

Begründung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Oberkrämer, OT Eichstädt

Die Gemeinde Eichstädt hat auf ihrer Gemeinderatssitzung am 12.02.97 mit Beschluß-Nr. EI 112/97 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Mit der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wird die Entwicklung, die sich in der tatsächlichen vorhandenen Bebauung bereits abzeichnet, dargestellt. Einzelne Außenbereichsgrundstücke werden zur Abrundung in den Innenbereich mit einbezogen.

Für die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, die nur Grundstücke mit (rechtlich) Innenbereichsqualität deklatorisch bezeichnet, ist dagegen i.V.m. der Abrundungssatzung die Einbeziehung von Grundstücken eröffnet, deren planungsrechtliche Zulässigkeit erst durch die Abrundungssatzung begründet wird. Die Einbeziehung eines Grundstückes in den Innenbereich ist nur gerechtfertigt, wenn dies mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die Abrundungssatzung i.V.m. einer Klarstellungssatzung dient nicht nur der Beseitigung von Zweifeln, ob ein Grundstück dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen ist; die Abrundungssatzung stellt demgegenüber auf die mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbare Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ab.

Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Die Klarstellungssatzung legt die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest. Für jedes Grundstück, daß in die Satzung einbezogen wird, besteht Innenbereichsqualität.

Der Innenbereich umfaßt primär jene Flächen, die wesentlich durch Bebauung geprägt sind und so in unmittelbaren Bebauungszusammenhang stehen.

Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Satzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich zum Zwecke der Abrundung der Gebiete.

Einzelne Grundstücke, die gem. § 34 (1) BauGB nicht bebaubar sind, werden in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen.

Die zur Abrundung anstehende Fläche I liegt an der Veltener Straße. Diese Fläche ist zur Zeit Ackerfläche bzw. Brachland. Diese Grundstücke wurden im Zuge der Bodenreformaufteilung für die Errichtung von Siedlungshäusern vorgesehen.

Die Grundstücke besitzen eine zum Bau eines Eigenheimes angemessene Grundstücksgröße von 3000 qm.

Die Fläche II ist eine Abrundungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Diese Fläche befindet sich an der Gewerbestraße. Die zulässige Bebauung wird durch die einheitliche Struktur der umliegenden Bebauung in Art und Maß vorgegeben.

Die Abrundung dieser Fläche ist sinnvoll, um damit einen baulichen Lückenschluß zu vollziehen.

Auf den umliegenden Grundstücken befinden sich Gewerbebetriebe. Außerhalb des Geltungsbereiches, unmittelbar angrenzend, befindet sich ein seit dem 21.03.96 rechtskräftiger Bebauungsplan für die Errichtung eines Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan wurde am 07.11.95 vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen in Potsdam genehmigt.

Mit der Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich ist die Möglichkeit der Errichtung eines weiteren Gewerbebetriebes gewährleistet.

Die zur Abrundung anstehenden Fläche III befindet sich an der LIO 17. Diese Fläche ist zur Zeit Grünfläche.

Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden in der Satzung insoweit getroffen, daß auf der Abrundungsfläche I bis III je 100 qm Grundstücksfläche 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen ist.

Sofern die Grundstücke Einfriedungen in Form einer Hecke erhalten gilt die Pflanzliste.

Diese Maßnahmen sollen den Eingriff in die Natur und Landschaft minimieren.

Inwieweit im Geltungsbereich geschützte Alleen und Biotope vorhanden sind, wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Nauen-Brieselang-Krämer" ist mit der Verordnung vom 07. Januar 1998 abgeschlossen. Einzelne Grundstücke können dem LSG zugeordnet werden.

Um auszuschließen, daß ein bebaubares Grundstück dem LSG unterliegt, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Der Begründung wird ein Auszug aus der Verordnung zur Festsetzung des LSG's "Nauen-Brieselang-Krämer" beigelegt (Auszug mit dargestelltem Geltungsbereich und Flurstücksaufzählung).

Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Oberkrämer OT Eichstädt verfügt über mehrere genehmigte und in Planung befindliche Bauleitpläne (siehe Anlage).

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eichstädt Süd" genehmigt am 07.11.95; z.Zt. ist die Ansiedlung von ca. 10 Firmen vorgesehen

Bebauungsplan "Wohngebiet Eichstädt Nord" genehmigt am 07.07.95; Aufgrund eines neuen Vorhabenträgers wurde der Bebauungsplan geändert. Die Erschließung des Wohngebietes ist im Sommer 1997 geplant. Nach Fertigstellung des Wohngebietes wird sich die Einwohnerzahl um ca. 250 Einwohner erhöhen.

Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Verbindungsweg" genehmigt am 02.12.92 und realisiert
Es wurden 16 Einfamilienhäuser und 1 Doppelhaus errichtet.

Bebauungsplan "Golfplatz", im Planungsverfahren

Bebauungsplan "Einkaufspark", im Planungsverfahren

Bebauungsplan "Freizeitpark", im Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Oberkrämer OT Eichstädt verfügt über kein Flächennutzungsplan.

