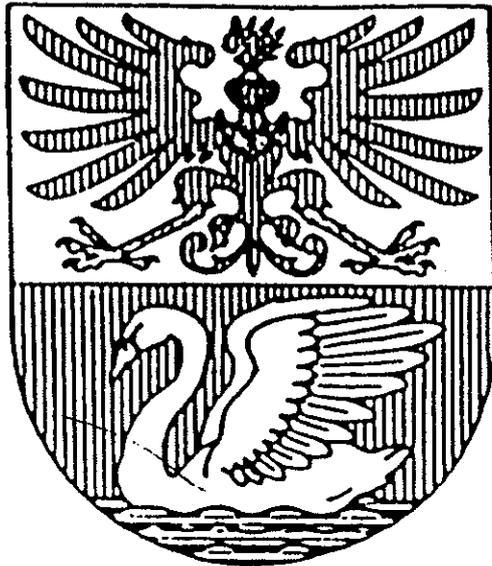


## Begründung

### Satzung der Gemeinde Prenzlau gemäß § 34 (4) BauGB

#### Ortsteil Bündigershof

[Klarstellungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB]



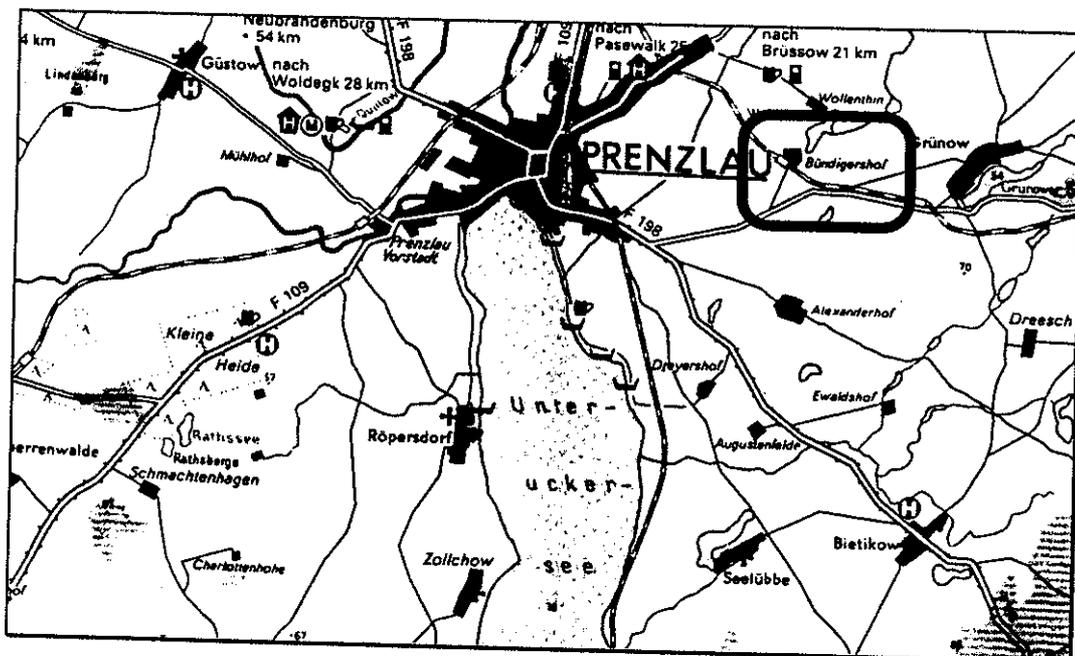
### A. Begründung der Aufstellungsabsicht

Um die generelle Bebaubarkeit von Grundstücken im Ortsteil Bündigershof abschließend zu regeln, soll eine Satzung gemäß § 34 (4) BauGB zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich erlassen werden. Es ist beabsichtigt, die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil deklaratorisch festzulegen [§ 34 (4) Nr. 1 BauGB].

Diese Satzung hat, was die Rechtsqualität der einbezogenen Grundstücke betrifft, ausschließlich klarstellende Bedeutung.

### B. Lage des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Prenzlau. Es befindet sich etwa 4 km vom Zentrum der Gemeinde entfernt.



### C. Örtliche Situation

Der Ort Bündigershof besteht aus zwei, durch die nicht mehr in Betrieb befindliche Eisenbahnstrecke geteilte Siedlungsbereiche unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung.

Die Flächen südlich des Bahnkörpers stellen sich als reine Wohnbebauung entlang der Dorfstraße (Straßenrandbebauung mit freistehenden Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken) dar. Die Bebauung vermittelt hier den Eindruck eines geschlossenen Siedlungsbereichs mit vereinzelt Baulücken.

