

Amt Lieberose / Oberspreewald

Gemeinde Neu Zauche

(Überprüfung der Klarstellungssatzung von 1999)

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Neuzeichnung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 (4) Satz 1 Nummern 1 und 3 BauGB und § 4 (2a) BauGB - MaßnahmenG über im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Fassung 1999 auf eine aktuelle Kartengrundlage mit Integrierung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung für die Teilfläche "Spreewaldhof Romantik"



Satzungsexemplar Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	2
1.1	Vorbemerkung	2
1.2	Planungsziele	3
1.3	Aufgabe	3
1.4	Grundlagen	4
2	Klarstellungssatzung	4
2.1.1	Rechtscharakter	4
2.1.2	Baurecht / Zulässigkeit	4
2.2	Randbedingungen / Innenbereichsmerkmale	5
2.2.1	Darstellung Innenbereich	6
2.2.2	Nachrichtliche Übernahmen	8

1 Planungsgegenstand

1.1 Vorbemerkung

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.

Klarstellungssatzung

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 festsetzen und eine Klarstellungssatzung aufstellen, um die Beurteilung der Innenbereichsqualität praktisch vorwegzunehmen.

*Satzungsrecht
Klarstellungssatzung*

Eine bestehende Innenbereichs- Klarstellungssatzung ist eine Rechtsnorm, die die Gemeinde, die Bauaufsichtsbehörden und Gerichte bei der Zulassung von Bauvorhaben bindet.

Ausgangslage

Für die Gemeinde Neu Zauche ist nachfolgende rechtsverbindliche Satzung zu beachten, die die bauplanungsrechtliche Situation definiert:

*bauplanungsrechtliche
Ausgangslage*

Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 (4) Satz 1 Nummern 1 und 3 BauGB und § 4 (2a) BauGB - Maßnahmen über im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Die Satzung ist seit 1999 rechtsverbindlich.

Seit der Aufstellung der rechtsverbindlichen Satzungen wurde das Baugesetzbuch (BauGB) mehrfach geändert. So haben sich, neben den Prämissen zur Abgrenzung des Innenbereichs und den Voraussetzungen zur Einbeziehung von Abrundungsflächen, auch die Begrifflichkeiten geändert.

Änderung des BauGB

So wurde die Innenbereichs- und Abrundungssatzung durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung abgelöst.

Im Folgenden werden die alten Begriffe für die „alten“ Satzungen verwendet, dort wo die Begründung von der überprüften Satzung spricht, werden die neuen Begrifflichkeiten herangezogen.

Im Bereich der Cottbuser Straße „Spreewaldhof Romantik“ gibt es einen Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 55 BauZVO in der Fassung des § 246a Abs. 1 S. 1 Nr.6, Sätze 1 bis 5 BauGB) der Fa. Erdmann & Konzack GmbH Neu Zauche – Heimwerkermarkt“ der ggf. zu beachten ist. Die Genehmigung datiert auf den 01.04.1993.

VEP „Heimwerkermarkt“

1.2 Planungsziele

Ziele Gemeindeentwicklung

Die Betreiber des Spreewaldhofes „Romantik“ sind mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, die rechtskräftige Innenbereichssatzung für Ihr Grundstück Gemarkung Neu Zauche, Flur 3, Flurstücke 799 und 800 zu überprüfen. Die Abgrenzung der Innenbereichsgrenze der rechtskräftigen Satzung orientierte sich vormals an den vorhandenen Gebäuden, die Ende der 90'er Jahre auf dem Grundstück vorhanden waren. Mit der baulichen Entwicklung auf dem Grundstück im Zuge der Entstehung des Spreewaldhofes und der Änderung der Rechtsgrundlagen haben sich die Randbedingungen zur Abgrenzung des Innenbereichs geändert. Die Betreiber haben, aufgrund der unklaren bauplanungsrechtlichen Situation, ausstehende Investitionen zurückgehalten.

Anlass „Spreewaldhof“



Übersichtsplan
„Spreewaldhof“

Die Gemeinde möchte die bauplanungsrechtlichen Spannungen klären, damit die bisherige Entwicklung des Spreewaldhofes „Romantik“ fortgesetzt werden kann und die Betreiber notwendige Investitionen sicher tätigen können. Dadurch kann sichergestellt werden, dass auch die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten bleiben und der Tourismus weiter gefördert wird.

Ziele der Gemeinde

1.3 Aufgabe

In der Vergangenheit kam es öfters zu Problemen bei der Genehmigung von Bauvorhaben, da diese sich teilweise außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befanden.

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

Die Gemeinde möchte Klarheit zur Abgrenzung des Innenbereichs schaffen. Die vorhandene Satzung wird für den Teilbereich Cottbuser Straße Spreewaldhof „Romantik“ nach den neuen gesetzlichen Vorgaben und Beurteilungsprämissen überprüft.

Teilfläche

Abrundungsflächen sind durch die Änderung der Innenbereichssatzung nicht betroffen.

