

GEMEINDE PULOW
ORTSTEIL KLEIN JASEDOW

Bergründung
der

SATZUNG

zur Klarstellung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG, UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher
Berlin

GEMEINDE PULOW
ORTSTEIL KLEIN JASEDOW

Begründung
der
SATZUNG
zur Klarstellung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils

Bearbeitet
im Auftrag
der Gemeinde Pulow
Amt Ziethen



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel und Jochen Korfmacher
Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Telefon 030 / 614 10 71, Telefax 614 10 72

November 1997

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsanlaß und -ziel	2
2 Überörtliche Planungen Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996)	2
3 Örtliche Planungen	3
3.1 Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Buggenhagen, Lassan, Pulow, Zemitz (1993)	3
3.2 Rahmenplanung für die Dorferneuerung (1993)	4
3.3 Gestaltungssatzung für die Gemeinde Pulow (1996)	4
4 Bestandsaufnahme	6
4.1 Lage im Raum	6
4.2 Topographie	6
4.3 Siedlungs- und baugeschichtliche Entwicklung des Ortsteils Klein Jasedow	6
4.4 Flächennutzung	8
4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung	8
4.6 Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft	8
5 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB)	11

Abbildung

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Pulow, Ortsteil Klein Jasedow, 1993	3
---	---

Pläne

Plan 1: Dorferneuerung Pulow - Neuordnungskonzept Klein Jasedow	5
Plan 2: Lage im Raum	7
Plan 3: Flächennutzung Ortsteil Klein Jasedow	9
Plan 4: Gebäudenutzung Ortsteil Klein Jasedow	10

1. Planungsanlaß und -ziel

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, hat die Gemeinde nach den Maßgaben des Baugesetzbuches Bauleitpläne aufzustellen, mit denen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereitet und geleitet wird. Ausgehend von den städtebaulichen Entwicklungsbedingungen des Ortsteils Klein Jasedow in der Gemeinde Pulow besteht gegenwärtig nicht die Erfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen, um ausreichende Beurteilungs- und Genehmigungsvoraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereitzustellen. Der geringe Entwicklungsdruck als Folge einer tendenziell abnehmenden Einwohnerzahl, einer hohen Arbeitslosigkeit und einer strukturell schwachen Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes lassen keine städtebaulich bedeutsame Umstrukturierung des Siedlungskörpers und des Ortsbildes sowie der Art der Grundstücksnutzungen erwarten. Aus diesem Grund kann die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und beschieden werden. Danach sind alle Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend der baulichen und nutzungsstrukturellen Eigenart Klein Jasedows sind auch die Ziele und Maßnahmen des Neuordnungskonzeptes, die in der Rahmenplanung für die Dorferneuerung der Gemeinde Pulow 1993 erarbeitet wurden, ohne Aufstellung von Bebauungsplänen umsetzbar.

Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragten Bau- und sonstigen Vorhaben entstehen in der Praxis häufig unterschiedliche Auffassungen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in dem die Anwendung des § 34 BauGB zulässig ist. Im Interesse eindeutiger und sicherer Genehmigungsvoraussetzungen für alle Betroffenen hat deshalb die Gemeindevertretung Pulow beschlossen, entsprechend der Ermächtigungsgrundlage nach § 34 BAuGB Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen durch Erlaß einer Klarstellungssatzung deklaratorisch festzulegen.

2. Überörtliche Planungen

Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt seit Mitte 1996 im Entwurf vor.