Die Erarbeitung eines amtsübergreifenden Flächennutzungsplanes ist 1998/99 vorgesehen.

Im Ort haben sich in den letzten 6 Jahren zahlreiche Betriebe angesiedelt. Diese Betriebe sind heute überwiegend in den ehemaligen Gebäuden, der vor der Wende im Ort ansässigen LPG, KfL u.s.w., untergebracht bzw. eingemietet.

Diese Betriebe befinden sich überwiegend südlich der Veltener Straße.

Mit der Realisierung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Gewerbegebietes südlich der Ortslage ist die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben gegeben. Derzeit ist ca. die Hälfte des Plangebietes ausgelastet.

Südwestlich der Ortslage befindet sich eine Reitsportanlage. Dort sind ca. 50 Pferde untergebracht. Durch die auf dem Gelände vorhandenen Außenboxen, Reithallen, Koppeln, Paddocks und eine Führanlage sowie ausgebildeten Reitlehrern ist diese Reitsportanlage für Pferdebesitzer ein Anziehungspunkt.

Am Ende der Veltener Straße befindet sich eine Stallanlage die von der Landwirtschaftsgesellschaft betrieben wird.

Aus Sicht des Amtes für Immissionsschutzes in Neuruppin bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.

Wie uns mit Schreiben vom 22.07.97 mitgeteilt wurde, befinden sich weder im Plangebiet noch in solch unmittelbarer Nachbarschaft nach Immissionsschutzrecht genehmigungsbedürftige Betriebe und Anlagen, daß sie auf das Gebiet einwirken.

Unmittelbar im Bereich der Kirche befindet sich der mittelalterlich-historische Ortskern. Die genaue Lage des mittelalterlich-historischen Ortskern sowie Bodendenkmal geschützte Bereiche wurden uns im Zuge des Planungsverfahrens vom Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte mitgeteilt.

1.

Die Lage und Ausdehnung des flächenhaften Bodendenkmals "mittelalterlich/historischer Ortskern Eichstädt" wurde in der Satzung gekennzeichnet. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg stehen diese Bodendenkmale unter Schutz (§ 8DSchG) und sind zu erhalten (§§ 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 DSchG Bbg) und zwar einschließlich ihrer Umgebungszone (§ 14 DSchG Bbg).

2.

Erdbewegende Maßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung von Neubauten und die Verlegung von Versorgungseinrichtungen, stellen Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmalen dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises (§§ 15 Abs. 1 und 4 DSchG Bbg). Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der Fläche bzw. der Veranlasser der Maßnahme unterliegt nach § 15 Abs. 3 DSchG Bbg der Verpflichtung, diese zu dokumentieren.

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen können voraussichtlich nur Bauten ohne Vollunterkellerung genehmigt werden. Flächiger Bodenaustausch bei ungünstigen Gründungsverhältnissen ist voraussichtlich ebenfalls nicht genehmigungsfähig.

3.

Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen. Dies ist bei entsprechenden terminlichen und finanziellen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, daß sich die Kosten für eine Archäologische Dokumentation regelmäßig minimieren lassen, wenn Bodeneingriffe auf ein unbedingt notwendigen Maß reduziert werden.

4.

Sollten bei Erdarbeiten -auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereichen - Bodendenkmale entdeckt werden, (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o.ä.), sind die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises oder das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte unverzüglich zu benachrichtigen und die Entdeckungsstätten in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 19 DSchG Bbg). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 20 DSchG Bbg).

5.

Die vorhandenen Bodendenkmale stellen den zur Zeit bekannten Bestand an derartigen Objekten dar. Neu entdeckte Bodendenkmale sind zu ergänzen.

Bislang ist nur die Dorfkirche als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Denkmale des Landkreises enthalten. Da die Inventarisierung in diesem Gebiet noch nicht abgeschlossen wurde, ist mit weiteren Eintragungen zu rechnen. Für Einzeldenkmale ist der Schutz ihrer Umgebung zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich kann insgesamt oder teilweise kampfmittelebelastet sein. Für konkrete Bauvorhaben sind Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Kartengrundlage

Bestandteil dieser Satzung ist neben der Begründung, die von der Gemeindevertretung gebilligt wird, eine Flurkarte auf der die Grenzen des Geltungsbereiches eingetragen sind. Sie ist die geeignetste Grundlage für die nachvollziehbare Abgrenzung des Geltungsbereiches und damit zur Beurteilung für die Gemeinde und Grundstückseigentümer.

Es wird darauf hingewiesen, daß es im Einzelfall zu Rechtsunsicherheiten bei der genauen Beurteilung von Bauvorhaben kommen kann. Diese können in Zweifelsfall nur durch eine amtliche Vermessung ausgeräumt werden.

Oberkrämer, den 14.07.98

H. Gediga
ehrenamtl. Bürgermeister