



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss <i>öffentlich</i>		Vorlage-Nr: COS-BV-474/2023					
		Aktenzeichen: Datum: 17.10.2023 Einreicher: Bürgermeister Verfasser: Bürgermeister					
Betreff: Beschluss über die Klarstellungssatzung „Thießen – Bahndamm“, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
01.11.2023	Ortschaftsrat Thießen	5	5	0	5	0	0
13.11.2023	Bau- und Ordnungsausschuss	9	8	0	8	0	0
30.11.2023	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	26	18	0	18	0	0

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt den Erlass der Klarstellungssatzung „Thießen – Bahndamm“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Beschlussbegründung:

Die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definiert den im Zusammenhang bebauten Bereich und bezieht damit auch Baulücken in den Innenbereich ein. In der Klarstellungssatzung 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.

Die Klarstellungssatzung ergänzt dabei die bestehende Ortsabrundung der Gemeinde Thießen nach § 34 BauGB, genehmigt im Jahr 1997. Die Ortschaft Thießen weist einige auch historisch bedingte bauliche und strukturelle Besonderheiten aus, die zwar zum Teil in der Ortsabrundung berücksichtigt wurden, nunmehr jedoch vollständig erfasst werden sollten. So erfasst die bestehende und gültige Ortsabrundung bereits den Umstand, dass die Ortschaft Thießen keine in sich geschlossene planerische Gemeinde ist, sondern auch in der Ortsabrundung aus den Bereichen „Nord – Thießen“ und „Süd – Thießen“ besteht.

Der nun mit der Klarstellungssatzung erfasste Bereich „Thießen – Bahndamm“ fügt sich in diese besondere geografische Lage ein, und unterstreicht die Besonderheit des Innenbereichs der Ortschaft. Der Abstand zwischen dem Bereich „Nord – Thießen“ und „Süd – Thießen“ entspricht genau dem Abstand zwischen dem Bereich „Thießen – Nord“ und „Thießen – Bahndamm“.

Im Bereich Thießen – Bahndamm findet ausschließlich eine Nutzung zu Wohnzwecken statt. Eine gewerbliche Nutzung findet nicht statt. Der Bereich ist vollständig mit einer ausgebauten Straße erfasst, für die die Anlieger auch Straßenausbaubeiträge bezahlen mussten.

Daneben liegt auch eine vollständige Erschließung mit Straßenbeleuchtung an. Müllabfuhr und öffentliche Medienträger werden regelmäßig bedient. Es findet eine Postzustellung statt. Ebenso eine melderechtliche Erfassung. Die Erschließungssituation ist gegeben.

Handelt es sich um eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, so hängt ihre Gültigkeit allein davon ab, ob sie sich an die Grenzen des tatsächlich vorhandenen Innenbereichs gehalten hat (Bauzusammenhang).

Für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist ausschlaggebend, inwieweit eine aufeinanderfolgende Bebauung - trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (Sportplätze, Erholungsflächen, Grünflächen) einer Bebauung entzogen sind - den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Unter den Begriff der Bebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB fallen nur bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter mitzuprägen

Der Bereich „Thießen – Bahndamm“ ist lediglich durch eine Grünfläche vom Bereich „Thießen – Nord“ getrennt. Sie ist sowohl optisch vor Ort als Teil der Ortschaft wahrnehmbar, als auch historisch als Wohngebiet Thießens zu betrachten.

Dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil können nur solche Bauwerke zugerechnet werden, die für eine nach der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung maßstabsbildend sind; welche Fortentwicklung angemessen ist, ist mit Blick auf das im Begriff des "Ortsteils" anklingende Ziel einer "organischen Siedlungsstruktur" zu bestimmen. Im Bereich „Thießen – Bahndamm“ stehen Wohnhäuser nie lange leer, wenn es einen Wegzug gibt. Die bestehenden Häuser werden regelmäßig durch die Eigentümer saniert. Es lebt dort kontinuierlich eine Anzahl von Menschen.

Es findet eine angemessene Fortentwicklung statt. Bei der Bebauung sind optisch wahrnehmbare Merkmale, die eine gewisse Regelmäßigkeit oder einen Plan erkennen lassen, feststellbar.

Die typische wohnakzessorische Nutzung bebauter Grundstücke, insbesondere ein angemessener Hausgarten, liegen überall vor.

Die Erschließung und die Straßen im Bereich „Thießen – Bahndamm“ sind über die vorhandene Bebauung beachtlich. Die Straßen sind beidseitig bebaut.

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB ist für Klarstellungssatzungen keine Rechtsaufsicht durch die Bauaufsichtsbehörden erforderlich (Genehmigung, Anzeigeverfahren). Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ungeachtet dessen trotzdem anzuzeigen.

Eine Klarstellungssatzung unterliegt nicht verfahrensrechtlichen Voraussetzungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Der Beschluss über die Satzung in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: **X**

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Anlagen:

- Lageplan „Thießen – Bahndamm“ in der Karte Abrundungssatzung
- Klarstellungssatzung mit Zeichnung
- Begründung Ortsabrundungssatzung Thießen

Christian Dorn
Vorsitzender des Stadtrates

Axel Clauß
Bürgermeister