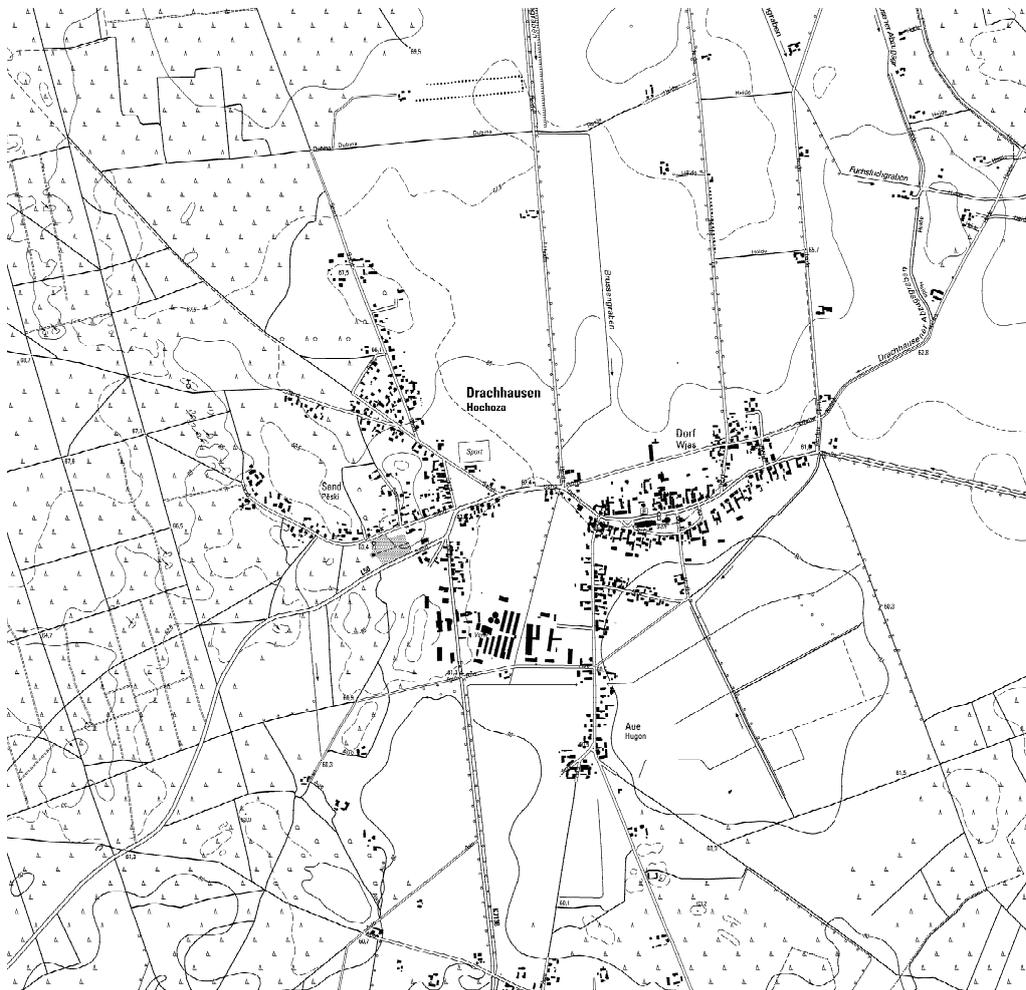


Gemeinde

Drachhausen (Hochoza)

Klarstellungssatzung 2021



©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB)

Begründung

Fassung Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Planungsziele	2
1.3	Aufgabe	3
1.4	Grundlagen	3
2	KLARSTELLUNGSSATZUNG	3
2.1	Rechtscharakter	3
2.2	Baurecht / Zulässigkeit	4
2.3	Randbedingungen / Innenbereichsmerkmale	4
2.3.1	Ortsteil	4
2.3.2	Bebauungszusammenhang	5
2.4	Darstellung Innenbereich	6

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt und welchen Weg sie wählt, um diese Ziele zu erreichen, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen.

Bei der Beurteilung von Bauanträgen, vor allem im Randbereich der Siedlungen, ergeben sich in der Praxis häufig Schwierigkeiten bei der Einschätzung, ob das Vorhaben noch dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, oder nicht.

Klarstellungssatzung

Das ist darin begründet, dass die Abgrenzung allein von den tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig ist.

