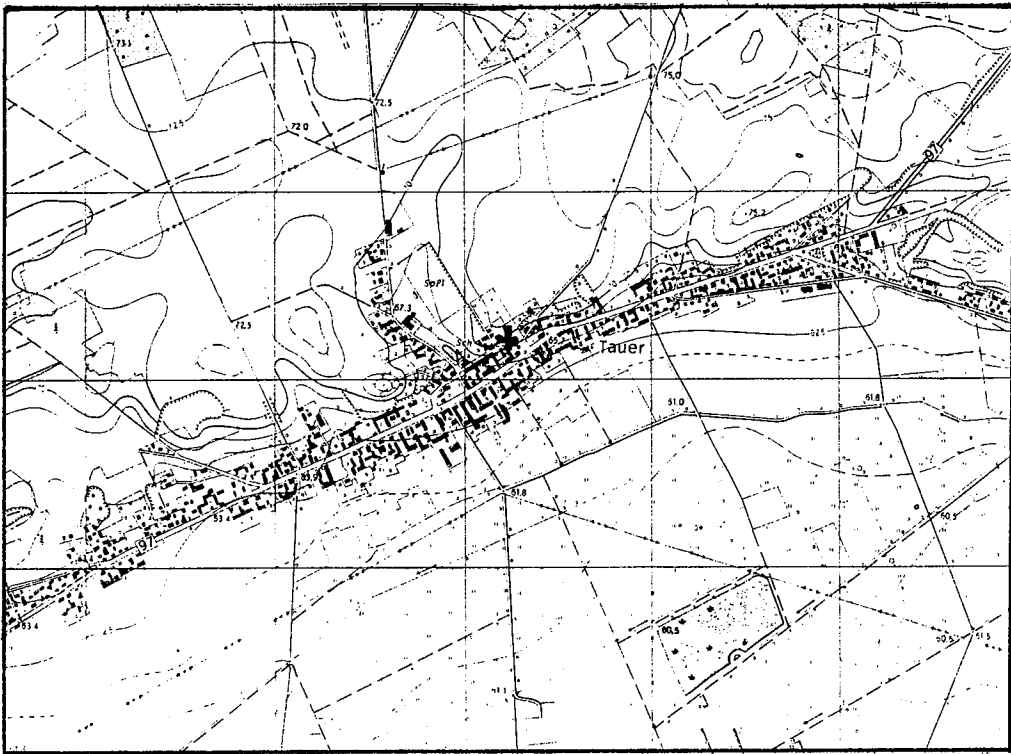


TAUER

MIT DEN ORTSTEILEN TAUER UND SCHÖNHÖHE

KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT ABRUNDUNG



PLANZEICHNUNG/BEGRÜNDUNG

COPLAN

COTTBUSER PLANUNGSBÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG,
DORFGESTALTUNG UND BAUBETREUUNG GmbH

BEGRÜNDUNG

zum Plan der Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde Tauer mit den Ortsteilen Tauer und Schönhöhe

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tauer hat in ihrer Sitzung am 03.05.93 die Aufstellung eines Planes der Grenzen für das im Zusammenhang bebaute Gebiet der Gemeinde Tauer mit den Ortsteilen Tauer und Schönhöhe gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) beschlossen.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortslagen (siehe Plan im M 1 : 5000).

2. Derzeitige Situation und Planungsanlaß

Das gültige BauGB erleichtert das Bauen im Innenbereich, da im Gegensatz zum Außenbereich planerische Voraussetzungen durch Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) nicht erforderlich sind. Ferner ermöglicht das BauGB einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete in den Innenbereich einzubeziehen, sofern

- die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind,
- die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind,

Derzeitig gibt es keine klare Abgrenzung des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich, wodurch eine schnelle Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, insbesondere bei Anträgen auf Baugenehmigung, erschwert wird. Der Plan der Grenzen für das im Zusammenhang bebaute Gebiet der Ortslage soll hierbei Abhilfe schaffen und die rechtliche Grundlage für Bauentscheidungen durch den Erlaß einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (BauGB) und § 4 Abs. 2 a (BauGB-MaßnahmenG) herstellen.

