

**Satzung zur Ergänzung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

**der
Gemeinde Wolzig
(Landkreis Dahme - Spreewald)**

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
(Ergänzungssatzung)
Entwurf**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr.3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.237) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.10.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet Wolzig-Kolonie, Quartier Blossiner Straße / Ecke Seeweg (Flur 1 Flurstücke 149/53 bis 149/66) erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wolzig-Kolonie einbezogen.
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

**Gemeinde Wolzig
Amt Friedersdorf
Lindenstraße 14b
15745 Friedersdorf**

Bearbeiter: Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Bestensee, den 13.04. 2000

Begründung zur Ergänzungssatzung Wolzig-Kolonie Blossiner Straße / Ecke Seeweg

	Inhalt	Seite
1	Planerische und städtebauliche Situation	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Kartengrundlage	4
4	Wirkungen der Satzung	4
5	Eingriffsminderung und –ausgleich	5

1 Planerische und städtebauliche Situation

Die Gemeinde Wolzig liegt im Nordosten des Landkreises Dahme-Spreewald und grenzt im Osten an den Landkreis Oder-Spree. Nachbargemeinden sind Friedersdorf im Norden, Blossin im Westen, Kolberg im Süden (alle LDS) und Kummersdorf (LOS) im Osten.

Die Wolziger Kolonie ist eine Wohnsiedlung eher geringer Siedlungsdichte, etwa zwischen Wolzig-Dorf und Friedersdorf gelegen und noch ohne geschlossenes Erscheinungsbild. Die vor 1993 errichteten Siedlungshäuser sind in ihrer Bauweise sehr unterschiedlich, Hausgärten mit Obstbäumen sind auf diesen Grundstücken noch üblich. Die seit 1993 neu bebauten Grundstücke wirken im Vergleich dazu regelmäßig; Maßnahmen der Grünordnung sind noch nicht umgesetzt. Auffällig ist die insgesamt wenig harmonische Grüngestaltung in der Kolonie; es fehlen trotz eines breiten Spektrums vorhandener Bäume und Sträucher v.a. das Ortsbild strukturierende Anpflanzungen, etwa von Baumreihen oder Hecken.

Die Wolziger Kolonie fügt sich in ihrem Erscheinungsbild in das vielgestaltige Landschaftsmosaik der Umgebung ein. Es existiert eine Reihe inner- und außerörtlicher Freiflächen, die die Struktur der wald- und seenreichen Landschaft auflockern. Durch die lichten Eichenmischwaldstreifen an den Rändern der Kolonie wird die Dominanz der dahinter anschließenden, reinen Kiefernforste abgeschirmt. Der Blick zum Wolziger See –nach Süden- wird bestimmt durch die weitläufig gestalteten Grundstücke zwischen dem Blossiner Weg und dem See. Über diese hinweg sind die Wipfel der hochgewachsenen Erlen im Uferbereich gut zu erkennen.

Die Gemeinde Wolzig hat bislang keine vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanungen abgeschlossen. Die Gemeinde hat zwar 1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, der als Vorentwurf mit dem Stand 07/91 gebilligt, dann aber nicht weiter bearbeitet wurde.

Seit 1993 befinden sich die Bebauungspläne „Kolonie“ (Wohngebiet Wolziger Kolonie Teil A und Teil B) und der VE-Plan „Einkaufszentrum und Hotel/Gasthof“ in Aufstellung. Für diese Pläne wurden Erschließungsverträge mit jeweils demselben Investor (Bauträgergesellschaft) abgeschlossen. Landesplanerisch wurde am 20.12.1993 in dem 17,4 ha großen Geltungsbereich des Plangebietes „Kolonie-Wohnsiedlung“ eine Erweiterung des Siedlungsraumes der Gemeinde Wolzig um 5,7 ha befürwortet. Der Landesentwicklungsplan für den Engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin und der Entwurf des Regionalplanes Lausitz-Spreewald stellen die Wolziger Kolonie jeweils als Siedlungsbereich dar.

Im Gebiet des B-Planes „Wolziger Kolonie Teil A“ wurden für die erschlossenen Bereiche Baugenehmigungen bereits während der Planaufstellung erteilt. Die Einwohnerentwicklung seit 1993 resultiert v.a. aus dem Zuzug neuer Einwohner in das zu Teilen erschlossene Wohngebiet Wolziger Kolonie (Teil A). Die Bevölkerungszahl der Gemeinde ist von 1990 bis 1999 von 510 auf 543 Einwohner (Stand 30.06.1999) um 6,5 % gewachsen.

Während der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes „Wohngebiet Wolziger Kolonie Teil A“ und des westlich benachbarten Gebietes „Wolziger Kolonie Teil B“ fiel der Erschließungsträger nach Einleitung eines Insolvenzverfahrens über dessen Vermögen aus. Es ist der Gemeinde in der Folgezeit aus eigener Kraft nicht mehr möglich gewesen, die Bebauungspläne zur Rechtskraft zu führen und den Erschließungsvertrag auf einen neuen Investor zu übertragen.

