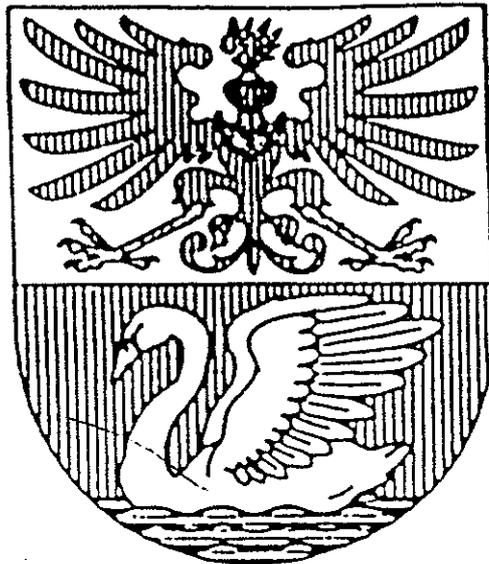


Begründung

Satzung der Gemeinde Prenzlau gemäß § 34 (4) BauGB

Ortsteil Wollenthin

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



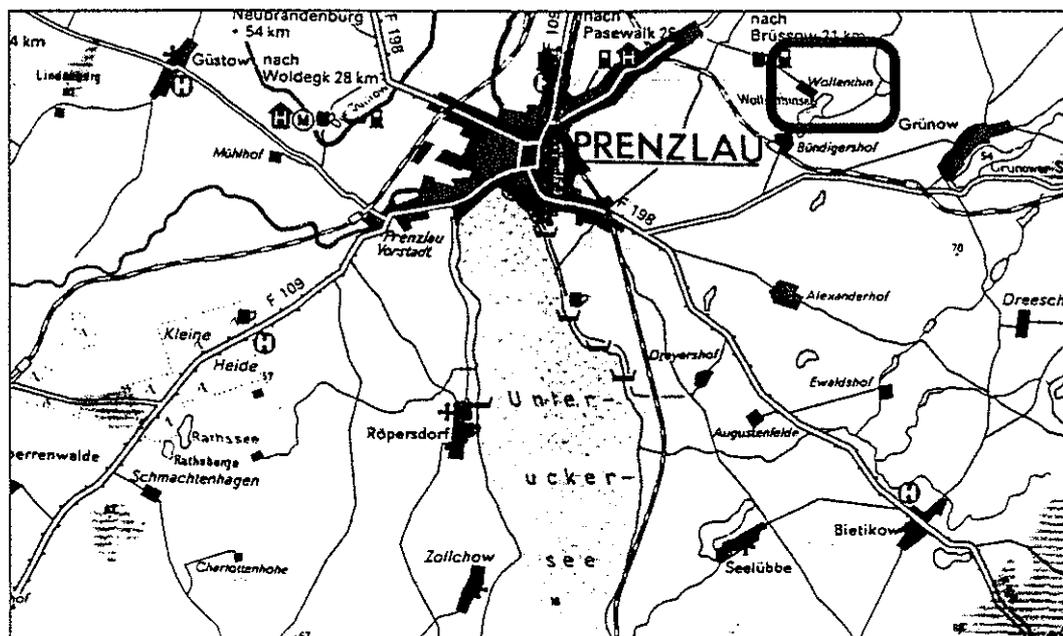
A. Begründung der Aufstellungsabsicht

Um die generelle Bebaubarkeit von Grundstücken im Prenzlauer Ortsteil Wollenthin 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 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen [§ 34 (4) Nr. 3 BauGB].

A.1. Lage des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im östlichen Rand der Stadt Prenzlau. Es befindet sich etwa 4 km vom Zentrum der Gemeinde entfernt und ist mit dieser über die Kreisstraße K 7324 mit der Brüssower Allee verbunden.

Südlich der Siedlungsflächen schließt sich an Wollenthin der gleichnamige Wollenthinsee an.



A.2. Örtliche Situation

Der Ort Wollenthin erstreckt sich entlang der den Ort durchquerenden Straße. Er besteht im wesentlichen aus einem westlichen Siedlungsbereich mit kleineren eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern und einem östlichen gemischt genutzten Bebauungsschwerpunkt. Dieser Bereich wird dominiert durch landwirtschaftliche Gebäude, deren Nutzung sich durch die bekannten Strukturprobleme in der Landwirtschaft im Umbruch befinden.

