

Abgrenzungssatzung

im Ortsteil

Streganz, Ortslage Klein Eichholz der Gemeinde Heidesee

Die Gemeinde Heidesee erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr.1 Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021 folgende Abgrenzungssatzung:

§ 1 Geltung

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird gemäß der Darstellung der Planzeichnung festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit baulicher Anlagen

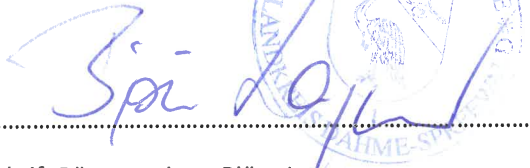
Innerhalb der nach § 1 abgegrenzten Flächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Baulichen Anlagen nach § 34 BauGB.

§ 3 In Kraft treten

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

26.04.2022

Datum



Unterschrift Bürgermeister Björn Langner

- Planzeichenerklärung
- Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss 14/2022 vom 12.06.2002

Satzungsbeschluss 023/22 vom 05.04.2022

Bekanntmachung im Amtsblatt 3/2022 vom 20.04.2022

Begründung:

1. Städtebauliche Situation

In der Abgrenzungssatzung „Streganz, Klein Eichholz“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB legt die Gemeinde die „Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ fest und grenzt damit für alle bestehenden Zweifelsfälle den nachweislich vorhandenen Innenbereich vom Außenbereich deklaratorisch ab. Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist somit das Vorhandensein eines Ortsteils, die Grenzen ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang. Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Dies bedeutet, dass lediglich Grundstücke mit Innenbereichsqualität in die Satzung aufgenommen werden können. Sinn und Zweck der Satzung ist, Unklarheiten bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu beseitigen und deren Klärung nicht erst den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu überlassen. Die Folge ist, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben sich im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB beurteilt. Die Satzung kann sich aufgrund ihres lediglich deklaratorischen Charakters auch nur auf einen Teilbereich eines Ortsteils, nicht jedoch auf Gebiete mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB zu beziehen. Diese sind nachrichtlich übernommen.

Für das Gebiet Ortslage Klein Eichholz soll eine Abgrenzungssatzung erlassen werden, um die in die diesem Gebiet auftretenden Abgrenzungsfragen zwischen Innen- und Außenbereich klarstellend für jedermann auf einen Blick ersichtlich zu beantworten. Die einbezogenen Flurstücke orientieren sich am tatsächlichen hochbaulich geprägten Bestand der bereits prägend ist und im Sinne der Gleichbehandlung soll das hier klarge stellt werden.

Hier entsteht durch den Erlass der Abgrenzungssatzung kein neuer Rechtscharakter. Im Wesentlichen resultieren die Abgrenzungsfragen aus der Tatsache, dass die Ortslage historisch gewachsen ist.

Der Ortsteil Streganz der Gemeinde Heidesee besteht aus den drei Hauptsiedlungen Klein Eichholz, Streganz und Streganz Pechhütte, den Splittersiedlungen Kolonie Klein Eichholz, Streganz-Berg und Streganz Ziegelei sowie einer Reihe von Hofstellen. Sie Siedlungen im Ortsteil Streganz haben jeweils eine ganz unterschiedliche Entstehungsgeschichte, die sich in der jeweiligen Siedlungsgeschichte widerspiegelt.

- Der Ort Streganz ist ein gut erhaltenes Runddorf wendischen Ursprungs. Die slawische Besiedelung begann im 5. Jahrhundert. Die wendischen Rundlingsdörfer (Streganz, Burk, Blossin, Dolgenbrodt u.a) lagen weit voneinander entfernt mitten im Wald oder an Gewässern. Wirtschaftliche Grundlage waren Fischfang, Bienenzucht und Tierhaltung; der Ackerbau spielte damals eine untergeordnete Rolle.
- Der Ort Klein Eichholz trägt den Charakter deutscher (fränkischer und Thüringischer) Ackerbauern, die im 13. Und 14. Jahrhundert in der Region angesiedelt wurden und langgestreckte Straßen- und Angerdörfer errichteten. Die traditionellen Gewerke in dieser Epoche waren Ackerbau, Viehzucht, Fischerei, Holzwirtschaft und Bootsbau, Schilfrohrverarbeitung und Torfabbau.