3. Grundlagen

Die Ausarbeitung des Planes erfolgte auf der Grundlage einer Vergrößerung der entsprechenden Top.-karte auf M 1 : 5000 mit anschließender Planaufarbeitung.

4. Festsetzungen/Prinzipien

4.1 Bei der Festsetzung des Innenbereiches nach § 34 Abs. 1 - 3 BauGB wurde von folgenden Prinzipien ausgegangen:

- Möglichkeit einer sicheren und geordneten baulichen Ergänzung ohne Bebauungsplan, z. B. bei Lücken mit zwei- oder dreiseitiger Bebauung
- Vermeidung von unkontrollierbaren baulichen Entwicklungen wie Bildung einer 2. Reihe Hauptfunktion u. ä.
- Sicherheit der verkehrlichen und ver- und entsorgungsseitigen Erschließung

4.2 Bei der Festsetzung der Außenbereichsfläche in das Gebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 des BauGB (Abrundung) und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG (Wohnnutzung) gelten folgende Prinzipien:

- zur Verfügung gestelltes Bauland optimal nutzen
- möglichst wenig Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen
- Sicherheit einer geordneten städtebaulichen bzw. dorfplanerischen Entwicklung durch Anknüpfungspunkte für die eventuelle Fortführung der Bebauung auch ohne Bebauungsplan
- Vorgabe von maximalen Bebauungstiefen von ca. 40,00 m
- Sicherheit einer verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Erschließung
- Beachtung eventueller ökologischer oder landschaftsschützender Auflagen

4.3 Folgende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden festgesetzt:

T A U E R

Tauer ist ein langgestrecktes Straßendorf; es wird von der B 97 in Richtung Peitz/Guben durchschnitten. Im nördlichen Ortsrandbereich grenzen mit Kiefern bestandene Sanddünen an die bebaute Ortslage an.

Durch das Dorf führt eine mehr oder weniger stark lückige Allee (Spitzahorn, Bergahorn, Linden). Entsprechend § 31 BbgNatSchG ist diese Allee zu erhalten und zu schützen.

Die zur Wohnbebauung ausgewiesenen Flächen dienen der Abrundung der bebauten Ortslage. Die Gemeinde Tauer liegt in keinem Natur-, Landschafts- oder anderem Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt bzw. sie liegen brach.

Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage und der damit verbundenen hohen anthropogenen Beeinflussung (B 97) ist auf den Flächen 1 bis 9 ein schützenswertes faunistisches und floristisches Inventar vorhanden. Die vorkommenden Arten sind häufig in unserem Gebiet anzutreffen.

S C H Ö N H Ö H E

Schönhöhe ist ein kleines noch ursprünglich erhaltenes Straßendorf. Besonders bemerkenswert und ortsbildprägend ist die vorhandene geschlossene Eschenallee innerhalb der Ortslage. Diese Allee ist entsprechend § 31 BbgNatSchG zu erhalten und zu schützen.

Südöstlich in ca. 1000 m Entfernung befindet sich der Großsee. Der Großsee und die umliegenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die zur Wohnbebauung ausgewiesenen Flächen dienen der Abrundung der bebauten Ortslage.

Die Gemeinde Schönhöhe liegt in keinem Natur-, Landschafts- oder anderem Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen zur Zeit brach. Besonders schützenswerte bzw. gefährdete Pflanzen- und Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bzw. "Rote Liste Arten" werden auf den Bauflächen 1 und 2 nicht angesprochen. Die vorkommenden Arten sind in unserem Gebiet häufig anzutreffen. Auch unterliegen die Bauflächen einer starken anthropogenen Beeinflussung.