Die Entscheidung, ob ein Grundstück der einen oder der anderen Kategorie zugehört und damit die Abgrenzung zwischen beiden, ist aber im Vorfeld von Investitionsentscheidungen von enormer Bedeutung.

Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks begründet, während der Außenbereich von der Bebauung freizuhalten ist, besteht sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die Behörden ein Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche.

Die Gemeinden haben das Recht, die Grenzen des Innenbereiches deklaratorisch festzusetzen und eine so genannte „Klarstellungssatzung“ aufzustellen, um die Beurteilung der Innenbereichsqualität praktisch vorwegzunehmen.

*Satzungsrecht
Klarstellungssatzung*

Für die Gemeinde Drachhausen sind nachfolgende rechtsverbindliche Satzungen zu beachten, die die bauplanungsrechtliche Situation definieren:

*Klarstellungs- und
Abrundungssatzung*

- „Klarstellungssatzung mit Abrundung“ Fassung 05.07.1996 (Rechtskraft 18.12.1997)

Darüber hinaus sind folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu beachten:

B-Pläne

- B-Plan „Sand-Kugelfang“ (Rechtskraft März 2009)
- B-Plan „Am Auenrand“ (Rechtskraft November 2012)

Für die Gemeinde gibt es keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Flächennutzungsplan

Seit der Aufstellung der rechtsverbindlichen Satzung bis Januar 1998 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) mehrfach geändert. So haben sich die Prämissen zur Abgrenzung des Innenbereichs und den Voraussetzungen zur Einbeziehung von Abrundungsflächen geändert.

Änderung des BauGB

Seit dem Erlass der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurden einige Grundstücke der Vermarktung zugeführt und es sind neue Wohn- und sonstige Gebäude errichtet worden.

Entwicklungen im Ort

1.2 Planungsziele

Um eine lebensfähige Ortsgemeinschaft zu erhalten ist es notwendig, die Einwohnerzahlen möglichst stabil zu halten oder zumindest die Einwohnerverluste, die durch Wegzug entstehen, zu reduzieren. Das erfordert, neben anderen Maßnahmen, auch eine ausreichende Zahl an geeigneten Baugrundstücken für Bauwillige vorzuhalten und Rechtssicherheit in Bezug auf das Bauen zu schaffen.

Ziele der Gemeinde

Die bestehenden Abrundungsflächen sind teilweise bereits bebaut

Baulandreserve

Bei der Abschätzung des Baulandbedarfs ist allerdings zu beachten, dass nicht alle freien Grundstücke, auf denen Baurecht besteht, tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen. Die jeweiligen Eigentümer wollen aus unterschiedlichsten Gründen oftmals nicht verkaufen. Baulandreserven auf verfügbaren Grundstücken sind in der Gemeinde kaum noch vorhanden.

Eine bestehende Klarstellungssatzung ist eine Rechtsnorm, die die Gemeinde, die Bauaufsichtsbehörden und Gerichte bei der Zulassung von Bauvorhaben allerdings an ihre Inhalte bindet.

Ziele der Klarstellungssatzung

1.3 Aufgabe

Die bisherige Entwicklung im Ort hat deutlich die positiven Auswirkungen der bisherigen Ansiedlungspolitik gezeigt.

Durch die bauliche Tätigkeit und die Änderung der Rechtsgrundlage haben sich die Randbedingungen für das Beurteilen der Innenbereichsqualität im Verlauf der Zeit geändert.

Mit der Aktualisierung der Grenzen des Innenbereiches werden ggfls. neu entstandene Innenbereichsflächen einer Nutzung zugänglich gemacht und es wird Rechtssicherheit gewonnen.

Es ist also auch aus oben genannten Gründen erforderlich, die Innenbereichssatzung zu überprüfen und ggfls. weitere Bauflächen, für die Baurecht entstanden ist, in die Satzung aufzunehmen.

Erforderlichkeit

Die Gemeinde möchte die bisherige positive Entwicklung fortsetzen und Klarheit zur Abgrenzung des Innenbereichs schaffen.

Die vorhandene Satzung wird nach langjährigem Bestehen nach den neuen gesetzlichen Vorgaben und Beurteilungsprämissen überprüft.

Die Klarstellungssatzung wird aktualisiert und ersetzt hinsichtlich der Klarstellungsflächen die „alte“ rechtsverbindliche Klarstellungs- und Abrundungssatzung von Januar 1998.

Aufgabe

Die rechtswirksamen Bebauungspläne bzw. Abrundungsflächen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Die Inhalte dieser Satzungen werden beachtet und nachrichtlich in die aktuelle Fassung übernommen.

