



Klarstellungssatzung für den Gemein- deteil Dammendorf der Gemeinde Grunow-Dammendorf

Begründung zur Neuaufstellung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Entwurf gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand Juli 2020

Auftraggeber: Amt Schlaubetal
Bahnhofstraße 40
15299 Müllrose
**Im Auftrag der Gemeinde
Grunow-Dammendorf**

Inhalt:	Seite
1 Anlass der Neuaufstellung.....	3
2 Verfahren zur Neuaufstellung.....	3
3 Erläuterung zur Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.....	3
4 Aufstellung der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.....	5
5 Sonstige Hinweise.....	5
6 Rechtsgrundlagen.....	5

1 Anlass der Neuaufstellung

Der Gemeindeteil Dammendorf der Gemeinde Grunow-Dammendorf verfügt über eine Klarstellungssatzung (KS), die 1995 in Kraft getreten ist.

Die Satzung wurde nie geändert.

Veranlassung für die Neuaufstellung der Satzung ist die Abrundung des Innenbereichs, welcher sich in 25 Jahren verändert hat.

2 Verfahren zur Neuaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grunow-Dammendorf hat am beschlossen, die Satzung neu aufzustellen.

Es wurde ein 1. Entwurf mit Stand vom Juni 2020 erarbeitet und die Öffentlichkeitsbeteiligung dazu vorbereitet.

3 Erläuterung zur Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Die folgenden Erläuterungen verstehen sich als Versuch, einen verständlichen Extrakt aus der fast 200 Seiten langen Kommentierung zum Paragraph 34 des Baugesetzbuches zu filtern¹. Die Erläuterungen werden in die Begründung aufgenommen, da bei der Aufstellung und beim Umgang mit der Klarstellungssatzung häufig Unsicherheiten vor Ort und durch Betroffene zu erkennen sind.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil

Der § 34 BauGB regelt grundsätzlich die Zulässigkeit von Bauten in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sofern für diese Fläche kein Bebauungsplan aufgestellt ist. Dies wird dann als nichtbeplanter Innenbereich bezeichnet.

Grundvoraussetzung für bauliche Zulässigkeiten nach § 34 BauGB ist die Lage „**innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils**“, der gegenüber dem Außenbereich nach § 35 BauGB abgegrenzt ist.

Ein **Ortsteil** ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Eine organische Siedlungsstruktur ist gegeben, wenn sich die vorhandenen Bauten in die Landschaft einfügen und diese nicht zersiedelt wird.

Das Merkmal „**im Zusammenhang bebaut**“ erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung. Entscheidend, ob ein Grundstück zum Bebauungszusammenhang gehört ist nicht seine Lage in der Nähe von bebauten Grundstücken, sondern ob das betreffende Grundstück selbst am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Maßstab ist die vorhandene Bebauung.

In diesem Zusammenhang stellt sich sofort die Frage nach den **Baulücken**. Hier sagt die Rechtsprechung: Maßgeblich ist, dass ein nach der Zahl seiner Bauten gewichtiger Bebauungszusammenhang Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist,

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, Verlag C.H.Beck

dass der Eindruck der Geschlossenheit entsteht und die umgebende Bebauung das betreffende Grundstück prägt. Wenn das der Fall ist, kann die Baulücke in den Innenbereich einbezogen werden.

Das Gegenteil einer organischen Siedlungsstruktur ist eine städtebaulich nicht erwünschte Splittersiedlung.

Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich

Bei der Grenzziehung des Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich kommt es wesentlich auf den **Eindruck der Geschlossenheit** und des Zusammenhangs an, den die vorhandene Bebauung vermittelt.

Grundsätzlich endet der Innenbereich mit der letzten Bebauung, **hinter dem letzten Bauwerk**. Die sich anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Grundstücks- bzw. Parzellengrenzen haben in diesem Zusammenhang keine entscheidende Bedeutung. Das Grundstück ist, selbst wenn es teilweise bebaut ist, nicht in seiner gesamten Ausdehnung dem Innenbereich zuzuordnen.

Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Innenbereich – unerheblich.

Der Grundsatz, dass der Innenbereich hinter dem letzten Bauwerk endet, bewirkt, dass die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich oftmals verwinkelt ist und einer Zick-Zack-Linie folgt.

Auch **Nebengebäude und -anlagen**, die zwischen dem Hauptgebäude und der letzten Bebauung liegen, wie Gartenhäuser, Garagen, Schuppen, Ställe, Sport- und Spielanlagen prägen die hintere Grundstücksgrenze und gehören zum Innenbereich.

Geländehindernisse, wie Verkehrswege, Gewässer oder Anhebungen, können eine natürliche Grenze des Innenbereichs bilden, wenn dadurch nur wenige Grundstücke im Sinne einer Baulücke einbezogen werden.

Fazit: Bei der Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich gibt es Grundsätze, die jeweils an den konkreten örtlichen Gegebenheiten zu messen sind.

Die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Die Klarstellungssatzung legt nach den genannten Grundsätzen die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich fest. **Sie stellt klar**, wo sich diese Grenze befindet. Sie schafft – abgesehen von der Einbeziehung einzelner Baulücken – kein neues Baurecht.

Die Klarstellungssatzung hat also lediglich deklaratorische Wirkung, indem sie **einen Zustand deklariert**. Sie hat keine planerische Wirkung, indem sie neues Baurecht schafft. Letzteres wird mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bewirkt.

Daraus folgt auch, dass die Gemeinde mit einer Klarstellungssatzung **keine eigenen Festsetzungen zur baulichen Zulässigkeit** im Innenbereich treffen kann. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Innenbereichs regelt allein § 34 Abs. 1 – 3a BauGB.

Hinweis:

In der Vergangenheit hat es mehrfach Irritationen im Umgang mit der Planzeichnung der Klarstellungssatzung gegeben. Die Grenze des Innenbereichs ist **grundsätzlich die Innenseite der Klarstellungslinie** jeglicher Kategorie!

4 Aufstellung der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die Gemeinde bezieht alle bebauten Flurstücke der Ortslage auf dem Wege der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein.

Die Gemeinde folgt damit der örtlichen baulichen Realität.

Im einbezogenen Bereich befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser und ein Wochenendhausgebiet, die schon vor vielen Jahren errichtet wurden und genutzt werden.

5 Sonstige Hinweise

Falls im Ergebnis des förmlichen Beteiligungsverfahrens Hinweise mit Relevanz für den Planungsgegenstand gegeben werden, werden diese hier genannt.

6 Rechtsgrundlagen (Juli 2020)

Baugesetzgebung

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), uletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Planzeichenverordnung - PlanzV

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Fachgesetzgebung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03] ber. [Nr. 21]), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5]).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 Nr. 06), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), Art. 3 VO vom 27. September 2017; (BGBl. I S. 3465, 3505)

Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), Art. 103 VO vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328, 1340)