Präsentation:

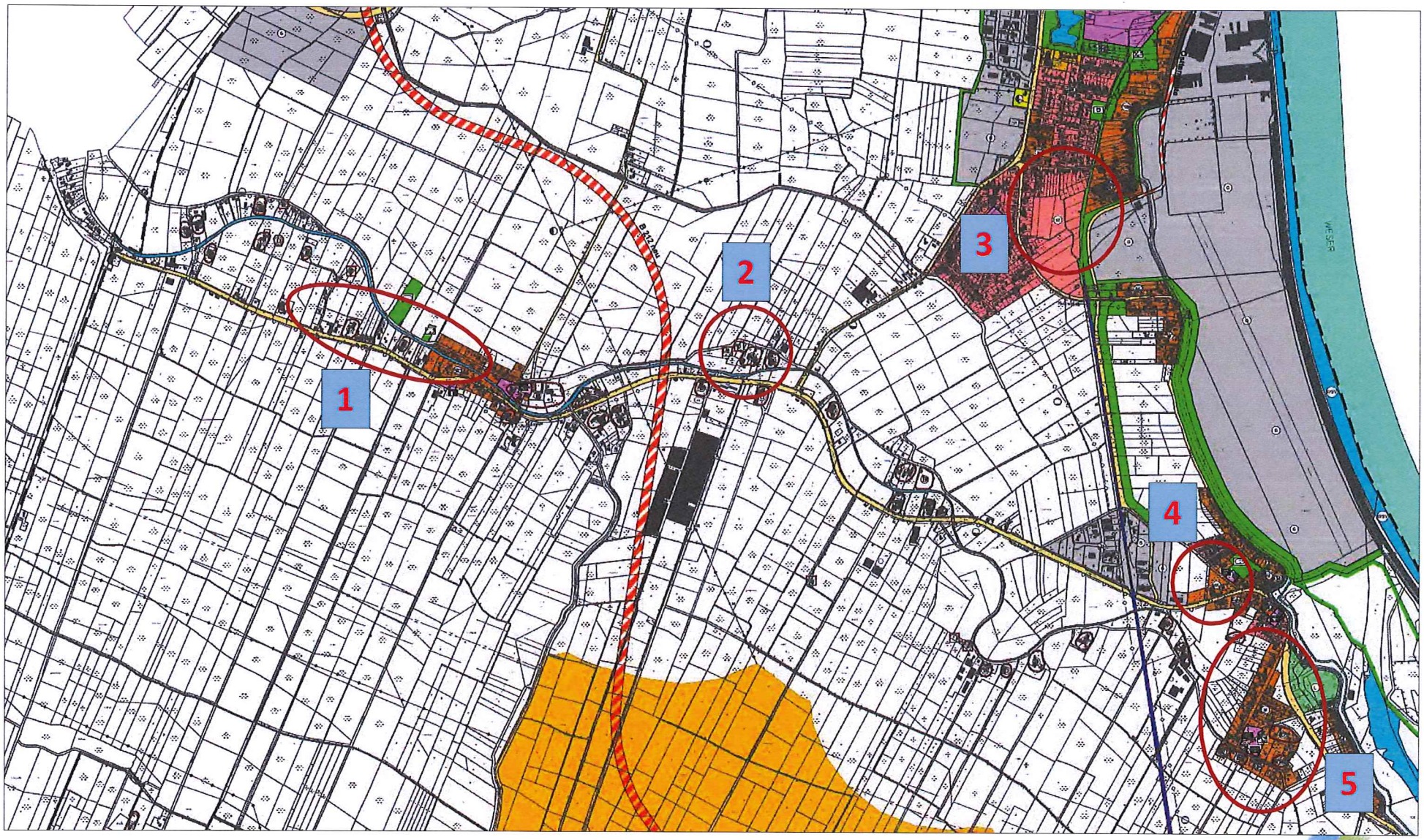
Baulandpotentiale in der Gemeinde Lemwerder

- Baudezernent Herr Wenholt -
(Landkreis Wesermarsch)

öffentliche Sitzung des
Bau- und Finanzausschusses der Gemeinde Lemwerder

19. Mai 2016

1 Bardewisch 2 Hörspe 3 Deichshausen 4 Tecklenburg 5 Altenesch



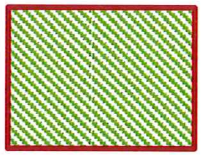
Landkreis WESERMARSCH

Rote Schraffur = Nach derzeitiger Lage nicht umsetzbar

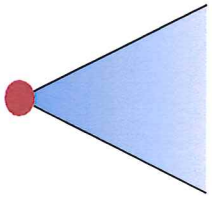
Gelbe Schraffur = Durch Satzung(-serweiterung) oder Bauleitplanung realisierbar

– Wenn im Rahmen der erforderlichen städtebaulichen Prüfung durch die zu berücksichtigenden Stellen keine unüberwindbaren Hindernisse aufgezeigt werden.

Grüne Schraffur = Satzung bereits vorhanden



Standpunkte bei Aufnahme der Fotos mit Blickrichtung



Satzungen gem. § 34 Abs.4 BauGB Nr. 1

- Klarstellungs- oder Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Die eindeutige Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB kann durch eine Klarstellungs- oder Abgrenzungssatzung erfolgen.

Die Satzung hat ausschließlich deklaratorische Wirkung, da sie ausschließlich darstellt, welche Grundstücke noch zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören und welche bereits dem Außenbereich zuzuordnen sind. Somit ist das Einbeziehen von Grundstücken, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, ebenso wenig möglich, wie das Ausschließen von Grundstücken, die faktisch dem Innenbereich zugeordnet werden müssen. (Klarstellung des Ist-Zustands)

Satzungen gem. § 34 Abs.4 BauGB Nr. 2 und 3

Bei den beiden folgenden Satzungstypen ist für deren Beschluss die dadurch verwirklichte geordnete städtebauliche Entwicklung grundlegende Voraussetzung. Die Satzungen nach Nr. 2 und 3 dürfen keine Vorhaben ermöglichen, die eine UVP-Pflicht begründen könnten und es dürfen keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt werden. Beide bedürfen einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten berührten Belange.

- Entwicklungs- bzw. Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

Mit der Entwicklungssatzung legt die Gemeinde Bereiche im Außengebiet als im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Voraussetzung ist, dass diese Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen (i.d.R. Misch- oder Wohnbauflächen) dargestellt sind. Zusätzliche muss ein gewisser bebauter Bereich mit Bebauungszusammenhang vorhanden ist. Eine Einheitliche Nutzung ist für diese Bereich keine Voraussetzung, vorhandene Nutzungskonflikte dürfen durch den Satzungsbeschluss jedoch nicht verstärkt werden.

- Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Diese Satzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dabei müssen die einbezogenen Flächen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Mit der Einbeziehungssatzung werden Rechtsgrundlagen geschaffen, in dem Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht werden.