1.4 Grundlagen

Rechtsgrundlage für eine Klarstellungssatzung ist § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Klarstellungssatzung

Als Kartengrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (ALK; Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB verwendet.

Kartengrundlage

Der Satzungsplan wird auf Basis eines Auszugs aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (Web-Dienst www.geobasis-bb.de) mit Stand vom 03/2021 angefertigt.

Das Aufstellungsverfahren von städtebaulichen Satzungen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Für den Erlass einer „reinen“ Klarstellungssatzung ist kein förmliches Verfahren erforderlich, da es sich nur um eine deklaratorische Festsetzung handelt, bei der im Grunde nur das festgelegt wird, was bei einer zutreffenden Betrachtung der Grenzziehung ohnehin gilt. Sie kann unmittelbar in Kraft gesetzt werden.

Klarstellungssatzung

2 Klarstellungssatzung

2.1 Rechtscharakter

Die Klarstellung des Innenbereiches ist kein planerischer Akt der Gemeinde, da der Innenbereich auf Grund des § 34 BauGB objektiv bereits besteht.

Die Gemeinde kann über die Satzung kein planerisches Ermessen in der Richtung ausüben, dass die Einbeziehung eines Grundstücks in den Innenbereich städtebaulich wünschenswert wäre, sie kann auch keine Flächen ausschließen, wenn für das Grundstück Innenbereichsqualität besteht.

kein Ermessen

Mit der Klarstellungssatzung wird der vorhandene Innenbereich also lediglich förmlich festgestellt.

Zweck einer Klarstellungssatzung ist es, die Zweifel (oder gar Streit) hinsichtlich der Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich, durch das normative Festlegen der Grenzen des Innenbereiches, zu beseitigen. Sie dient damit der Rechtssicherheit.

Zweck

Die Klarstellungssatzung bindet öffentliche Planungsträger und sonstige öffentliche Stellen, insbesondere die Baugenehmigungsbehörde.

Bindungswirkung

2.2 Baurecht / Zulässigkeit

Für jedes in die Klarstellungssatzung einbezogene Grundstück muss Innenbereichsqualität bestehen. Das bedeutet, das Grundstück ist grundsätzlich bebaubar.

*Voraussetzungen
Vorhabenzulassung*

Für konkrete Bauvorhaben muss allerdings, unbeschadet sonstiger rechtlicher Regelungen, zusätzlich die Voraussetzung erfüllt sein, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt (Einfügegebot).

Einfügegebot

Weiterhin muss die Erschließung gesichert sein. Es werden bei der Vorhabengenehmigung darüber hinaus Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gestellt.

Erschließung

Daneben darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Bei Nichterfüllung einer der vorgenannten Voraussetzungen besteht für ein spezielles Vorhaben, auch wenn es im Innenbereich liegt, kein Baurecht.

Im Einzelfall ist für Entscheidungen die umfangreiche Rechtsprechung zu § 34 BauGB heranzuziehen.

Seit der Änderung des BauGB 2017 kann für den Einzelfall und nur für bestimmte Vorhaben eine Abweichung vom Einfügegebot zulässig sein. (§ 34 Abs. 3a BauGB).

*Abweichung vom
Einfügegebot*

2.3 Randbedingungen / Innenbereichsmerkmale

Ein Grundstück liegt im Innenbereich, wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt, der einem Ortsteil angehört.

Definition Innenbereich

Für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung bestehen demnach die Voraussetzungen, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist und in diesem ein Bebauungszusammenhang besteht.

2.3.1 Ortsteil

Bei einem Ortsteil handelt es sich um jeden Bebauungskomplex im Gemeindegebiet, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Die Beurteilung der Frage, ob eine zusammenhängende Bebauung ein Ortsteil ist, ist von der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde abhängig und eine Einzelfallentscheidung.

Da die Annahme eines Ortsteils eine organische Siedlungsstruktur voraussetzt, müssen die Gebäude grundsätzlich zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sein. Es kommt als auf das Vorhandensein von Wohngebäuden und / oder gewerblich genutzten Anlagen an.

*organische
Siedlungsstruktur*

Ein Ortsteil im Sinne des § 34 ist als Gegenstück zu einem Siedlungssplitter / einer Splittersiedlung zu verstehen, er ist daher Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, wenn er nicht „zersiedelt“. Der Bebauungskomplex muss sich „... in einer der Siedlungsstruktur angemessenen Weise innerhalb des gegebenen Bereichs fortentwickeln“.

