

Klarstellungs- und Abrundungssatzung

GEMEINDE GRÄBENDORF

(Landkreis Dahme-Spreewald)

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG
über im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Auftraggeber: Amt Friedersdorf
Lindenstraße 14b
15754 Friedersdorf

Auftragnehmer: Landplan GmbH
Am Wasserwerk 11
15537 Erkner

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. S. Kleinschmidt

Stand: Januar 2001

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Örtliche Situation und Planungsanlass	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Arbeitsgrundlagen	5
3.1. Kartengrundlagen	5
3.2. Gesetzliche Grundlagen und Planungsprinzipien	5
4. Erläuterung und Begründung der Festsetzungen	7
4.1. Flächenfestsetzungen	7

1. Örtliche Situation und Planungsanlass

Die Gemeinde Gräbendorf liegt im Landkreis Dahme-Spreewald und hat derzeit ca. 570 Einwohner.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes geht auf das Jahr 1272 zurück. Gräbendorf wurde ursprünglich als Angerdorf angelegt. Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts sowie nach 1945 dehnte sich der Ort vor allem nach Osten und Südosten aus. Die weitere bauliche Entwicklung führte zur heutigen Siedlungsform.

Die alte Ortslage, insbesondere die Kirche, birgt in ihrem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus mittelalterlicher Zeit und erfüllt somit die Kriterien eines Bodendenkmals gemäß § 2 Abs. 5 BbgDSchG. Ebenso befindet sich nordwestlich des Ortes ein germanischer Siedlungsplatz, der als Bodendenkmal zu betrachten und zu behandeln ist (nachrichtliche Übernahme).

Gräbendorf ist eine ländlich strukturierte Gemeinde, zu der mehrere Ferien- und Wochenendsiedlungen gehören. Im Ort sind mehrere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleine landwirtschaftliche Unternehmen ansässig. An den Ortsrändern befinden sich größere landwirtschaftliche Anlagen.

Die Umgebung von Gräbendorf wird vorwiegend durch Gewässer, Wiesen und Kiefernwälder geprägt. Im Süden der Gemarkung verläuft das Urstromtal der Dahme mit dem Schmöldesee und dem Huschtesee. Der Hölzerne See liegt an der südlichen Gemarkungsgrenze in der Gemarkung Groß Köris. Der Frauensee und der in einem Naturschutzgebiet gelegene Förstersee sind grundwassergespeiste Seen. Westlich des Ortes Gräbendorf befinden sich die Werftsträucher und östlich liegt das Schmiedeluch. Es handelt sich hierbei um verbuschte Feucht- und Nasswiesen. Der Ortsrand geht harmonisch in die ihn umgebende Wiesenlandschaft über, da er mit Strauchgruppen und Bäumen bewachsen ist.

Baumalleen führen an allen Ortseingängen einladend nach Gräbendorf hinein. Das Dorfbild wird durch den schönen Altbaumbestand des Angers bestimmt.

Gräbendorf liegt im Landschaftsschutzgebiet "Dahme-Heideseen". Da sich nach Überarbeitung des Satzungsentwurfes und des Geltungsbereiches des damals noch im Verfahren befindlichen LSG "Dahme-Heideseen" keinerlei Abrundungs- und Innenbereichsflächen im geplanten LSG "Dahme-Heideseen" befinden, ist eine Befreiung gem. § 72 BbgNatSchG nicht erforderlich.

Durch die günstige Lage zu Berlin und Königs Wusterhausen ist in der Gemeinde ein erhöhter Wohnungsdruck gegeben. Dieser Wohnbedarf äußert sich in zahlreichen Eigenheimneubauten mit einhergehendem Bevölkerungszuwachs sowie mehrere Bauvoranfragen bzw. Bauanträge aus der Bevölkerung.

In der Ortslage sind aber nur wenige Baulücken vorhanden, die durch Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB geschlossen werden können.

Derzeit gibt es in der Gemeinde Gräbendorf keine klare Abgrenzung der Innenbereiche gegenüber dem Außenbereich. Die Abgrenzung ist jedoch zur Beurteilung von Bauvorhaben notwendig.

