

Änderung der Satzung gem.
§34 (4) Satz 1 Nr.1 BauGB
(Abgrenzungssatzung Wolzig i.d.F. vom 24.10.2003)



der Gemeinde Heidesee
OT Wolzig
Landkreis Dahme-Spreewald

SATZUNG

Stand: 10.05.2011

Aufgrund §34 (4) Satz 1 Nr.1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), erlässt die Gemeinde Heidesee, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 10.05.2011

folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Heidesee - OT Wolzig - wird entsprechend der Darstellung in der beigefügten Satzungskarte neu festgesetzt. Der bisherige Grenzverlauf ist im Bereich der Änderungen rot durchkreuzt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die beigefügte Satzungskarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Heidesee, den 11.05.2011


.....
Bürgermeister

Gemeinde Heidesee
Lindenstraße 14b
15754 Heidesee

Änderung der Satzung gem.
§34 (4) Satz 1 Nr.1 BauGB
(Abgrenzungssatzung Wolzig i.d.F. vom 24.10.2003)



der Gemeinde Heidesee
OT Wolzig
Landkreis Dahme-Spreewald

BEGRÜNDUNG

Stand: 10.05.2011

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Vorwort | 5 |
| 2. | Planungsrechtliche Ausgangssituation und Anlass der Änderung..... | 5 |
| 3. | Baulicher Bestand des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ | 5 |
| 4. | Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile..... | 5 |

1. Vorwort

Mit der Änderung der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB soll eine Klarstellung der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der betroffenen Grundstücksteile und damit auch die Schaffung von Rechtssicherheit erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch hervorzuheben, dass die Gemeinde bei der Abgrenzung des Innenbereiches keinen Ermessensspielraum hat; Innen- und Außenbereich werden nicht durch planerische Ziele, sondern allein durch den vorhandenen und im Ortsbild wirksamen baulichen Bestand definiert. Für jedes Grundstück oder jeden Grundstücksteil, das bzw. der in die Abgrenzungssatzung eingefasst wird, muss die Innenbereichsqualität materiell bestehen. Mit der Abgrenzungssatzung werden die Grenzen des Innenbereichs somit nur mit deklaratorischer Wirkung ausgewiesen.

Auf die Klarstellungs- /Abgrenzungssatzung sind die §§ 1a und 9 Abs.1a und 8 BauGB zum Ausgleich naturräumlicher Eingriffe nicht anzuwenden. Auch ist das Beifügen einer Begründung mit den Angaben entsprechend §2a Satz 2 Nr.1 BauGB nicht erforderlich.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Anlass der Änderung

Die Gemeinde Heideseesee verfügt über eine rechtskräftige Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) für den Ortsteil Wolzig, mit Stand vom 24.10.2003. Dabei bestehen derzeit Unsicherheiten bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich im Umfeld der Wolziger Hauptstraße, insbesondere bei der Bewertung der Situation von Teilen der Flurstücke 253 und 469 (Wolzig, Flur 4). Die in der Satzung gekennzeichneten Teilbereiche weisen eine Innenbereichsqualität auf, die durch die bisherigen deklaratorischen Ausweisungen der rechtskräftigen Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung Wolzig nicht erfasst werden. Es ist deshalb eine Anpassung der Abgrenzungssatzung vorzunehmen.

3. Baulicher Bestand des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“

Im Ortsteil Wolzig hat sich im Bereich der Wolziger Hauptstraße ein tatsächlicher baulicher Zusammenhang ausgebildet, der durch weitgehend geschlossene, teilweise mehrreihige Strukturen entlang der Straßen gekennzeichnet ist. Beide Änderungsbereiche sind durch die direkt anliegenden vorhandenen Baulichkeiten geprägt und weisen den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit auf. Die Flächen werden zudem seit Jahren bauakzessorisch genutzt und nehmen deshalb zusammenfassend bewertet am Bebauungszusammenhang teil.

4. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Innerhalb der in der Abgrenzungs-/ Klarstellungssatzung dargestellten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB.

Grundsätzlich kann somit auch aus der Feststellung der Zuordnung eines Grundstückes zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht der Anspruch auf Genehmigung einer bestimmten baulichen Nutzung abgeleitet werden. Neben dem Einfügegebot muss auch die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein. So können z.B. aus Gründen von Immissionsbelastungen, trotz Lage im Innenbereich, bestimmte schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen sein oder bestimmte zusätzliche Anforderungen an die Bauausführung gestellt sein.

Die abschließende Bewertung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens erfolgt im Rahmen des individuellen Baugenehmigungsverfahrens.