Dabei kommt es weder auf eine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung, noch auf eine bestimmte städtebauliche Ordnung an.

Die Frage, ob überhaupt ein Ortsteil vorhanden ist, ist entscheidend

Bei einem „gewachsenen“ Dorf wie Drachhausen ist die Frage eindeutig mit „Ja“ zu beantworten.

2.3.2 Bebauungszusammenhang

Schwieriger ist im Einzelfall die Frage hinsichtlich der Teilhabe eines Grundstücks am Bebauungszusammenhang zu beantworten.

Bei der Bestimmung des Bebauungszusammenhangs sind nach der gängigen Rechtsprechung folgende Kriterien zu untersuchen. *Kriterien*

- tatsächlich vorhandene Bebauung
- Eindruck der Geschlossenheit
- Prägung und Maßstabsbildung der vorhandenen Bebauung

Bei der Beurteilung, ob ein Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liegt, ist es maßgebend, ob tatsächlich eine aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung besteht und Gebäude Bestandteil dieses Zusammenhanges sind. Bei der Beurteilung im Einzelfall gilt die „Verkehrsauffassung“. *Tatsächlich vorhandene Bebauung*

Es ist nicht entscheidend, auf welcher Rechtsgrundlage die tatsächlich vorhandene Bebauung realisiert wurde.

Vorhaben, die im unbeplanten Innenbereich liegen, sind ebenso wie solche, die unter eine städtebauliche Satzung fallen (wie z. B. einen B-Plan, eine Abrundungs- oder Ergänzungssatzung, ...), zu betrachten.

Die Voraussetzung einer „tatsächlich vorhandene Bebauung“ ist auch unabhängig davon erfüllt, ob die vorhandenen Baulichkeiten genehmigt worden sind oder aber (nur) „geduldet“ werden. Es kommt auch nicht darauf an, ob die tatsächlich vorhandene Bebauung Bestandsschutz genießt oder ob dies nicht der Fall ist.

Festzustellen ist, dass die in den vergangenen Jahren realisierte Bebauung innerhalb der Abrundungsflächen der „alten“ Satzung am Bebauungszusammenhang des Ortsteils teilnehmen.

Das betrifft auch die Gebäude, die auf der Grundlage eines B-Planes realisiert wurden.

Allerdings ist das (nur) Vorhandensein eines B-Planes und damit die bloße Möglichkeit oder Absicht einer Bebauung nicht zu berücksichtigen. Die Bebauung muss zumindest in Teilen realisiert sein.

Dadurch, dass das im Norden ein Bauvorhaben auf der Grundlage eines B-Planes errichtet wurde, nehmen auch die angrenzenden ursprünglich im Außenbereich liegenden Grundstücke am Bebauungszusammenhang teil.

Die Bebauung muss trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln. *Geschlossenheit*

Bei einer Baulücke handelt es sich um ein unbebautes Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs, ohne dass dieser durch die unbebaute Fläche unterbrochen wird. Das ist der Fall, wenn die aufeinander folgende Bebauung trotz der vorhandenen Lücke den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Wie groß eine Baulücke ist, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab.

Um die Eigenart der näheren Umgebung, in der sich die betroffene Fläche „einfügen“ muss, zu bestimmen, sind die vorhandene Bebauung und die vorhandene Nutzung maßgeblich. *Prägung*

Sollte die nähere Umgebung überwiegend Hinweise auf die Zuordnung nach einem Baugebietstypus nach BauNVO liefern (faktisches Baugebiet), so sind die in diesem Baugebietstyp zulässigen Nutzungen in diesem Sinne „prägend“.

Die maßgebende nähere Umgebung reicht so weit, wie die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder noch beeinflusst, andererseits auch so weit, wie das auf dem Baugrundstück zu realisierende Vorhaben in die Umgebung wirken kann.

Die nähere Umgebung schließt nur diejenigen Flächen ein, welche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Das Feststellen des Bebauungszusammenhangs in Drachhausen ist relativ kompliziert. Es bestehende größere „Baulücken“ und innerörtliche Freiflächen.

Bebauungszusammenhang

Die Trennungslinie zwischen dem Bebauungszusammenhang und dem Außenbereich wird grundsätzlich unmittelbar hinter dem letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden (maßgeblichem) Gebäude gezogen.