Die Gemeinde hat keinen Flächennutzungsplan. Grundlage für die Bauleitplanung bildet der informelle Selbstbindungsbeschluss als sonstige städtebauliche Planung und diese Satzung (Klarstellung des baulichen Bestandes). Streganz hat bisher eine Satzung nach § 34 BauGB im OT Streganz- Dorf, einen vorh. bez. Bebauungsplan für das Sondergebiet Klein Eichholzer Straße (Biogasanlage), Ergänzungssatzung Klein Eichholzer Straße und den Bebauungsplan „Neue Straße Klein Eichholz“ aufgestellt.

Aufgrund der Einbettung des Ortsteils Streganz im Freiraumverbund nach dem Landesentwicklungsplan- Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist eine Siedlungsflächenerweiterung im OT Streganz in den Siedlungen umgebenen Freiraum praktisch ausgeschlossen. Mit Hilfe dieser Satzung als städtebaulichem Instrument verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Innenbereich abzugrenzen und Klarheit zu schaffen.

2. Ortsteilqualität

Ortsteil ist jener Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Bei vom Hauptort isolierten Siedlungsteilen ist zu prüfen, ob es sich jeweils um Ortsteile in diesem baurechtlichen Sinne handelt. Siedlungsteile, denen die Ortsteilqualität fehlt, können auch keine Innenbereiche sein.

Ortsteile in diesem Sinne sind Streganz und Klein Eichholz. Die vorhandene Bebauung in diesen Ortslagen sind auch Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur mit Wohnnutzung. Die Siedlungen Kolonie Klein Eichholz und Streganz-Berg fehlt dagegen das für die Zuerkennung von Ortsteilqualität erforderliche städtebauliche Gewicht. Diese gelten deshalb als Splittersiedlungen im Außenbereich. Für diese Bereiche hat die Gemeinde bereits Außenbereichssatzungen aufgestellt.

§ 34 BauGB kann nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für künftige Bauvorhaben darstellt. Vorhaben sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn die sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Wenn sie sich nicht einfügen, sind sie unzulässig. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann.

Die Satzung nach § 34 BauGB ist kein Ersatzplan anstelle eines Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Abgrenzung vom Innen- zum Außenbereich. Hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung in den Innenbereich gilt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

3. Hinweise

Eingriffsminderung:

Auf den einbezogenen Flächen gibt es keine ökonomisch bedeutsamen, besonders schutzwürdigen Strukturen bzw. nach § 32 BNatSchG geschützten Biotope. Der maßgebliche, durch Satzung ermöglichte Eingriff in den Naturraum bezieht sich deshalb auf die Folgen von Bodenversiegelungen durch Überbauung. § 1 a Abs. 2 BauGB schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegen stehen.

Die textlichen Festsetzungen für die Ausgleichsflächen gehen über die Regelung des § 8 Abs. 1 BbgBO für die Freiflächen hinaus, da die Klausel im 2. Halbsatz (... soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen) hier ausgeschlossen wird und das Verbot einer Bebauung der Ausgleichsflächen auch Nebenanlagen und untergeordnete Bauwerke ausschließt.

Baumschutz:

Ist aufgrund von Baumaßnahmen das Fällen von Bäumen unumgänglich, ist hierzu die Baumschutzsatzung anzuwenden. Für den Verlust von Bäumen sind Ersatzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung durchzuführen, die dem Wert der gefälltten Bäume entsprechen.

Bodendenkmalschutz:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, die Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder- bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen sind. (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG) Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens eine Woche in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten. (§ 11 Abs. Abs.

Alle Maßnahmen in den Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 8 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde der zuständigen Kreisverwaltung im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde. Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in Verantwortung der Bauherren durchzuführen. Im Vordergrund steht in jedem fälle der Schutz der Bodendenkmalsubstanz weshalb großräumige Bodeneingriffe von vornherein unterbleiben sollten. Notwendige erdbewegende Maßnahmen sind zu minimieren, für die Verlegung von kabeIn und Rohrleitungen sind nach Möglichkeit vorhandene Trassen zu nutzen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist an allen Planungen zu beteiligen.

Kampfmittelbelastung:

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.

4. Verfahren

Das Verfahren zum Erlass von Abgrenzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB richtet sich nach § 34 Abs. 6 BauGB. Dieser sieht für den Erlass einer Klarstellungssatzung, die nicht mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 BauGB verbunden wird, keine städtebaurechtlichen Verfahrensregeln vor, mit Ausnahme der Bekanntmachungsvorschrift (§ 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB), nämlich § 10 Abs. 3 BauGB. Die Abgrenzungssatzung ist damit von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung. Der Erlass der Satzung richtet sich formal nach dem BauGB. Eine Begründung zur Satzung ist rechtlich nicht erforderlich, wird dieser aber trotzdem aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Transparenz beigefügt. Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 05.04.2022 zu Grunde.