Als städtebauliches Instrument mit unkomplizierter Handhabung und schnellstmöglicher Anwendbarkeit wurde durch die Gemeinde das der Innenbereichssatzung mit Abrundungssatzung gewählt. Wichtigstes Ziel ist die Gewinnung von Bauland innerhalb des Gemeindegebietes und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf diesem Gebiet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung Gräbendorf hat in ihrer Sitzung am 11.09.1997 mit Beschluss-Nr. 11/97 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Der Geltungsbereich bezieht sich ausschließlich auf die Ortslage Gräbendorf.

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) umfaßt das in der beigefügten Karte dargestellte Gebiet, welches sich innerhalb der eingezeichneten Abgrenzungslinie befindet.

Die innerhalb der Ortslage vorhandenen Baulücken nach § 34 Abs. 1 BauGB befinden sich innerhalb der in der Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie und sind nicht gesondert ausgewiesen.

Die zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Außenbereichsgrundstücke umfassen die in der beigefügten Karte dargestellten Gebiete, welche sich innerhalb der Abgrenzungslinie befinden und durch einfache Schraffur besonders gekennzeichnet sind.

Es wurden keine Abrundungsflächen in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt.

3. Arbeitsgrundlagen

3.1. Kartengrundlage

Der Plan wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Karte (nach der Luftbildvergrößerung 1 : 2.000 des Landesvermessungsamtes Brandenburg 1997) sowie der Flurkarten erarbeitet.

3.2. Gesetzliche Grundlagen und Planungsprinzipien

Rechtsgrundlagen:

- Bei der Festsetzung der Grenzen für im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Innenbereich) und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung) wurden die Kriterien zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 und 3 BauGB zugrundegelegt (BauGB in der Fassung vom 08.12. 1986 (BGBl. Teil I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. Teil I, S. 3108)).

Danach gilt:

- § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs.1, im übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
- (3) Nach den Absätzen 1 und 2 unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn:
1. die Zulassung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist oder
 2. das Vorhaben einem Betrieb dient und städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen können.

- Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 4 Abs. 2a Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG in der Fassung der Neubekanntmachung vom 01.05. 1993)
- § 4 (2a) Die Gemeinde kann durch Satzung über § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des BauGB einbeziehen, wenn
1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
 2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
 3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs.4 Satz 3 des Baugesetzbuches festgesetzt wird, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. Teil I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBaulG vom 22.04. 1993 (BGBl. Teil I, S. 466).
 - Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 40 vom 08.10. 1997).
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06. 1994 (GVBl. Teil I, S. 126, berichtet in GVBl. Teil I, S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12. 1997 (GVBl. Teil I, Nr. 13).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 12.03. 1987 (BGBl. Teil I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2081, 2110).
 - Hauptsatzung der Gemeinde Gräbendorf

Folgende Planungsprinzipien wurden beachtet:

- Möglichkeit einer sicheren und geordneten städtebaulichen Entwicklung ohne Bebauungsplan,
- Vermeidung von unkontrollierbaren baulichen Entwicklungen, wie Bildung einer 2. Reihe u.ä.,
- Sicherheit der verkehrlichen und ver- und entsorgungsseitigen Erschließung,
- Erhaltung ortsbildprägender Grünbereiche,
- optimale Nutzung von Bauland,
- Berücksichtigung natürlicher Grenzen in der Landschaft,
- Einbeziehung von Flächen, die als Garten- oder Grabeland genutzt werden,
- geringstmögliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.

4. Erläuterung und Begründung der Festsetzungen

4.1. Flächenfestsetzungen

Klarstellung des Innenbereiches:

Die Feststellung der Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (vorhandener Innenbereich) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist zur Beurteilung des Grenzverlaufes und damit zur Beurteilung der Abrundung dieses Verlaufes im Sinne einer Begradigung oder Erweiterung durch Einbeziehung einzelner oder mehrerer Außenbereichsgrundstücke erforderlich.

Der Innenbereich für die im Zusammenhang bebaute Ortslage wurde weitestgehend dem Verlauf von Gebäudelinien (vorhandene hinterste Gebäudekante) und natürlichen Grenzen (Graben, Waldkante) im Sinne einer Begradigung festgelegt. Er umfasst im wesentlichen die von Gebäuden umgrenzten Hofflächen in weitgehend gleichmäßigen Tiefen beiderseits des Dorfangers, der Dubrower Straße, der Senziger Straße, Bestenseer Straße, Gussower Straße und Prieroser Straße sowie einen Bereich zwischen Triftweg und Frauenseestraße.