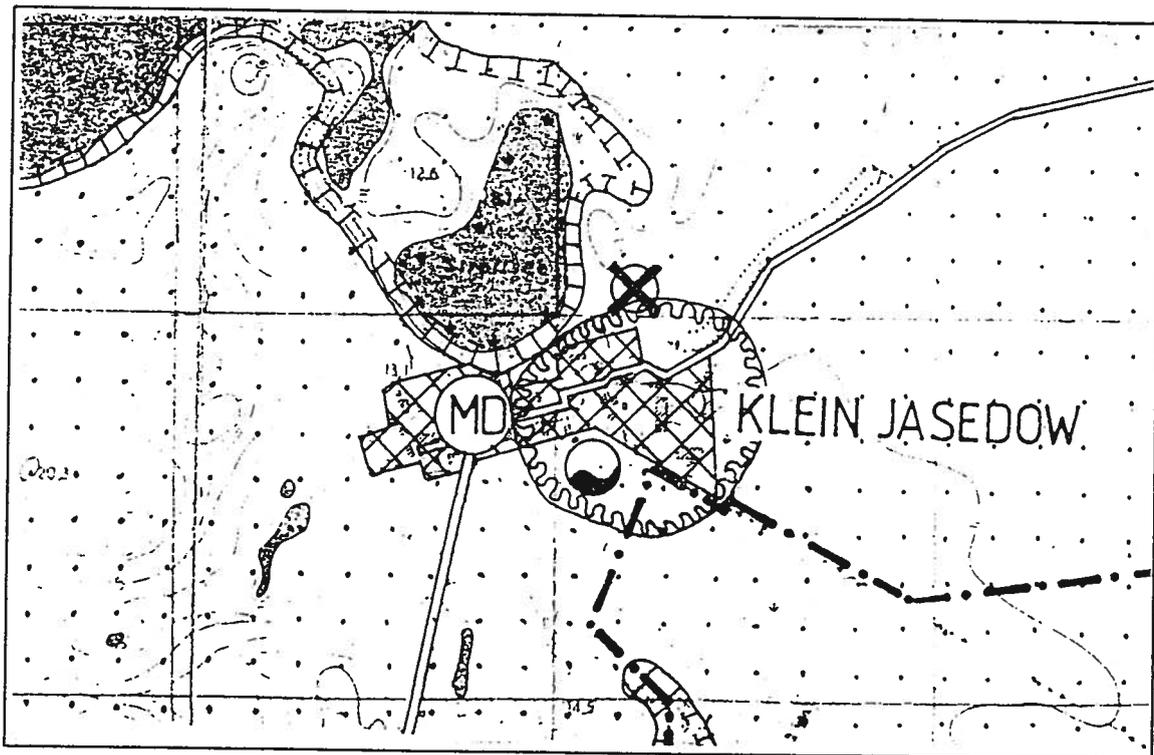
Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung berühren die vorliegende Satzung nicht. Gemäß dem Anzeige-Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Wohnen Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1996 besteht eine Anzeigepflicht nur für Bauleitpläne oder andere Planungen mit Raumbedeutsamkeit, nicht jedoch für kommunale Satzungen, wie die vorliegende Klarstellungssatzung. Aus landes- und regionalplanerischer Sicht bestehen damit keine planerischen Vorgaben für die Klarstellungssatzung (vgl. Schreiben des ARL vom 02. 01.1997).

3 Örtliche Planungen

3.1 Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Buggenhagen, Lissan, Pulow, Zemitz (1993)

Seit 1993 liegt der gemeinsame Flächennutzungsplan der vier Gemeinden Buggenhagen, Lissan, Pulow und Zemitz im Entwurf vor. Die Ortslage Klein Jasedow wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Die Abgrenzung der Bauflächen erfolgt dabei in einem Umgriff, der über den Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungssatzung hinausgeht. Das bedeutet, daß die über den Geltungsbereich der Satzung hinaus dargestellten Bauflächen längerfristig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. über Bebauungspläne, entwickelt werden müssen, da sie dem unbeplanten Innenbereich nicht zuzurechnen sind. Für die Klarstellungssatzung leiten sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes keine Vorgaben ab, da sie allein auf die konkrete baulich-räumliche Situation im Ortsteil abstellt.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Pulow, Ortsteil Klein Jasedow 1993 (Maßstab 1: 10.000)



3.2 Rahmenplanung für die Dorferneuerung (1993)

In Ermangelung eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans stellen die vier Neuordnungskonzepte der Rahmenplanung für die Dorferneuerung die einzige Orientierung für die zukünftige baulich-räumliche Entwicklung der Ortsteile Pulows dar. Im Sinne einer Entwicklungsplanung enthält sie neben Aussagen zum Fördermitteleinsatz aus dem Dorferneuerungsprogramm Vorschläge für strukturbildende Maßnahmen, Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsgestalt und Vorschläge zur Aktivierung von Bebauungspotentialen in den vier Ortsteilen.

Entwicklungsziele der Rahmenplanung für Klein Jasedow sind:

- Maßvolle Verdichtung des Ortsteils,
- Entwicklung einer "Gemeindemitte" mit Dorfgemeinschaftshaus,
- Neubau der Ortsverbindungsstraße zwischen Waschow und Klein Jasedow,
- Neuanlage historischer Wege (Lassaner Weg),
- keine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Landschaftsraum.

Bei den im Neuordnungskonzept dargestellten Bebauungspotentialen handelt es sich um die Gesamtheit der kurz, mittel- und langfristig aktivierbaren Flächen innerhalb oder am Rand der Ortslage. Insgesamt wurden in den vier Ortsteilen 53 Baupotentialflächen ermittelt, davon in Klein Jasedow sechs Flächen (vgl. Plan 1). Von den sechs Flächen befinden sich vier innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung und können deshalb ohne Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grundlage von § 34 BauGB entwickelt werden.