Die Planzeichnung der rechtskräftigen Satzung wurde auf der Grundlage des Kartenwerkes vom ehemaligen VEB Geodäsie und Kartographie Dresden aus dem Jahre 1975 in Verbindung mit Topographischen Karten, Flurkarten, Luftbildern und eigenen Einmessungen des ehemaligen Planverfassers angefertigt.

Neuzeichnung gesamtes
Dokument

Die Gemeinde nimmt die Änderung der Klarstellungssatzung zum Anlass, um die Satzungsinhalte der Klarstellungs- und Abrundungssatzung auf eine neue aktuelle Kartengrundlage zu übertragen. Aufgrund der vorhandenen Ungenauigkeiten der alten Planzeichnung wird es notwendig, dass die Grenzen an einigen Stellen interpretiert werden müssen. Letztlich bleibt der „Geist“ der „alten“ Satzung erhalten.

Die Planunterlage wird neu ausgefertigt.

1.4 Grundlagen

Rechtsgrundlagen

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

Klarstellungssatzung

Kartengrundlagen

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

Verfahren

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

Da nur die Innenbereichssatzung aktualisiert bzw. geprüft und die bestehende Abrundungssatzung nur übernommen wird, ist kein förmliches Verfahren notwendig.

Zur besseren Akzeptanz wird jedoch ein einstufiges Beteiligungsverfahren mit den wichtigsten Behörden, die die Satzung anwenden müssen, durchgeführt.

2 Klarstellungssatzung

2.1.1 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

2.1.2 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

Einfüegebot

der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt (Einfügegebot).

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

Daneben darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, wobei der Begriff „Ortsbild“ nicht im Hinblick auf die ästhetische Wirkung oder seine baugestalterische Hinsicht zu beurteilen ist.

Entsprechende Anforderungen wären dann auf der Grundlage des Bauordnungsrechts an das Vorhaben zu richten.

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 die Abweichung vom Einfügegebot zulässig sein. (§ 34 Abs. 3a BauGB). *Abweichung vom Einfügegebot*

2.2 Randbedingungen / Innenbereichsmerkmale

Vorbemerkung

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.

Die Frage, ob überhaupt ein Ortsteil vorhanden ist, ist zwar entscheidend, aber in vielen Fällen klar zu beantworten. Bei einem „gewachsenen“ Dorf oder einer kompakten Stadt ist es eindeutig. Für Neu Zauche stellt sich die Frage nicht. *Ortsteil*

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

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

- 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 das Grundstück Bestandteil dieses Zusammenhanges ist. Bei der Beurteilung im Einzelfall gilt die „Verkehrsauffassung“. *Vorhandene Bebauung*

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

Um die Eigenart der näheren Umgebung, in der sich die betroffene Fläche „einfügen“ muss, zu bestimmen, sind die vorhandene Bebauung und die vorhandene Nutzung entscheidend. Sollte die nähere Umgebung überwiegend Hinweise auf die Zuordnung nach einem Baugebietstypus nach BauNVO liefern, so sind deren zulässige Nutzungen prägend. *Prägende Umgebung*

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 Baugrundstücke zu realisierende Vorhaben in die Umgebung wirken kann.

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

Spreewaldhof „Romantik“

Für den Überprüfungsbereich des Spreewaldhofes ist die Prüfung, ob das Grundstück am *Bebauungszusammenhang* teilnimmt, klar positiv zu beantworten, obwohl die vorhandene Bebauung hier recht ungeordnet ist. Fast das gesamte Grundstück liegt nach der Klarstellungssatzung von 1999 im Innenbereich.

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück wurde auf Basis des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan von 1993 errichtet, der zum Planungsziel die Entwicklung eines Heimwerkermarktes hatte. Es dominieren daher großflächige Bauungen neben Kleineren.

Die vorhandenen Bauungen erzeugen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

Als prägende Bebauung wirken die Hofstellen der Umgebung. Im weitesten Sinne kann der Spreewaldhof von seiner Bauungsstruktur als großer Bauernhof angesehen und bewertet werden.

2.2.1 Darstellung Innenbereich

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

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

Abgrenzung

Das Gesetz stellt auf den Grundstücksbegriff ab und sieht ein (ganzes) Grundstück als Teil des Innenbereiches, wenn es (das Grundstück) am *Innenbereichsabgrenzung* Bauungszusammenhang teilnimmt.

Das bedeutet, die Grenzen des Innenbereiches berücksichtigen die Grundstück-(nicht die Flurstücks-)grenzen. Die konkrete Abgrenzung richtet sich nach der Verkehrsauffassung.

Der Begriff „Baugrundstück“ beinhaltet demnach auch die dem Hauptgebäude unmittelbar zugeordneten Freiflächen (bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile) und die in funktionellem Zusammenhang mit ihm stehenden Nebengebäude.

Die angrenzenden zur Hauptnutzung zugehörigen „bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile / Flächen wie Hof, Hausgarten oder Nebenanlagen gehören daher im Normalfall zum Innenbereich. Die Abgrenzung (in den rückwärtigen Grundstücksteilen) erfolgt anhand der tatsächlichen Nutzungsgrenzen, und schließt damit die zum Baugrundstück gehörenden Freiraumnutzungen mit ein.