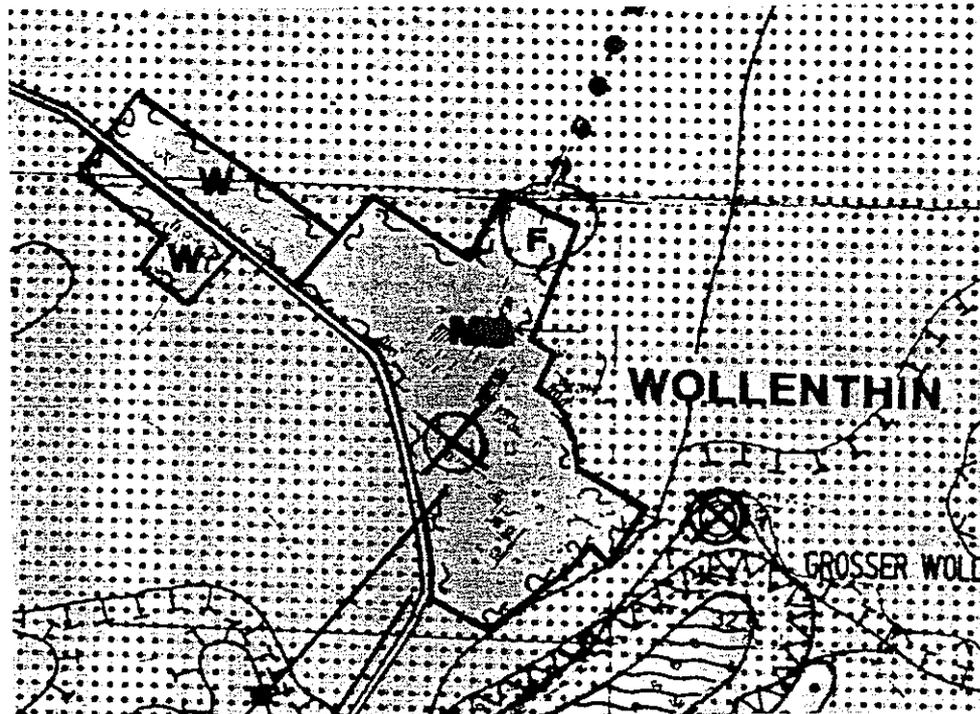
Westlich des Wirtschaftsweges nach Stegemannshof werden Gebäude und Außenflächen gewerblich genutzt.

Die beiden Siedlungsbereiche sind durch eine etwa 120 m breite nördliche unbebaute Schneise voneinander getrennt.

A.3. Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Satzungsgebiet als Wohn- und Dorfgebiet dar. 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 Bebauungen 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 Bebauungskomplex 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 Anla-

¹ Dürr/Korbmacher, Berliner Planungsrecht, Rdn. 110

gen und Flächen dem ständigen Aufenthalt von Menschen - allerdings nicht notwendigerweise auch dem Wohnen - dienen sollen.

Ein Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB vor, soweit "die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt".

Die zuvor formulierten Bedingungen werden in Wollenthin 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 südliche Siedlungsbereichsgrenze bildet der vorhandene Wirtschaftsweg. Die Flächen nehmen noch am Bebauungszusammenhang teil, da die besonderen örtlichen Verhältnisse dem Betrachter den Eindruck vermitteln, der Außenbereich beginne erst südlich der Wegefläche.

Die Rechtsqualität der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht beeinflusst. Der Abgrenzungsbereich liegt jedoch bis auf die Bauflächen am westlichen Ortsrand innerhalb der Siedlungsbereichsdarstellungen des FNP's. Da diese nach § 34 BauGB bereits zu beurteilen sind, werden sie in die Satzungsflächen integriert.

A.4.2. Ergänzungsbereich

Durch die vorhandene Bebauung des Innenbereichs werden angrenzende Außenbereichsflächen im städtebaulichen Sinne (bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs) geprägt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau stellt diese Flächen als Baugebiete (Dorfgebiet / MD) 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).

Zum einen wird das geteilte Dorfbild durch die Schließung der als Außenbereich einzustufenden Flächen nördlich der Straße arrondiert. Dies ermöglicht im Sinne der Wahrung des Ortsbildes lediglich eine Straßenrandbebauung. Die Vorgabe des FNP's wird hier nicht ausgeschöpft.