Bei ortsansässigen Gewerbebetrieben (Schmiede, Raiffeisen GmbH) wurde die Grenzziehung zur langfristigen Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten an den Grundstücksgrenzen vorgenommen.

In Gräbendorf sind nur wenige Baulücken vorhanden, die zur Herstellung des Bauungszusammenhanges geschlossen werden können. Die öffentlichen Grünflächen (z.B. Dorfanger, alter Friedhof) sind bedeutungsvoll für die Gemeinde und das Ortsbild, sie dienen dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und sollten nicht bebaut werden.

Neue Wohngebäude sind in das typische Ortsbild einzufügen. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich im übrigen über das Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1-3 BauGB.

Beplanter Innenbereich:

Im Südosten der Ortslage Gräbendorf befindet sich das neue Wohngebiet "Am Schmiedeluch". Es wurde auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet. Demnach ist dieses Gebiet beplanter Innenbereich.

Da sich an dieses Wohngebiet keine direkte Wohnbebauung anschließt - im Nordwesten befindet sich lediglich eine Bungalowsiedlung - kann es nicht an den unbeplanten Innenbereich von Gräbendorf angeschlossen werden.

Abrundung:

Einzelne Außenbereichsgrundstücke nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können dem Innenbereich zugeordnet werden.

Die zur Abrundung einbezogenen Außenbereichsgrundstücke sind durch eine überwiegende bzw. ausschließliche Wohnnutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Alle ausgewiesenen Grundstücke sind verkehrsseitig erschlossen. Die ver- und entsorgungsseitige Erschließung ist gegeben bzw. möglich.

Das an der Schulstraße liegende **Grundstück B** soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB den Ortsrand bis zu dem (im Dezember 1997 neu ausgehobenen) Graben als natürliche Grenze abrunden. Dieser Graben gehört zum Entwässerungssystem der westlich an die Ortslage angrenzenden Wiesen. In der Flurstückskarte ist er als solcher eingetragen. Durch eine Wohnbebauung könnte der auch als Festwiese genutzte Sport- und Spielplatz in seinem platzartigen Erscheinungsbild unterstützt werden. Eine Erschließung ist vorhanden. Zum Schutz von Natur und Landschaft wird ein Abstand des Grundstückes zum Graben von 10 m als ausreichend angesehen.

Das **Grundstück C** befindet sich in der Dubrower Straße und soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB abgerundet werden. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits Wohnbebauung vorhanden ist und somit eine spiegelseitige Bebauung möglich ist, trägt dieses Außenbereichsgrundstück zur Begradigung und Abrundung des Ortsrandes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Es ist verkehrsseitig erschlossen, eine ver- und entsorgungsmäßige Erschließung ist gewährleistet. Zur benachbarten Geflügelmastanlage wird ein Abstand von 200 m gemäß der "Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen" (Brandenburger Geruchsimmissionsrichtlinie - GIRL-Bbg) vom 10.01.1998 eingehalten. Die Abstandsflächen wurden ausgehend von den Emissionsquellen der Stallanlagen (nachrichtliche Übernahme des Geschäftsführers) festgelegt.

Das **Grundstück D** an der Gussower Straße soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB abgerundet werden. Es dient der Begradigung des Ortsrandes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf der gegenüberliegenden Seite ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Sie bietet Platz für ein bis zwei Baugrundstücke und ist verkehrsseitig erschlossen, eine ver- und entsorgungsmäßige Erschließung ist gewährleistet.

Folgende Flurstücke wurden in Gräbendorf zur Abrundung herangezogen:

Grundstück B: Flur 3, Teile der Flurstücke 258/2 und 258/11

Grundstück C: Flur 6, Teil des Flurstückes 151/2

Grundstück D: Flur 3, Teil des Flurstückes 131/2

Es wurden keine Außenbereichsflächen in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt.

Hinweise:

Grundsätzlich gilt, dass vorhandener Baumbestand sowie Hecken und Sträucher zu erhalten sind (§ 2 Abs. 1 der Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17.06.1994). Bei nicht zu vermeidenden Baumfällungen sind ebenfalls die Bestimmungen der Baumschutzverordnung anzuwenden (nachrichtliche Übernahme landesrechtlicher Festsetzungen).