Ein Teil der über den B-Plan zu entwickelnden Grundstücke wurden durch den früheren Investor mit dem Versprechen zur Bebaubarkeit veräußert. Diese Bauvorhaben konnten jedoch nach dem Ausfall des Investors nicht mehr realisiert werden. Da jedoch die bereits während der Planaufstellung realisierte Umgebungsbebauung prägend auf eine darin eingeschlossene Fläche wirkt, kann dieser eingeschlossene Bereich durch Satzung in den unbeplanten Innenbereich der Gemeinde einbezogen werden.

Nach dem Ausfall des Erschließungsträgers und der damit verbundenen Unterbrechung des Planungsprozesses ist eine weitere Genehmigung von Bauvorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) nicht mehr möglich.

Für den beabsichtigten Erlaß einer Ergänzungssatzung wurde die Landesplanungsbehörde am 17. März um eine Stellungnahme gebeten. Nach Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 12. April 2000 bestehen keine Einwendungen zur Einbeziehung des Satzungsbereiches in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Wolzig-Kolonie.

Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung Blossiner Straße / Ecke Seeweg umfaßt eine Fläche von ca. 6.600 m² innerhalb des Plangebietes „Wolziger Kolonie Teil A“, in dem die zukünftigen Baugrundstücke lt. B-Plan-Entwurf bereits gebildet und mit den Gründungsarbeiten für insgesamt neun Einfamilienhäuser und für Garagen begonnen wurde.

Die gebildeten Baugrundstücke sind jeweils ca. 550 m² groß. Im Norden und Süden schließen zwei weitere Grundstücke (149/61 mit 300 m², 149/66 mit 670 m²) an, die zur Bebauung mit Garagen vorbereitet wurden.

Die Eigenheimbaustellen im Satzungsgebiet wurden verlassen, liegen derzeit brach und stören so das Ortsbild erheblich. Die aufgelassenen Baustellen bergen Unfallgefahren v.a. für Kinder. Die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen für die benachbarten, bebauten Grundstücke ist ohne eine bauliche Nutzung der hier betroffenen Ergänzungsflächen in hohem Maße unwirtschaftlich. Die nördlich und westlich benachbarten Baugrundstücke sind gemäß B-Planentwurf bebaut und werden ausschließlich zum Wohnen genutzt. Im Osten und Süden grenzen bereits früher bebaute Grundstücke an, die noch durch eine Funktionsmischung von Wohnen und Wochenenderholung charakterisiert sind, wobei aber die Tendenz zur Umnutzung in Dauerwohnnutzungen besteht. Die Fläche des Geltungsbereiches ist durch die nach allen Seiten benachbarte bauliche Nutzung baulich geprägt.

Die Gemeinde Wolzig beabsichtigt deshalb die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die brachgefallenen Bauplätze kurzfristig einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Da eine Fortsetzung des förmlichen Planverfahrens (B-Plan) gegenwärtig nicht absehbar und durch die Gemeinde in diesem Volumen nicht finanzierbar ist, sollen die betroffenen Baugrundstücke durch Erlaß einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB als zunächst hinreichendem städtebaulichem Instrument in den (unbeplanten) Innenbereich der Gemeinde einbezogen werden, so daß ohne langen Verzug eine individuelle Bebauung nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zugelassen werden kann.

Die Einbeziehung der im Satzungsgebiet gelegenen Baugrundstücke in den Innenbereich der Wolziger Kolonie ist aus gemeindlicher Bewertung heraus nicht raumbedeutsam. Insbesondere gehen von diesem Vorhaben keine überörtlichen Auswirkungen zum Nachteil des Natur- und Landschaftsschutzes oder anderer öffentlicher Interessen aus. Nach der Rechtswirksamkeit dieser Satzung können insgesamt neun Baugrundstücke bebaut werden, was einen weiteren Einwohnerzuwachs der Gemeinde Wolzig um 20 Personen auf 563 Einwohner ermöglichen würde. Bezogen auf den Einwohnerstand von 1990 (510 Einwohner) wäre der Grundsatz der Landesplanung bezüglich einer höchstens 10 %-igen Zunahme der Einwohnerzahl bis 2010 damit noch eingehalten, aber ausgeschöpft.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs.1 und 2 BauGB (unbeplanten Innenbereich) einbezogene Fläche ist in der zeichnerischen Darstellung der Satzung mit einer grünen Linie begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 149/53 bis 149/66 der Flur 1 in der Gemarkung Wolzig und mißt ca. 6.600 m².

Die Satzung ist selbständig. Sie ist nicht mit einer Abgrenzungssatzung zur Klarstellung des Innenbereichs im Ortsteil „Wolziger Kolonie“ gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB verbunden.

3 Kartengrundlage

Die zeichnerischen Darstellungen wurden auf der Grundlage der aktuellen Flurkarten, der aktuellen topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 sowie einer im Monat Januar 2000 durchgeführten Bestandserfassung erarbeitet.

