

B e g r ü n d u n g

zur Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und zur Erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG für den OT Merkwitz


Die Satzungen dienen einerseits dem eindeutigen Abgrenzen zwischen Innen- und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung zugänglich sind (Klarstellungssatzung) sowie der Schaffung von zusätzlichem Bauland durch die "Erweiterte Abrundungssatzung" nach dem BauGB-MaßnG. Die Klarstellungssatzung soll mit Hilfe der im Übersichtsplan rot dargestellten Klarstellungslinie im Bereich des nördlichsten Bereiches der Lindenstraße (Ortsausgang in Richtung Wellerswalde) eindeutig den Innen- und den Außenbereich abgrenzen. Damit wird kein neues Bauland ausgewiesen; es wird lediglich der Innenbereich i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB deutlich deklariert. Die östlich der Klarstellungslinie liegenden ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke dienenden Gebäude und Baulichkeiten werden als privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB eingestuft und bilden keinen Bebauungszusammenhang, der Innenbereichscharakter erkennen ließe. Sie liegen somit außerhalb der Linie. Die Klarstellungslinie beschreibt in der Ortslage Merkwitz konkret die Grundstücke, welche grundsätzlich bebaut sind und bebaut werden können.

Da am Ortsausgang des OT Merkwitz in Richtung Wellerswalde auf der westlichen Straßenseite der Lindenstraße drei Eigenheime vorhanden sind, ist es durchaus vertretbar, auch die östliche Straßenseite mit drei Gebäuden bebauen zu lassen. Hierzu bietet sich das planungsrechtliche Instrument einer "Erweiterten Abrundungssatzung" nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG an. Die einbezogene Fläche wird im Plan mit einer grünen Linie begrenzt und wird durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches (südlich und westlich) geprägt (vgl. § 4 Abs. 2 a Ziffer 1). Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

Die Erschließung kann aufgrund der eingegangenen TÖB-Stellungnahmen ortsüblich abgesichert werden. Für die fußläufige Anbindung ist ein 1,5 m breiter Fußweg vorerst als Provisorium zu errichten (Schotterweg mit Steinsand). Die dafür notwendige Fläche liegt im Bereich der öffentlichen Fläche. Bei einem grundhaften Ausbau der Lindenstraße wird dann durch die Stadt Oschatz der Fußweg grundhaft ausgebaut.

Eine Verunstaltung des Ortsbildes ist durch die Schaffung des Baurechtes nicht zu befürchten. Die Satzung zur Erweiterung des Ortsteiles ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und wird bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplannentwurfes als Erweiterungsfläche des vorhandenen Dorfgebietes aufgenommen.

Oschatz, 16.08.96


Dr. C. Förster
Bürgermeister