„Spreewaldhof „Romantik“

Große Teilflächen des Grundstücks wurden schon bei der Klarstellung des Innenbereichs nach der Klarstellungssatzung von 1999 dem Innenbereich zu geordnet. Die Abgrenzung erfolgte direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung ohne Berücksichtigung der bauakzessorisch genutzten Grundstücksteile. Diese werden mit der Änderung der Satzung in den Innenbereich mit einbezogen.

Auch die beiden Nebengebäude (Wirtschaftsgebäude und Pferdestall) werden berücksichtigt.

Die Abgrenzung des Innenbereichs erfolgt entsprechender Grundstücks- und Nutzungsgrenzen.

Planausschnitt



Abgrenzung Innenbereich nach der Satzung von 1999,

Abgrenzung Innenbereich nach der Satzung von 1999 mit Kennzeichnung der Änderung

südlich Abrundungsfläche (rote Linie)

südlich Abrundungsfläche (rote Linie)



Abgrenzung Innenbereich nach erfolgter Änderung der Innenbereichssatzung

südlich Abrundungsfläche (rote Linie)

Bebaubarkeit

Im Rahmen der Baugenehmigung wird das Grundstück / Grundstücksteile, welches innerhalb des Innenbereichs liegt, als Baugrundstück für den Nachweis der städtebaulichen Kennzahlen wie GRZ und GFZ herangezogen.

Bebaubarkeit

Eine mögliche Bebaubarkeit richtet sich nach dem Einfügegebot. Einzelfälle / Ausnahmen können nach dem §34 Abs. 3a BauGB genehmigt werden.

Für die Grundstücksteilflächen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) liegen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Inhalten des VEP.

Vorhaben- und Erschließungsplan

2.2.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die Abrundungs- und die Ausgleichsflächen der Abrundungssatzung von 1999 nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG vom 01.05.1993 werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

*Abrundungsflächen
Ergänzungsflächen*

Die Abgrenzung der Flächen wird aufgrund der Übertragung von der alten Kartengrundlage auf den Auszug aus dem Liegenschaftskataster interpretiert.

Übernommen werden auch die Festsetzungen und die Pflanzliste

Rechtsgrundlagen der Abrundungssatzung

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Einführungserlaß zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 27.05.1994 (ABl. BB S. 898 ber. S 1332)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg, Art 1. der Kommunalverfassung vom 15.10.1993 (Gbl. I Bbg. S 398) geändert durch Gesetz vom 30.06.1994 (Gbl. I Bbg. S 230) § 5

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Für die nach § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG festgelegten Abrundungsflächen gilt,

- daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Zur Dorfrandbegrünung sind an den Innenbereichsgrenzen der Abrundungsflächen als Grenze zur freien Landschaft in maximal 20,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie etwa 10,0 m tiefe Obst- und Nutzgärten anzulegen.
- Je 250 m² Bau-Grundstücksfläche ist innerhalb der privaten Grundstücke mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Auswahl nach Pflanzlisten).

Hinweise

- Grundsätzlich gilt, daß vorhandener Baumbestand sowie Hecken und Sträucher zu erhalten sind (§ 2 Abs. 1 der Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17.06.1994). Bei nicht zu vermeldenden Baumfällungen sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung anzuwenden.
- Wird aufgrund von Baumaßnahmen das Fällen von Bäumen notwendig, sind Ersatzpflanzungen einheimischer Laubbaumarten entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung vorzunehmen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- Im Falle einer Bebauung von Abrundungsflächen sind nur unvermeidbare Rodungen vorzunehmen und die Flächenversiegelung gering zu halten.
- An allen Planungen Innerhalb der alten Ortslage ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Pflanzenliste

Feldahorn	Acer campestre	<i>Baumarten</i>
Spitzahorn	Acer platanoides	
Hängebirke	Betula pendula	
Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Rotbuche	Fagus sylvatica	
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus	
Winter-Linde	Tilia cordate	

Obstgehölze (heimische Arten)

Straucharten

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Graue Weide	Salix cinerea
Gewöhnliche Brombeere	Rubus fruticosus
Nordische Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa
Hecken-Rose	Rosa corymbifera

Vorbemerkung

Es werden nur die nachrichtlichen Übernahmen, die bereits Inhalt der „alten“ Innenbereichssatzung waren, geprüft und aktualisiert.

Schutzgebiete

In der Planzeichnung werden die vorhandenen und betroffenen Schutzgebietsabgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes und des Biosphärenreservates „Spreewald“ sowie die Abgrenzungen des europäischen Vogelschutzgebietes „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmalfläche

Das in der ursprünglichen Zeichnung nachrichtlich dargestellte Bodendenkmal gibt es nicht mehr. Das Bodendenkmal ist nicht mehr in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Stand: 31.12.2016 verzeichnet und wird daher nicht wieder gekennzeichnet.