

3.0. BEGRÜNDUNG

zum "Plan der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile"
für die *Ortsteile Heinersbrück und Radewiese*; Gemeinde Heinersbrück;
Amt Peitz; Landkreis Spree - Neiße

3.1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heinersbrück hat die Aufstellung eines Planes der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2a des Wohnungsbau - Erleichterungsgesetzes (BauGB-MaßnahmenG) beschlossen.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf den Ortsteil Heinersbrück und den Ortsteil Radewiese.

3.2. Planungsanlaß

Nach dem BauGB kann die Gemeinde mittels Klarstellungs- bzw. Abrundungssatzung den Innenbereich (§34 BauGB) gegenüber dem Außenbereich (§35 BauGB) abgrenzen und dabei einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung in den Innenbereich einbeziehen. Mit dem §4 Abs.2a des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetzes wurden die Möglichkeiten zur Abrundung der Ortsteile für Wohnbauzwecke gegenüber dem §34 Abs. 4 BauGB erweitert.

Mit der abschließenden Genehmigung dieser Satzung wird die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke gesetzlich verbindlich für Behörden und Bürger festgelegt. Die Gemeinde kann damit eindeutige Auskünfte zur Bebaubarkeit auf Bauanfragen von Bürgern geben. Auf Grundlage der Satzung können bei Bauvoranfragen und Bauanträgen gesetzlich richtige Entscheidungen getroffen werden.

Mit der Möglichkeit der Abrundung können kurzfristig einige Baugrundstücke geschaffen werden, ohne für einzelne Wohnbauvorhaben einen Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan erstellen zu müssen. Über die Innen- und Abrundungsbereiche hinaus können bei Bedarf weitere Wohnbaugrundstücke oder ggf. Gewerbeflächen über V. u. E. - Pläne oder B - Pläne bereitgestellt werden.

Das Dorf Heinersbrück, in der Anlage ein typisches Straßendorf, ist durch einen südlich gelegenen historischen Ortskern und einen nordöstlichen frühen Dorferweiterungsbereich charakterisiert. Durch den Ort fließt die Malxe.

Im alten Dorfbereich mit seinen Gehöftstrukturen sind keine, im nördlichen und nordöstlichen Dorfbereich wenige Bebauungsmöglichkeiten in Baulücken möglich. Demgegenüber ergeben sich einige Abrundungsbereiche nach §34 Baugesetzbuch und mehrere Möglichkeiten zur Einbeziehung von Abrundungsbereichen nach Maßnahmengesetz. Die Gemeinde möchte diese Möglichkeiten weitgehend nutzen, um Bauwilligen weitere Möglichkeiten zu Wohnbebauungen anzubieten.

Die im Entwurf ausgewiesenen Abrundungsflächen A5 und A9 wurden aufgrund der Bedenken der Forstbehörde aus dem Planentwurf herausgenommen. Die "erweiterten" Abrundungen A6, A7, A8 entfallen im Satzungsplan auf Grundlage der Maßgaben der Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 29.10.1997 und Satzungsänderungs- / Beitrittsbeschluß der Gemeinde.

Radewiese ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde nördlich der Hauptortslage Heinersbrück. Die Mehrzahl der Bauanfragen und Baubegehren konzentrieren sich auf die Ortslage Heinersbrück. Aus diesem Grund wurde eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung für Heinersbrück erforderlich, wobei die gleichzeitige Aufstellung eines solchen Satzungsplanes für Radewiese zweckmäßig ist. In Radewiese gibt es kaum Baulücken. Aufgrund der einzeiligen Bebauung im südlichen Teil der Ortslage bietet sich eine Einbeziehung der gegenüberliegenden Flächen an. Die Gemeinde möchte damit Möglichkeiten zur Wohnbebauung aufzeigen.

3.3. Planungsprinzip

- Bei der Festsetzung des Innenbereiches nach § 34 Abs. 1 - 3 BauGB wurde von folgenden Prinzipien ausgegangen:
 - Sicherung des Bestandes und Ermöglichung von baulichen Ergänzungen
 - Vermeidung von unkontrollierten baulichen Auswüchsen, wie Bildung einer zweiten Reihe u.ä.
 - Sicherung der Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung)

- Bei der Festsetzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und §4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG (erweiterte Abrundung) wurde von folgenden Prinzipien ausgegangen:
 - zur Verfügung stehendes Bauland optimal nutzen
 - Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten in Verbindung mit wegebegleitender Abrundung und Erschließungstrassierung ausschließlich auf kommunalem Land
 - Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation, der Grünbereiche und natürlicher Grenzen zur Landschaft
 - Vorgabe einer maximalen Bautiefe durch die Begrenzung

3.4. Ergänzende Festsetzungen in der Satzung

Entsprechend §4 Abs 2a BauGBMaßnahmenG wird für die "erweiterten" Abrundungsbereiche die Zulässigkeit nur von Wohnbauvorhaben festgesetzt. Die maximale Bebauungstiefe wird begrenzt. Für diese Abrundungsbereiche werden weitgehende grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der Bilanzierung festgesetzt.