3.3 Gestaltungssatzung für die Gemeinde Pulow (1996)

Die von der Gemeindevertretung am 05.11.1996 beschlossene und am 26.11.1996 vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigte Gestaltungssatzung gilt für die vier Ortsteile der Gemeinde. Ihr räumlicher Geltungsbereich ist in Klein Jasedow weiter gefaßt als der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung. Der per Satzung abgrenzte Innenbereich des OT Klein Jasedow befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift trifft Aussagen zur Ausbildung und Gestaltung der Dächer, der Dachaufbauten und Dacheinschnitte, der Fassadenoberflächen und -öffnungen sowie zu sonstigen Bauteilen und Außenanlagen, wie z.B. Sonnenkollektoren, Außenantennen und Einfriedungen. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden durch die Klarstellungssatzung nicht berührt.

NUTZUNGS-, GESTALTUNGS- UND NEUORDNUNGSKONZEPT · ORTSTEIL KLEIN JASEDOW

	Landwirtschaftliche Nutzfläche		Verkehrsflächen
	Waldfläche		Kopfsteinpflaster
	Öffentliche Grünfläche		Sand
	Private Grünfläche/Gärten		Asphalt
	Ruderalvegetation / verwilderte Fläche		Bushaltestelle
	Bäume (Bestand)		Dachformen
	Bäume (Planung)		Satteldach
	Räumlich wirksame Hecken/Straucher		Krüppelwalmdach
	Wasserflächen		Pultdach
	Gebäude (Bestand)		
	Gebäude (Planung)		
	Nebengebäude		
	Längerfristig aktivierbares Bauland		

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Raum

Die eine Fläche von ca. 1.500 ha umfassende Gemeinde Pulow liegt im Landkreis Ostvorpommern des Landes Mecklenburg-Vorpommern und ist Teil des Hinterlandes der Insel Usedom. Sie setzt sich aus den Ortsteilen Klein Jasedow, Papendorf, Pulow und Waschow zusammen. Seit 1992 gehört die Gemeinde zum Amt Ziethen. Das Gemeindegebiet grenzt östlich an den Peenestrom, westlich an die Gemeinde Rubkow, nördlich an Zemitz und südlich bzw. südöstlich an die Gemeinden Murchin und Buggenhagen sowie die Stadt Lassan (vgl. Plan 2).

Per 31.12.1996 hatte die Gemeinde Pulow insgesamt 286 Einwohner. Mit 26 Einwohnern stellt Klein Jasedow den bevölkerungsschwächsten Ortsteil dar.