Zum anderen wird durch die Einbeziehung der an den Erschließungsweg nach Stegemannshof westlich gelegenen Flächen eine Ortsrandschließung auf heute schon als gewerblich genutzte Lagerflächen erreicht. Auch hier werden die Darstellungen des FNP's nicht gänzlich übernommen.

Diese einbezogenen Flächen sind durch die angrenzenden baulichen Nutzung weitgehend geprägt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind für die siedlungsverbindende Fläche aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs abzuleiten. Die nördliche Ortsrandarrondierung ist ebenfalls durch die anschließende Bebauung hin-

sichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geprägt. Zur Art der baulichen Nutzung siehe A.5.

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 nördlich der Straße werden als Weideland genutzt. Höherer Bewuchs durch Sträucher und Bäume befindet sich nur in den Randbereichen.

Die siedlungsnaher Lage vermindert den Wert dieser Flächen für die lokale Fauna. Die Öffnung innerhalb des Siedlungsbereichs ist zum Zwecke einer ausreichenden Durchlüftung nicht zwingend notwendig.

Das Landschaftsbild ist durch die Vorprägung der angrenzenden Bebauung vorbelastet. Blickbeziehungen von der Verkehrsfläche in die freie Landschaft sind durch diese Bebauungslücke nach Norden möglich. Die Notwendigkeit dieser Öffnung nach Norden ist jedoch wegen der aufgelockerten Bebauung entlang der Straße nicht unbedingt zur Wahrung des Landschaftsbildes erforderlich. Nach Süden öffnen sich die Flächen talwärts mit Blick auf Prenzlau und den Unteren Uckersee.

2. Die nördlichen Arrondierungsflächen werden heute insgesamt als Lagerflächen für Baustoffe und ähnliches genutzt. Die Flächen werden nach Norden durch einen Wall mit noch nicht ortsrandprägendem Bewuchs begrenzt. Die Bepflanzungen sind durch den Nutzer der Flächen erst in letzter Zeit angelegt worden.

Die intensive Nutzung der Grundstücke macht diese für die Flora und Fauna im Verbund mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen relativ wertlos.

Das Landschaftsbild ist ebenfalls durch die bestehende Nutzung stark beeinträchtigt.

Eingriffsbewertung:

1. Auf den Flächen nördlich der Straße werden unter Beachtung des Gebotes der Einfügung in die unmittelbare Nachbarschaft zwei bis höchstens drei 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 im wesentlichen verdrängt werden. 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 der Schneise zwischen den Siedlungsbereichen entlang der Straße beeinträchtigt zwar das Landschaftsbild, die Zusammenführung der Siedlungsbereiche verbessert jedoch das Ortsbild dauerhaft.

2. Die Ergänzung der Siedlungsflächen am nördlichen Ortsrand stellt durch die Vorbelastung keinen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1. Der wesentliche Eingriff manifestiert sich zum einen in der unvermeidbaren Flächenversiegelung und in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund sollen diese Beeinträchtigungen vorrangig durch entsprechende Festsetzungen kompensiert werden.
 - Baumpflanzungen im Verhältnis zur beabsichtigten Versiegelung
 - Vorgartengestaltungsauflagen
 - Anlage einer ortsrandbildenden Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern
2. Die Nutzung der Flächen am nördlichen Ortsrand beeinträchtigen ggfls. durch die neuen Baukörper das Landschaftsbild. Ziel ist es deshalb, dieses nachhaltig durch Neugestaltung der Übergangsfächen Siedlungsbereich / freie Landschaft zu verbessern.
 - Anlage einer ortsrandbildenden 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 einer Mindeststandards 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 Festsetzung eines Dorfgebietes im Bereich der heute schon gemischt genutzten Flächen soll zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Wollenthin beitragen. Die landwirtschaftliche Prägung des Ortes ist ein wesentlicher Bestandteil des Siedlungsbildes.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Ortscharakteristik wird durch den FNP vorgegeben und soll durch Festsetzung innerhalb der Satzungsflächen als langfristiges Entwicklungsziel erhalten bleiben.

A.6. 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.

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 durch dieses Verfahren nicht aufgetreten. Im Satzungsplan erfolgte die Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche.

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 keine Anregungen zur geplanten Satzung vorgebracht.

Prenzlau, den

