

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und wie seine bauliche Nutzung zu beurteilen ist. Innerhalb der festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die im Rahmen Klarstellungssatzung festgelegte Klarstellungsfläche wird damit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Es handelt sich um folgende Flurstücke (Kuhlenfeld, Flur 1): 50/22, 50/23 (teilw.), 50/16 und 50/14 (bereits bebaut). Die Fläche befindet sich zwischen den beiden bereits heute als Satzung (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kuhlenfeld) gehörenden Teilbereichen und betrifft hauptsächlich die dort vorhandenen Bahnanlagen und Nebenflächen der Eisenbahnstrecke 6100 Berlin – Hamburg, bzw. ein bereits wohnbaulich genutztes Grundstück.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt und gehören zum Ortsteil Kuhlenfeld. Daher ist die Bahnlinie nicht als trennendes Element der Satzung zu beurteilen, sondern stellt einen Teil des Bebauungszusammenhangs dar. Die Teilflächen beidseitig der Bahnlinie werden entsprechend als Bereiche zur Klarstellung mit in die Satzung einbezogen.

Für die ehemals im Eigentum der Bahn befindlichen Flächen (Flurstücke Flur 1 50/15, 50/22, 53, 54, 55, 56 und 50/9) ist kein Verkehrsbedürfnis mehr zu erwarten und sie werden dauerhaft nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt. Daher sind für diese Teilflächen entlang der Bahnstrecke innerhalb der Gemeinde Tessin/ Ortsteil Kuhlenfeld per Freistellungsbescheid des Eisenbahn – Bundesamtes (12.02.2009 Az.: 57140-571pf/003-2305#018 und 21.05.2014; Geschäftszeichen 57140-571pf/009-2014#004) Flurstücke freigestellt und danach aus der Planungshoheit des Eisenbahn – Bundesamtes genommen worden. Sie sind teilweise bereits veräußert. Mit der Freistellung dieser Flächen übernimmt die Gemeinde Tessin wieder die Planungshoheit über die o.g. Flächen.

Hinweis: Mit der Freistellung von Betriebszwecken wird keine Aussage über die künftige städtebauliche oder sonstige bahnfremde Nutzungsmöglichkeit der freigestellten Flächen getroffen.

Für den Geltungsbereich der Satzung sind kein Flächennutzungsplan und kein Bebauungsplan vorhanden.

21.07.2015
Datum



Luftbild (www.bing.com/maps)



Anlage 1 und 2: Bescheide gem. § 23 AEG