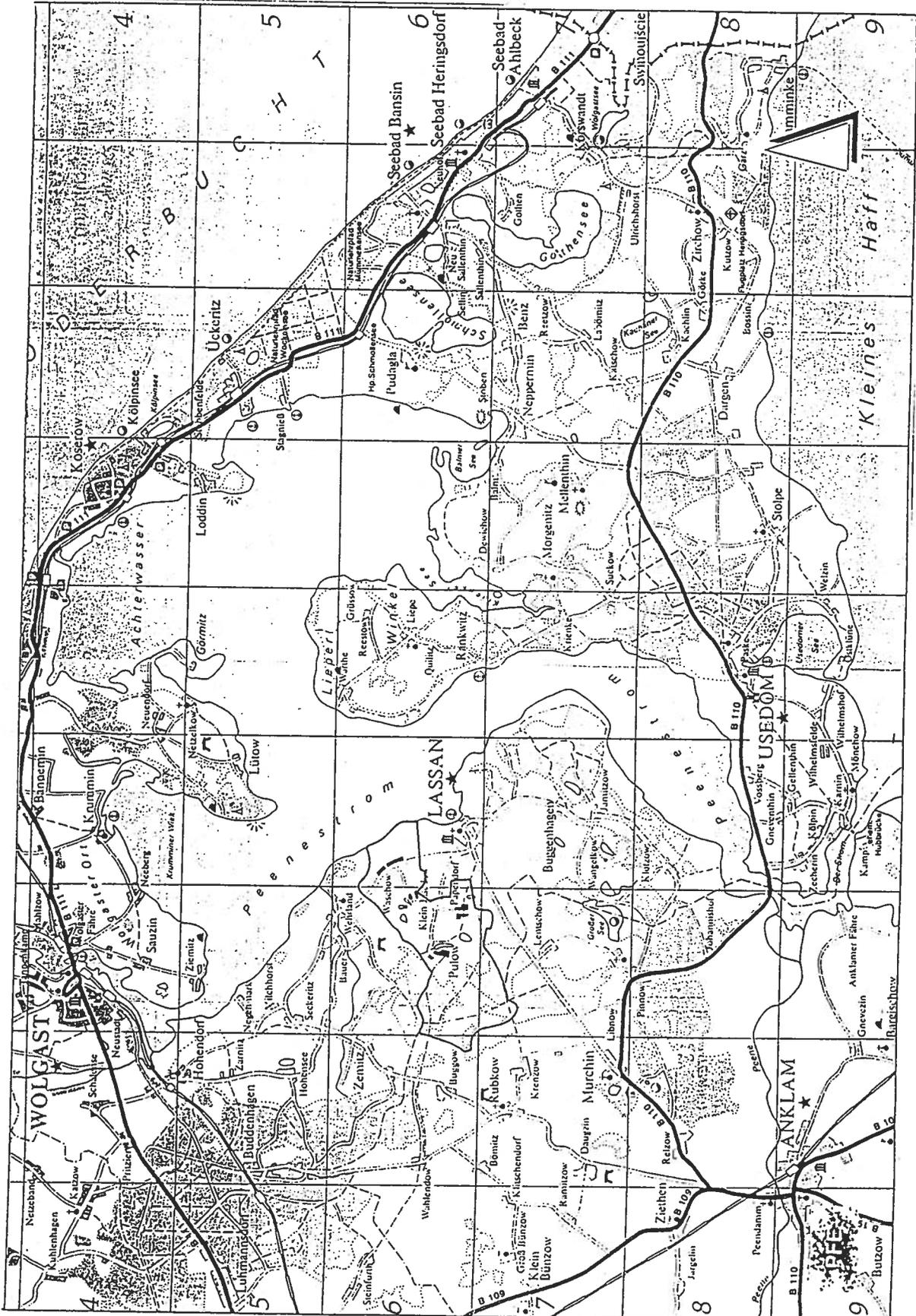
4.2 Topographie

Naturräumlich gehört das Gemeindegebiet zum Gebiet der nordmecklenburgischen Lehmplatten. Die während der letzten Eiszeit entstandene Landschaft ist flach wellig und weist eine Reihe kleinerer Seen auf, die ober- oder unterirdisch in den Pulowbach entwässern. Dieser durchzieht das Gemeindegebiet von Südwesten nach Nordosten und mündet in den Peenestrom. Nördlich an die Ortslage Klein Jasedow schließt sich der Streitsee an.

4.3 Siedlungs- und baugeschichtliche Entwicklung des Ortsteils Klein Jasedow

Die Landschaft um Pulow war schon in slawischer Zeit (6. bis 12. Jahrhundert besiedelt, wovon zahlreiche Bodenfunde und die im Gemeindegebiet befindlichen Hügelgräber (in Pulow, Fußsteig und zwischen Klein Jasedow und Bauer) zeugen. Im 12. und 13. Jahrhundert zuwandernde deutsche Siedler verdrängten die zuvor hier ansässigen Slawen. Ebenso wie die anderen Ortsteile ist Klein Jasedow ein typisches nordostdeutsches Gutsdorf, das ursprünglich nur aus einem Herrschaftshaus mit Wirtschaftsgebäuden und den dazugehörigen Katen der unfreien Landarbeiter bestand. Klein Jasedow war bis 1843 dem Gut als Vorwerk zugehörig, bis 1911 gehörte es der Familie von Le Fort-Pulow und von 1911 bis 1933 war es an unterschiedliche Nutzer verpachtet. Die heutige bauliche Anlage des Dorfes entstand wahrscheinlich um die Jahrhundertwende. Das Dorf war eine symmetrische Anlage mit Stallungen und Scheunen an den Längsseiten und dem Verwalterhaus (Gutshaus) an der westlichen Stirnseite. Die östliche Stirnseite wurde in den 20er/30er Jahren mit zwei 4-Familienreihenhäusern bebaut. Die an der südlichen Dorfseite gelegenen Stallgebäude und das dreigeschossige Speichergebäude stammen wahrscheinlich aus den Anfangsjahren dieses Jahrhunderts, als in Klein Jasedow der landwirtschaftliche Betrieb modernisiert wurde. Sie stellen bemerkenswerte Beispiele dörflicher Klinkerwirtschaftsbauten dar. Durch den Zuzug von Umsiedlern nach dem Zweiten Weltkrieg, die sich als Neubauern in Jasedow niederließen, erhöhte sich die Einwohnerzahl des Dorfes erheblich. Insgesamt wurden fünf Neubauernhäuser zum Teil aus den Steinen der alten Wirtschaftsgebäude errichtet. Bei der Neuparzellierung im Zuge der Bodenreform wurde die alte Dorfform - ein weiter rechteckiger Platz mit dem Gutshaus als Symmetriebezug - aufgegeben. Die neuen Grundstücke reichen bis an die Dorfstraße. Die Vergabe des Gutshauses an zwei Neubauern, verbunden mit der mittigen Grundstücksteilung des Gebäudes, führten dazu, daß das Gutshaus seine herausragende Stellung verlor.

