

**Abgrenzungs- und Abrundungssatzung
der Gemeinde Prieros
- Ortskern -**

**Amt Friedersdorf
Landkreis Dahme-Spreewald**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB

Erläuterungsbericht

Bearbeitung :

**Architekturbüro Dipl.-Ing. Peter Brennecke, 15752 Prieros, Mühlenweg 6,
Tel./Fax : 033768-50963, Funk : 0171-4371730, e-mail : Ingenieurbuero-Prieros@t-online.de**

**Niederlassung Berlin : 10179 Berlin, Waisenstraße 1, c/o Spreeinsel GmbH
Tel.: 030-24390890, Fax : 030-2478485, Funk : 0171-4371731**

Seite 2

1. Erläuterung und Begründung des Vorhabens

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, grundsätzlich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Aus diesem Grund ist die Gemeinde gehalten, den vorbereitenden Bauleitplan, d.h. den Flächennutzungsplan und verbindliche Bauleitpläne, d.h. Bebauungspläne aufzustellen.

Dieser Grundsatz der Planmäßigkeit wird in seiner sachlichen Rechtfertigung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile durchbrochen, da in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch ohne Planung grundsätzlich gewährleistet ist(§ 34 BauGB).

Zweck der Vorschrift des § 34 BauGB ist es, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Genehmigung eines Vorhabens im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Fällen zu ermöglichen, in denen ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB nicht vorhanden ist.

Innerhalb des Gebietes der Gemeinde Prieros wurden in letzter Zeit mehrfach Anträge zur Bebauung sowie Bauvoranfragen einzelner Grundstücke abgewiesen, da nach Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Charakter verschiedener Siedlungsgebiete als im Zusammenhang bebauter Ortsteil in Frage steht. Die vorliegende Satzung soll diese Bereiche abgrenzen bzw. abrunden und damit Baurecht herstellen.

Die Gemeinde Prieros verfügt für Wohngebiete über einen rechtskräftigen Bebauungsplan " Kolberger Straße ". Dieses Gebiet wird zur Zeit bebaut.

Weitere Bebauungspläne sind zur Zeit für den Wohnungsbau nicht in Aufstellung begriffen.

Entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen ist die Entwicklung des Innenbereiches, auch aus Erschließungskostengründen, vorrangiges Ziel der gemeindlichen Entwicklung von Prieros.

Ziel der Abgrenzungssatzung ist es, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, um Unklarheit über die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich zu beseitigen.

Durch die Abrundungssatzung werden Grundstücke in den Innenbereich einbezogen. Zweck der Abrundungssatzung ist es, einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen, wobei die Größe einer für eine Abrundungssatzung geeigneten Fläche deutlich über der einer Baulücke liegen muß, da Baulücken den Bauzusammenhang nicht unterbrechen und damit auch ohne Abrundungssatzung zum Innenbereich zählen.

Seite 3

Die vorliegende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für die Gemeinde Prieros soll der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Die grundstücksbezogene Bestimmung der Innenbereichsflächen klärt endgültig die Zugehörigkeit einzelner Grundstücke zum Innenbereich und entlastet damit das Baugenehmigungsverfahren von komplizierten Einzelentscheidungen über die rechtliche Bebauungsfähigkeit eines Grundstückes.

Während die Abgrenzungsflächen durch die sie umgebene Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden und so auch baurechtlich beurteilt werden können, können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Dies ist bei allen 5 einbezogenen Flächen der Fall, da die angrenzenden Bereiche ausreichend durch die umgebende Bebauung geprägt werden.

Die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung schafft Baurecht gemäß § 34 BauGB und trägt damit dem Bedarf nach Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser in besonderer Weise Rechnung, zumal in der Vergangenheit Bauanträge dieser Art wegen fehlender Definition der Zugehörigkeit einzelner Grundstücke zum Innenbereich abgelehnt wurden.

Die mit der Satzung getroffene eindeutige Abgrenzung der Innenbereichsflächen schafft Klarheit über die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen. Darüber hinaus bedeutet es auch, daß die nicht in den Innenbereich einbezogenen Flächen zunächst von einer Bebauung ausgeschlossen sind. Andererseits lassen sich die Flächen, die nach dem Flächennutzungsplan einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, durch die planungsrechtlichen Instrumentarien des BauGB (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan) später einer baulichen Nutzung zuführen.

