

ERLÄUTERUNGEN ZUR INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE PEPELOW nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maß- nahmenG

1. INHALT UND ZIEL DER SATZUNG

Mit der Satzung werden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Pepelow und Teßmannsdorf klarstellend festgelegt (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1). Klein Strömkendorf

Gleichzeitig werden in Pepelow in geringem Umfang Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 3 einbezogen ("Abrundungssatzung").

Im Ortsteil Teßmannsdorf sollen darüber hinaus nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz Außenbereichsflächen für Wohnzwecke einbezogen werden (Erweiterte Abrundungssatzung").

Ziel der Satzung soll es sein, durch die klarstellende Festlegung des Innenbereichs eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der umfänglichen Bauvorhaben und die sich ergebenden Bauanträge im Innen- und Außenbereich für die Gemeindevertretung und die Aufsichtsbehörde zu schaffen.

Von besonderer Bedeutung ist diese Satzung zur Beurteilung von Bauanträgen für die Bereiche der Ortslagen, die eine Abrundung erfahren. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1- 3 BauGB.

2. CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHS DER ORTSLAGEN

PEPELOW

Pepelow ist der Hauptort der Gemeinde. Hier soll sich der Wohnungsbau konzentrieren.

Die Ortslage entwickelte sich aus einem Altbauerndorf.

Die einzelnen Bereiche des Dorfes

- alter Ortskern mit Vermischung von Wohnbebauung, ländlichen Nebengebäuden sowie nichtstörendem Handwerk und Gewerbe,
 - Siedlungshäuser und Eigenheime entlang des Weges nach Altbukow im Süden und der Straße nach Neubukow im Südosten,
- weisen klare Strukturen auf.

Innerhalb des Dorfgebietes gibt es keine landwirtschaftliche Produktion.

Die Ortslage und der Ortsrand sind stark durch natürliche Bedingungen (Bachläufe, Niederungen, Topographie) geprägt. Den Ort durchzieht ein Niederungsgebiet, das der Bebaubarkeit Grenzen setzt, so daß dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen ist. Ebenso sind am westlichen Ortsausgang Grünflächen ausgewiesen, um die städtebauliche Situation zu erhalten.

Für größere Wohnbauflächen ist das Baurecht durch Bebauungspläne zu schaffen.