Satzung zur 1. Änderung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Pritzier nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Begründung

Die 1999 rechtskräftig gewordene Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Gemeinde für die Ortsteile Pritzier und Schwechow war in Teilbereichen fachlich nicht rechtskonform aufgestellt. Dieses betraf vor allem die jeweils rückwärtig festgesetzte Grenze des festgesetzten Innenbereiches.

Die rückwärtige Grenze eines klargestellten Innenbereiches muss sich an der Rückseite der vorhandenen baulichen Anlagen orientieren und nicht – wie fehlerhaft in der alten Satzung – an der rückwärtigen Flurstücksgrenze. Damit suggerierte die alte Satzung eine Bebaubarkeit von rückwärtigen Grundstücksteilen, die rechtskonform auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht bebaubar waren.

Weiterhin ragten Teile des Satzungsgebietes in das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet. In einem Landschaftsschutzgebiet wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB ebenfalls nicht zulässig.

Ferner war in der alten Satzung im Süden des Ortsteiles Schwechow eine „Abrundungsfläche" dargestellt, wo hingegen im Flächennutzungsplan eine „Fläche für Abwasserentsorgung" dargestellt war. Die Satzung stand an dieser Stelle im Widerspruch zum Flächennutzungsplan und war somit nicht in vollem Umfang vollzugsfähig.

Am nordwestlichen Ende der besiedelten Fläche der Dorfstraße war das dortige Flurstück 43/22 inzwischen mit dem Bebauungsplan Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow" neu überplant worden, so dass dort die bisherige Satzung auch nicht mehr zur Anwendung kommen kann.

Da im Süden der Ortslage von Schwechow die dort bisher als „Fläche zur Abwasserentsorgung" dargestellte Fläche nicht mehr für diese Zwecke benötigt wird, hatte sich die Gemeinde entschieden, in dem dortigen Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern und diese ehemalige „Abwasserfläche" jetzt als Wohnbaufläche darzustellen.

Gleichzeitig hat sich die Gemeinde entschieden, für den Ortsteil Schwechow eine neue Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen und die bisher als Außenbereich zu definierende Fläche im Süden der Ortslage als bauliche Ergänzungsfläche in den Innenbereich einzubeziehen.

Es ist beabsichtigt, nach Abschluss des neuen Satzungsverfahrens durch die gleichzeitige öffentliche Bekanntmachung sowohl der Satzung der 1. Änderung der alten Innenbereichssatzung, als auch der Satzung für die neue Innenbereichssatzung für den Ortsteil Schwechow, nahtlos im Ortsteil Schwechow das Baurecht nach § 34 BauGB zu sichern.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass mit der neuen Satzung und der Teilaufhebung der alten Satzung auf keinem betroffenen Grundstück bisheriges Baurecht entfällt. Dieses liegt darin begründet, dass auch bei der alten Satzung neue Bauvorhaben sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung hätten einfügen müssen. Und in diesem Zusammenhang wäre der Bau von Haupt- und Nebengebäuden hinter der Reihe der rückwärtigen Nebengebäude auch dort nicht zulässig gewesen. Dieser Umstand ist aufgrund einer hierzu fehlenden Erläuterung im früheren Begründungstext für den „planerischen Laien" nicht erkennbar gewesen.

Amt Hagenow-Land
Für die Gemeinde Pritzier
Bahnhofstraße 25
19230 Hagenow

Der Bürgermeister

Texterstellung durch
Plankontor Stadt und Land GmbH, Hamburg / Neuruppin
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
November 2012