Die Besonderheit von Prieros ist eine historisch gewachsene Zersplitterung des Siedlungsbereiches. Mit der vorliegenden Satzung soll der erste und wichtigste Siedlungsteil, der Ortskern, eindeutig geklärt werden. In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt der Entwicklung, so daß eine Klärung zwingend erforderlich wurde. Weitere Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sollen in später folgenden Satzungen hinsichtlich ihrer im Zusammenhang bebauten Flächen geklärt werden.

Ziel der Satzungen ist es, die im Zusammenhang bebauten Siedlungsteile zu definieren, um eine weitere Zersplitterung des Siedlungsbereiches zu verhindern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für alle Ortsteile von Prieros zu ermöglichen.

Aufgrund der Klarstellung in der vorliegenden Satzung werden Zersplitterung und Zersiedelung der Landschaft im Bereich des Ortskerns von Prieros verhindert. Die Innenentwicklung der Gemeinde bietet zudem viele Vorteile hinsichtlich der Pflege und des Schutzes des Ortsbildes.

Bedingt durch die Schließung von Baulücken erfolgt eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur, die durch die Mitnutzung der vorhandenen stadttechnischen Infrastruktur verstärkt wird.

Die Natur und die Landschaft wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden geschont, was das grundlegende Ziel der städtebaulichen Entwicklung von Prieros ist, da gerade die naturnahe Erholungsfunktion eine herausragende Rolle spielt.

2. Inhalt der Satzung

Die vorliegende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil, der die textlichen Festsetzungen enthält. In den Planzeichnungen werden die einzelnen Bereiche voneinander abgegrenzt.

Die textlichen Festlegungen regeln die Bedingungen der Abrundungsflächen.

Im beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2500 sind die einzelnen, im folgendem, beschriebenen Flächen dargestellt und mit den Ziffern 1 bis 5 bezeichnet.

Auf diese Bezeichnungen wird im Text und in den textlichen Festlegungen Bezug genommen.

2.1 Abgrenzungsflächen

Die Begriffsbestimmungen und Begründungen sind im Abschnitt 1 des Textes dargestellt.

Die Gemeinde Prieros ist aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur, die durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet, die in den weiteren Ortsteilen der Gemeinde und darüber hinaus zu einer Streuung und Zersiedelung des Gemeindegebietes geführt hat.

Die Ausweisung der im Zusammenhang bebauten Flächen beinhaltet damit auch eine Klarstellung von möglicherweise zweifelhaften Grundstückszuordnungen und dient der klaren Definition, welche Grundstücke eindeutig zum Innenbereich gehören.

2.2 Abrundungsflächen

Als Abrundungsflächen sind die mit Ziffer 1 bis 5 bezeichneten Teilbereiche ausgewiesen.

Die Teilfläche 1 besteht aus 3 Flurstücken.

Die Teilfläche 2 besteht aus 10 Flurstücken.

Die Teilfläche 3 umfaßt einen straßenbegleitenden Bereich in Bautiefe an der ausgebauten Ziegelstraße und besteht aus Teilen von 4 Flurstücken.

Die Teilfläche 4 umfaßt einen straßenbegleitenden Bereich in Bautiefe an der ausgebauten Friedenstraße und besteht aus Teilen von 4 Flurstücken.

Die Teilfläche 5 umfaßt einen straßenbegleitenden Bereich in Bautiefe an der ausgebauten Dorfstraße und besteht aus 3 Flurstücken sowie einem Teilstück eines angrenzenden Flurstücks.

3. Erläuterung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Inanspruchnahme der Abrundungsflächen für Baumaßnahmen können zur Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundstücksflächen führen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

Insoweit kann diese Inanspruchnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 10 Abs. 1 BbgBNatSchG darstellen.

Aus diesem Grunde werden im Falle von Baumaßnahmen auf Abrundungsflächen folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Bepflanzungen sind in die Gestaltung einzubeziehen. Durch Anreicherung der Flächen mit heimischen Gehölzen und Stauden sowie durch eine Erhöhung der Artenvielfalt werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den selben Flächen realisiert.
- b) Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume anzurechnen.
- c) Die Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

Durch diese Festsetzungen wird der durch die Satzung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ausreichend gemindert, da die in Anspruch genommenen Flächen ökologisch keine gewichtige Rolle spielen. Die grünordnerischen Festsetzungen erstrecken sich auf alle Abrundungsflächen 1 bis 5 der Satzung.