Plan 2: Lage im Raum



4.4 Flächennutzung

Die Ortslage Klein Jasedow zeichnet sich durch einen hohen Anteil an ungenutzten Freiflächen aus, auf denen sich besonders im nordöstlichen Teil der Ortslage Ruderalvegetation entwickelt hat. Dies steht zum einen im Zusammenhang mit dem hohen Gebäudeleerstand, zum anderen mit den teilweise ungeklärten Grundstückszuschnitten vor allem im östlichen und nördlichen Teil der Ortslage am Streitsee. Im allgemeinen ist nur der dem Wohngebäude direkt benachbarte Bereich gärtnerisch gestaltet. Nur die Flurstücke 65, 66, 72/1 und 80/81 werden vollständig gärtnerisch genutzt. Unbebaut sind die Flurstücke 69, 77 und 79/2. Die beiden erstgenannten Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt, das Flurstück 79/2 liegt brach. Baumbestand ist nur auf dem Flurstück 77, besonders in hinteren, seezugewandten Flurstücksteil vorhanden (vgl. Plan 3).

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung

Der Ortsteil Klein Jasedow zeichnet sich durch eine vergleichsweise kompakte Bauungsstruktur aus. Der Bereich Feldstraße/Lange Straße weist eine durchgängige Bebauung mit trauf- und giebelständigen Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden auf, die auf Höhe der Buswendeschleife durch eine Grünzäsur geprägt wird. Diese ist jedoch als Baulücke zu charakterisieren und stellt keine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs dar. Von der überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteils zeugen insgesamt neun große Ställe und Scheunen sowie das heute leerstehende dreigeschossige Speichergebäude am Jasedower Damm. Mit Ausnahme der östlich außerhalb der Ortslage befindlichen Stallanlagen werden die landwirtschaftlichen Gebäude derzeit kaum oder gar nicht genutzt.

Von den 16 Wohnhäusern des Ortsteils stehen derzeit fünf leer. Alle Wohnhäuser verfügen über die für eine landwirtschaftlichen Nebenerwerb notwendigen Nebengebäude (Kleintierställe, Schuppen, Scheunen).

Mit Ausnahme des dreigeschossigen Speichers am Jasedower Damm sind die Gebäude durchgängig eingeschossig (vgl. Plan 4).

Mit einer durchschnittlichen grundstücksbezogenen GRZ von derzeit unter 0,1 liegt nur eine geringe Überbauung der Grundstücke vor, die als ortstypisch gelten kann. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen rd. 800 qm und 5.000 qm, wobei der Durchschnittswert etwa bei 2.000 qm liegt.

Alle bebauten und unbebauten Grundstücke der Ortslage sind durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen.

Klein Jasedow ist an die Elektroversorgung und die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, eine zentrale Abwasserentsorgung existiert nicht.

4.6 Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft

Der Ortsteil Klein Jasedow liegt nicht im Geltungsbereich eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes, der Naturpark Usedom beginnt erst östlich des Ortsteils Waschow. Auch geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Um den Streitsee herum besteht gemäß § 7 EG NatSchG M-V ein Gewässerschutzstreifen von 100 m Tiefe, gemessen von der Uferkante des Streitsees, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Eigene Brunnenstandorte gibt es in Klein Jasedow ebensowenig wie Trinkwasserschutz-zonen. Aus Sicht der Wasserwirtschaft bestehen daher keine Festsetzungen, die bei der Zulässigkeitsprüfung von baulichen Vorhaben zu beachten sind.