Die zusammenhängende Bebauung endet damit auch an der Grenze des letzten entsprechenden Gebäudes z. B. entlang einer Erschließungsstraße.

2.4 Darstellung Innenbereich

Der Begriff „Innenbereich“ ist nicht mit dem Begriff „Bebauungszusammenhang“ identisch.

Vorbemerkung

Das ergibt sich aus dem in der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz, dass u. a. ein Grundstück dann dem Innenbereich angehört, wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt.

Die an den festgestellten Bebauungszusammenhang angrenzenden zur Hauptnutzung zugehörigen „bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile“ (das sind auf die Hauptnutzung bezogene Nutzungen wie ein Hof, ein Hausgarten oder sonstige Nebenanlagen) gehören daher, wenn auch eingeschränkt, ebenfalls in gewisser Weise zum Innenbereich. Die Flächen können aber weiterhin nur als Garten o. dgl. genutzt werden.

bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile

Die Klarstellungssatzung nimmt nur die Grundstücke in den Innenbereich auf, die am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Der bauakzessorische Bereich wird nicht dargestellt. Die Zulassung von baulichen Anlagen und Nutzungen auf diesen Flächen ist eingeschränkt und richtet sich nach der Beurteilung des Einzelfalls.

Innenbereichsabgrenzung

Die konkrete Abgrenzung (in den in Bezug zur jeweiligen Erschließungsstraße rückwärtigen Grundstücksteilen) erfolgt anhand der tatsächlichen Bebauung, und schließt damit die zum Baugrundstück gehörenden Freiraumnutzungen aus.

Nach dem BauGB gehören die Ergänzungsflächen ebenfalls zum Innenbereich, sodass die bestehenden Abrundungsflächen innerhalb der klargestellten Abgrenzung des Innenbereiches liegen.

Abgrenzung Innenbereich

Da sich auf einer Ergänzungsfläche die Zulässigkeit für eine Bebauung von der im unbeplanten Innenbereich unterscheidet, werden die Innenbereichsflächen auf einer Ergänzungsfläche und der unbeplante Innenbereich als solche gekennzeichnet.

Einbeziehung Ergänzungsflächen

In Drachhausen sind auch Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher B-Pläne Bestandteil des Bebauungszusammenhangs und liegen demnach innerhalb der Grenzen des Innenbereiches.

Beachtung B-Plan-Gebiete

Die Bebaubarkeit und Nutzung richten sich allerdings weiterhin nach den Festsetzungen der Bebauungspläne. Entsprechend werden auch die Innenbereichsflächen in einem B-Plangebiet als solche gekennzeichnet.

Zusätzlich sind (als Übernahme aus der Vorgängerfassung) noch öffentliche Grünflächen im Innenbereich teilweise Bestandteil des Innenbereiches.

Beachtung öffentliche Grünflächen

Darüber hinaus werden die Grünflächen und die B-Plan-Flächen, die nicht zum Innenbereich gehören, dargestellt.

Es bestehen in Drachhausen also im Innenbereich mehrere Teilflächen mit unterschiedlicher Qualität hinsichtlich des Bauplanungsrechts.

Bebaubarkeit Satzungen

Wo ein B-Plan oder eine abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung existiert, gilt die jeweilige Satzung weiterhin als Grundlage für eine Baugenehmigung.

Eine mögliche Bebaubarkeit der im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke richtet sich allgemein nach dem Einfügegebot.

Beachtung Einfügegebot

Das bedeutet, dass in der Regel eine Bebauung mit Hauptgebäuden nur innerhalb des Bebauungszusammenhanges zulässig sein wird. Dieser repräsentiert im weitesten Sinne praktisch die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 der BauNVO.

Das bedeutet, dass ein Bauen „in der zweiten Reihe“ allgemein nicht möglich ist, auch wenn die Tiefe des Grundstücks (anscheinend) eine solche Möglichkeit bietet.

Bauen in der 2. Reihe

Innerhalb der bauakzessorisch genutzten Grundstücksteile sind allgemein nur Nebenanlagen und für Hilfsfunktionen u. dgl. zugänglich.

Anders sieht es aus, wenn z. B. eine Wohnnutzung in der zweiten Reihe im Umfeld schon vorhanden und auch prägend ist.

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Bebauung in einem zum Innenbereich gehörigen Grundstück auch durch andere als bebauungsrechtliche Gründe (z. B. Artenschutzbelange, Naturschutzgründe, ...) unzulässig sein kann.