4 Wirkungen der Satzung

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfaßt. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfaßt der Außenbereich den gesamten nichtbeplanten Bereich, der nicht im Zusammenhang bebaut ist, d.h. wo die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

§ 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann. § 34 BauGB ist kein Ersatzplan anstelle eines Bebauungsplanes, sondern lediglich ein „Planersatz“, solange ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt worden ist.

Auch bei den durch Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen werden die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale) zugrundegelegt:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung [BauNVO - d.Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d.Verf.], im übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d.Verf.] entsprechend anzuwenden.“

Im unbeplanten Innenbereich sind Vorhaben entsprechend der tatsächlichen vorhandenen städtebaulichen Situation zulässig; maßgeblich ist "das Einfügen in die nähere Umgebung" (§ 34 Abs.1 BauGB). In "homogenen" Baugebieten, die den Baugebietstypen der BauNVO entsprechen, ist die BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anzuwenden. In einem diffus (uneinheitlich) strukturierten Gebiet ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht dabei soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen läßt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht. Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der Gemeinde bei der förmlichen Planung (Bebauungsplan) zu (vgl. u.a. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind entsprechend der Prägung durch die Nachbarbebauung die Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben zugrunde zu legen.

Für die Art und Weise der baulichen Nutzung kommen im Satzungsgebiet ausschließlich Eigenheime in Frage, wobei nicht abgeschlossene Einliegerwohnungen in diesen Wohngebäuden zugelassen werden können.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sind die dafür städtebaulich bedeutsame Kriterien wie die (Gebäude-) Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und das Verhältnis der Grundfläche zur umgebenden Freifläche heranzuziehen.

Abgeleitet aus der im Vorgriff auf den Bebauungsplan durchgeführten Umgebungsbebauung sind folgende Maßstäbe anzuwenden:

Überbaubare Grundfläche je Baugrundstück für Wohngebäude <u>und</u> Garagen/Stellplätze	170 m ²
Freifläche je Baugrundstück	380 m ²
Höchstzahl der Vollgeschosse	I (+ D)

Das Verhältnis von überbauter Fläche zur Freifläche eines Baugrundstückes liegt bei etwas unter 50%, bezogen auf eine Grundstücksgröße von 550 m² ergibt das eine GRZ von 0,3.

Die Erschließung des Gebietes ist ortsüblich gesichert. Eine zentrale Abwasserentsorgung besteht nicht.

5 Eingriffsminderung und -ausgleich

Gemäß § 9 Abs.1 BbgBO ist die Versiegelung des Grundstückes nur zulässig, soweit dies für die zulässige (Wohn-) Nutzung oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Gemäß § 34 Abs.4 Satz 3 bis 5 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1, 2 und 4 BauGB getroffen werden; in Betracht kommen vor allem Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Formulierung "einzelne Festsetzungen" im Gesetz ist hervorgehoben, daß in der Satzung aber keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden kann (kein Bebauungsplan-Ersatz). Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB sind auch die §§ 1a und 9 Abs.1a und 8 BauGB zum Ausgleich naturräumlicher Eingriffe anzuwenden. Nach § 1a Abs.3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Eingriffsbewertung soll hier für das Satzungsgebiet anerkennen, dass die Grundflächen für die Gebäude bzw. Garagen durch die Herstellung der Fundamente und Bodenplatten bereits dauerhaft versiegelt wurden, wofür die Ausgleichspflicht dem bisherigen Erschließungsträger obliegt. Die vorhandenen Fundamentplatten können für die zukünftige Bebauung nur nach zusätzlichen Aufwendungen weitergenutzt werden und mindern insoweit den Grundstückswert erheblich.

Dieser Zustand war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für die Satzung bereits vorhanden und nicht durch die heutigen Bauwilligen verursacht. Die Gemeinde ist an der baulichen (Nach-) Nutzung dieser Grundstücke auch unter ökologischen Aspekt interessiert und gibt ihr den unbedingten Vorrang vor der Bebauung bisher unversiegelter Flächen auf anderen Grundstücken in der Gemeinde (Vermeidung neuer Eingriffe). Das Ortsbild wird unter den gegebenen Bedingungen durch die Bebauung aufgewertet. Das soll auch seinen Ausdruck finden in vergleichsweise geringeren Forderungen zum naturräumlichen Ausgleich der Bauvorhaben.

Die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen durch:

- die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer einreihigen Laubgehölz-Hecke entlang der Grundstücksgrenze mit der Erschließungsstraße (Seeweg im Osten bzw. Birkenweg im Westen), jeweils mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und –zuwegungen, und
- die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung eines mittelkronigen Laubbaumes auf dem Baugrundstück. Die Anpflanzung hochstämmiger Obstgehölze wird dabei empfohlen.

Die Gehölze sollen ein günstiges Kleinklima (Beschattung, Windfang, Luftbefeuchtung) zwischen den Baukörpern erhalten und zum Wohlbefinden sowie zur Ortsbildgestaltung beitragen.