FLÄCHENNUTZUNG · ORTSTEIL KLEIN-JASEDOW

 Landwirtschaftliche Nutzfläche

 Waldfläche

 Öffentliche Grünfläche

 Private Grünfläche/Gärten

 Ruderalvegetation

 Wasserfläche

 Bäume

 Räumlich wirksame Hecken/Sträucher

Straßenbelag

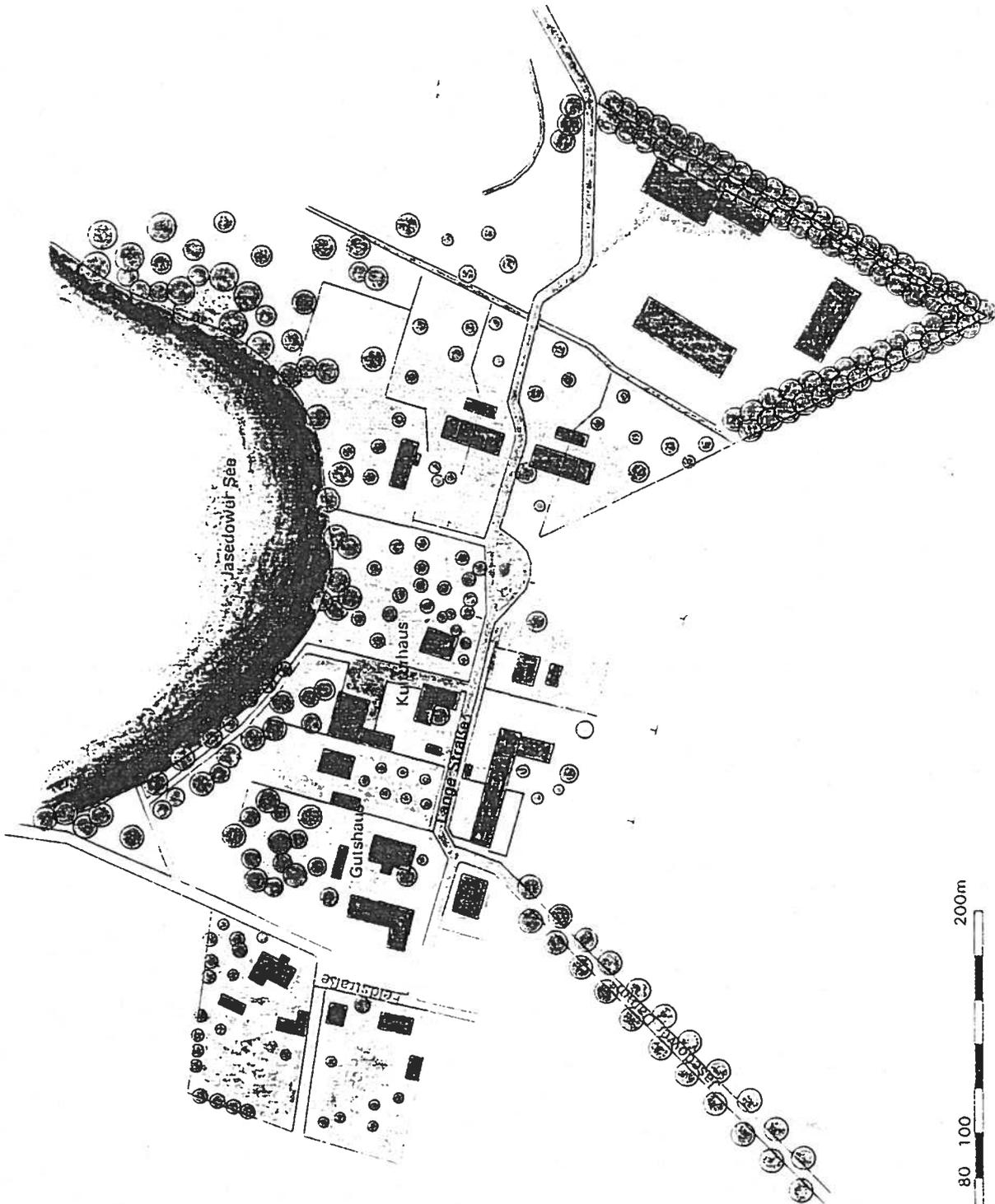
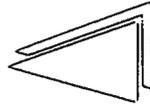
 Kopfsteinpflaster