Nördlich der Bahnstrecke befindet sich der Ursprungsbereich des Ortes Bündigershof. Die Besiedlung entwickelte sich unstrukturiert an vorhandenen Wegen. Dieser Siedlungsbereich ist stark geprägt durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftli-

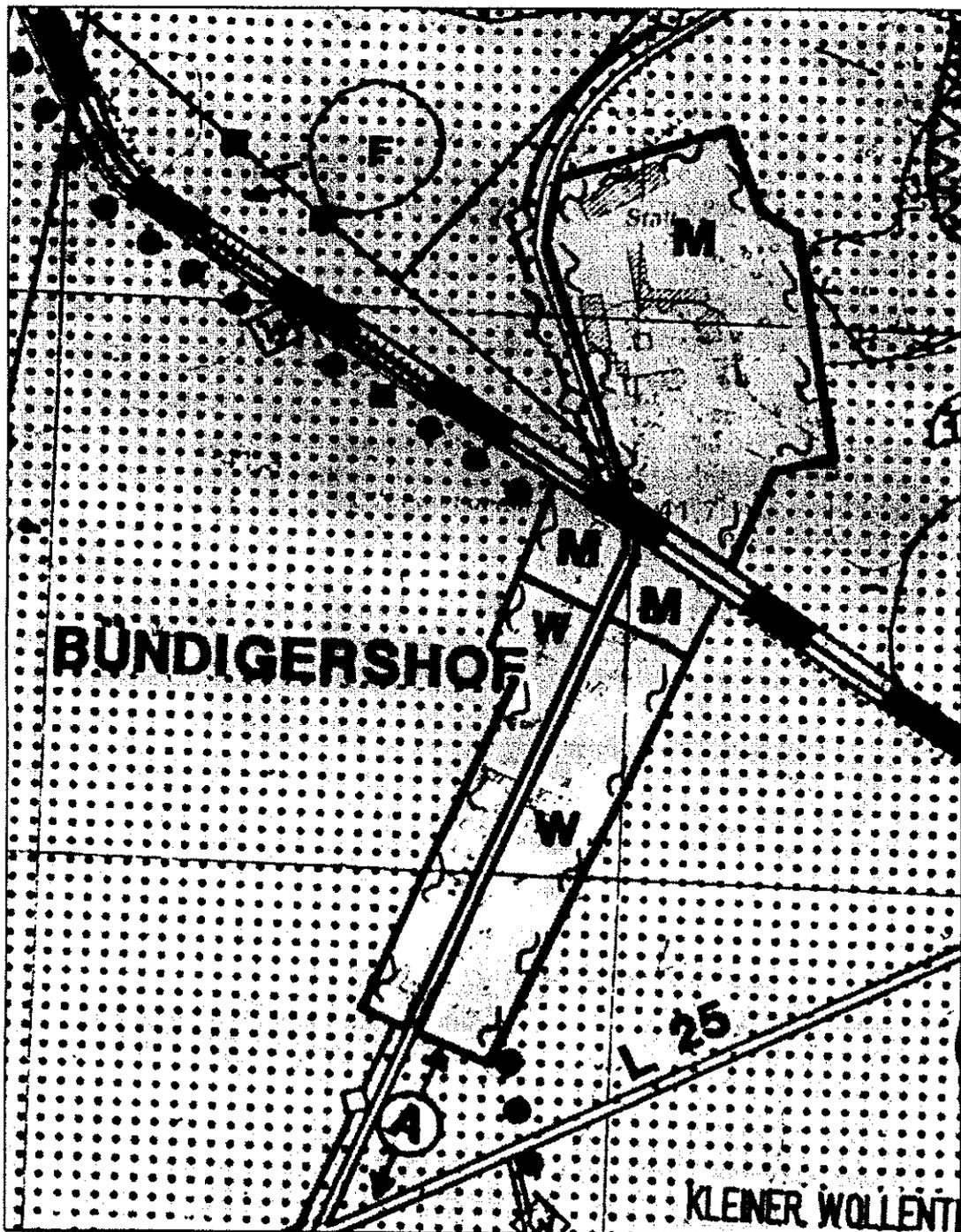
chen Betriebsflächen und -anlagen. Die Eigenart der näheren Umgebung dieses Ortsabschnittes entspricht der eines Dorfgebietes.

#### D. Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (Vorentwurf) stellt das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar.

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

FNP-Ausschnitt



## E. Abgrenzung des Satzungsgebietes

### E.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.<sup>1</sup>

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 vor, soweit "die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt".

Die zuvor formulierten Bedingungen werden in Bündigershof 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 zwar durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinflusst, der Abgrenzungsbereich liegt jedoch innerhalb der Siedlungsbereichsdarstellungen des FNP's.

### Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Bereich der Klarstellungssatzung 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.

### E.2. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Im Bereich einer Klarstellungssatzung sind Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB nicht zulässig. Die Ermächtigung liegt nur für Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB vor (siehe § 34 (4) Satz 3 BauGB).

---

<sup>1</sup> Dürr/Korbmacher, Berliner Planungsrecht, Rdn. 110

## **F. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

## **G. Verfahren**

Zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB bedarf es keines förmlichen Verfahrens wie z. B. bei Bauleitplänen.

Eine reine Klarstellungssatzung verlangt keine Beteiligung von Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange. Erforderlich ist lediglich ein Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung. Eine Genehmigung der Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Gemäß §2 des Durchführungsgesetzes zum BauGB (BbgBauGBDG vom 10. Juni 1998) ist die Satzung vor dem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

Um jedoch einen Abgleich der Rechtsauffassungen zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Prenzlau, fachkundige Träger öffentlicher Belange von der Absicht des Satzungsverfahrens zu informieren und durch Übersendung der Planunterlagen eine Beurteilungsübereinstimmung herbeizuführen.

Nach Abschluß dieses freiwilligen eingeschränkten Beteiligungsverfahrens wird diese Satzung durch die Verordneten der Stadt Prenzlau beschlossen werden.