 Sand

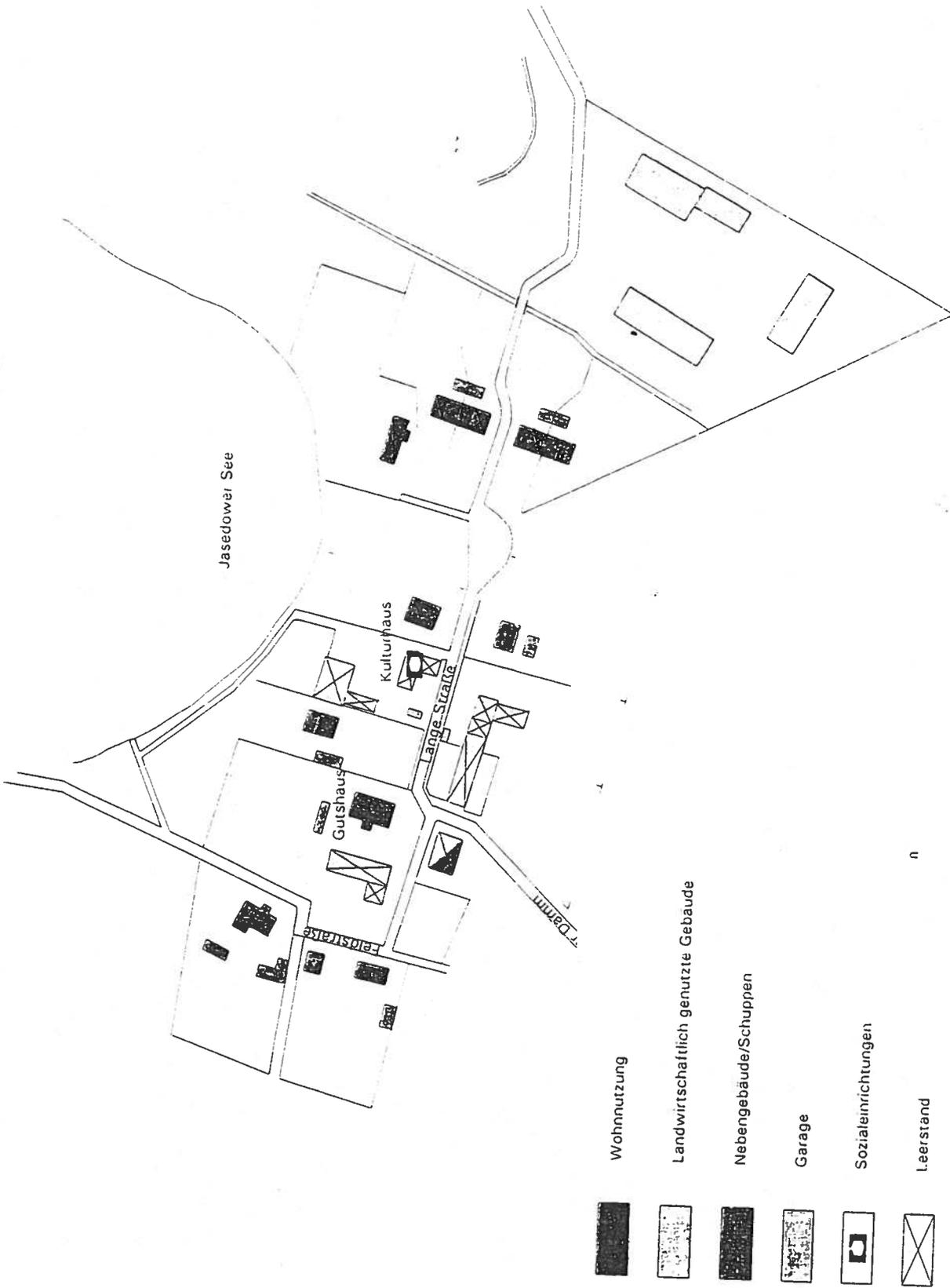
 Asphalt

 Beton

Plan 3: Flächennutzung Ortsteil Klein Jasedow



Plan 4: Gebäudenutzung Ortsteil Klein Jasedow



5 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB)

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bestimmen sich aus dem tatsächlich vorhandenen Bebauungszusammenhang, d.h. dem Bereich, in dem die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt. Es ist nicht erforderlich, daß alle Grundstücke bebaut sind.

Die Grenzziehung zum Außenbereich erfolgt grundsätzlich anhand der letzten vorhandenen Bebauung. Durch die bestehende Gebäudekonfiguration ist der Bebauungszusammenhang in Klein Jasedow nach allen Seiten relativ deutlich bestimmbar. Er reicht von den Wohn- und Nebengebäuden an der Feldstraße im Westen (Flurstücke 65, 66) über die straßenbegleitenden, überwiegend bebauten Flurstücke im Verlauf der Langen Straße (Flurstücke 68-79/2) bis zu den beiden Vierfamilien-Reihenhäusern an der Neuen Waschower Straße, die den östlichen Ortsrand markieren (Flurstücke 80-83). Dabei sind auch die durch Schuppen, Ställe und andere Nebengebäude geprägten Grundstücksbereiche dem Innenbereich zuzurechnen.

Die Stallanlagen südöstlich der Ortslage gehören dagegen nicht mehr zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sondern bilden einen abgeschlossenen Gebäudekomplex außerhalb des Bebauungszusammenhangs.

Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft auf den bebauten Grundstücken weitgehend parallel zur äußeren Gebäudekante der letzten Bebauung. Eine Ausnahme stellt lediglich das Flurstück 78 dar, auf dem der auffällige Schuppen südlich des Wohnhauses dem Außenbereich zugerechnet wird.

Durch die unterschiedlichen Bebauungstiefen auf den einzelnen Grundstücken hat die Grenzlinie keinen regelmäßigen Verlauf, sondern springt entsprechend der vorhandenen Bebauung vor- und zurück.

Aufgrund der nicht-vollständigen Überbauung der Flurstücke umschließt die Grenzlinie nur die Teile der Flurstücke, die dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sind. Wo sie vom Verlauf der Flurstücksgrenze abweicht, erfolgt eine Abstandsangabe in Metern zur nächstgelegenen Flurstücksgrenze, um die überbaubare Grundstücksfläche hinreichend zu konkretisieren.

Im Westen der Ortslage ist der Grenzverlauf gemäß der vorhandenen Bebauung identisch mit der Abgrenzung von Hof- und Gartenfläche auf den Flurstücken 65 und 66. Die östliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich orientiert sich dagegen nicht an Nutzungs- oder Eigentumsgrenzen, sondern umfaßt lediglich den bebauten Teil der Flurstücke 80 bis 84.

Auf den drei unbebauten Flurstücken innerhalb des Bebauungszusammenhangs (Flurstücke 69, 77 und 79/2) folgt die Grenzlinie einer fiktiven Gebäudekante entsprechend der Bebauung auf den jeweiligen Nachbargrundstücken.

Im Bereich des unbebauten Flurstücks 77 verläuft sie wie auf dem westlich benachbarten Flurstück 76 in einer Tiefe von 25 m zur Flurstücksgrenze an der Langen Straße, parallel zu einer fiktiven Gebäudekante. Entsprechend dem Vorschlag der Rahmenplanung kann auf dem vorderen, zum Innenbereich gehörenden Drittel des Flurstücks eine Baulückenschließung erfolgen. Die rückwärtigen, zum See gelegenen Flurstücksteile zählen dagegen zum Außenbereich. Eine in der Rahmenplanung langfristig vorgesehene Hinterlandbebauung erfordert die Aufstellung eines Bauleitplans.

Das gesamte Flurstück liegt, wie 50 % aller Flurstücke der Ortslage, innerhalb eines Gewässerschutzstreifens von 100 m Tiefe, gemessen von der Uferkante des Streitsees, in dem gemäß § 7 EG NatSchG M-V keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Im vorliegenden Fall scheint eine Unterschreitung des Abstandes mit den Schutzziele des Gesetzes vereinbar. Die Bebauungstiefe auf dem Flurstück 77 wird durch die Grenzlinie der Klarstellungssatzung auf maximal 25 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Der Abstand einer potentiellen Bebauung zur Uferkante beträgt damit mindestens 45 bis 55 m. Dieser Abstand scheint ausreichend, um eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora im weitgehend verwilderten Uferbereich des Sees auszuschließen.

Darüber hinaus handelt es sich um eine Baulückenschließung innerhalb eines geschlossenen Siedlungskörpers, der sich als Baugebiet i.S. der BauNVO charakterisieren läßt. Im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden und zur Vermeidung von Zersiedelungsprozessen ist eine Entwicklung dieser erschlossenen Innenbereichsfläche einer Bebauung bislang unbebauter Außenbereichsflächen trotz der Lage im Gewässerschutzstreifen vorzuziehen.

Im Bereich des unbebauten **Flurstücks 69** verläuft die Grenzlinie entlang der westlichen und südlichen Flurstücksgrenze, analog dem Verlauf auf dem östlich benachbarten Flurstück 68. Aufgrund der dreiseitigen Umbauung ist das Flurstücks Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Durch die Bebauung auf den Nachbarflurstücken 66, 70, und 68 ist eine hinreichende bauliche Prägung vorhanden, um die Ableitung von Zulässigkeitskriterien für eine Anwendung des Einfügegebotes nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

Das unbebaute **Flurstück 79/2** stellt ebenfalls eine Baulücke innerhalb des Bebauungszusammenhangs dar. Seine bauliche Prägung erfolgt durch die Wohn- und Nebengebäude auf den benachbarten Flurstücken 78, 80 und 81. Die Grenzziehung zum Außenbereich erfolgt in Analogie zur Bebauungstiefe auf dem benachbarten Flurstück 78 in einem Abstand von 30 m zur Flurstücksgrenze am Lassaner Weg.