



1.Änderung der Klarstellungssatzung für die Gemeinde Vogelsang

Begründung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

1. Entwurf

Stand Mai 2021

Auftraggeber: Amt Brieskow-Finkenheerd
August-Bebel-Straße 18 a
15295 Brieskow-Finkenheerd
Im Auftrag der Gemeinde Vogelsang

Inhalt:	Seite
1. Anlass der Änderung und Verfahrensverlauf.....	3
2. Erläuterung zur Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.....	3
3. Begründung für die Aufstellung.....	5
3.1 Aufstellung der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB...	5
3.2 Nachrichtliche Übernahmen in die Klarstellungssatzung.....	6
4. Begründung für die Änderung der Klarstellungssatzung	8
5. Rechtsgrundlagen.....	9

1. Anlass der Aufstellung und Verfahrensverlauf

Die Gemeinde Vogelsang verfügt über eine Klarstellungssatzung, beschlossen im September 2020.

Aus gegebener Veranlassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Vogelsang beschlossen, die bestehende Satzung zu ändern.

2. 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, 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.

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

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.

Klarstellung von Wochenendhaussiedlungen

Die Einbeziehung von Wochenendhaussiedlungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird kontrovers diskutiert. So wird dies im Beschluss des Verwaltungsgerichts Frankfurt (Oder) vom 22.08.2012 (Beschluss-Nr. VG 7 K 575/09) mit der Begründung abgelehnt, dass Gebäude im Innenbereich überwiegend dem Wohnen dienen müssen. Im Beschluss des Verwaltungsgerichts Potsdam vom 29.11.2012 (Beschluss-Nr. 5 K 2005/11) wird dagegen bejaht, dass auch eine Wochenendhaussiedlung bei entsprechendem baulichen Gewicht die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils hat.

Die Klarstellung von Wochenendhaussiedlungen im Amt Brieskow-Finkenheerd basiert auf den Tatsachen, dass einerseits auch Wochenendhausgebiete ein größeres bauliches Gewicht haben können und andererseits die Kommentierung zum BauGB die Wohnnutzung nicht ausdrücklich als Hauptkriterium für eine Klarstellung = Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nennt.

Diese Auffassung unterstützt das Schreiben des MIL vom 22.02.2010 an die Landkreise und kreisfreien Städte (Herr Finkeldei, Frau Petraschk). Darin wird u.a. ausgeführt: „Ob eine Ansammlung von Wochenendhäusern ein faktisches Wochenendhausgebiet und einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bildet, hängt grundsätzlich von den Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist eine solche Bebauung, die, wenn sie aufgrund eines B-Plans entstanden wäre, bei einheitlicher Gebietsstruktur auch Baugebiet i.S.d. BauGB und der BauN-VO wäre... Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Hierbei kommt es nur auf die äußerlich erkennbaren, also mit dem bloßen Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Gelände-Verhältnisse an.“

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!

3. Begründung für die Aufstellung

3.1 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, die schon vor vielen Jahren errichtet wurden und genutzt werden.

Desweiteren werden folgende Wochenendhausgebiete mit hohem baulichem Gewicht gemäß § 34, Abs.4 Nr.1 BauGB klargestellt:

- WES „Am Rosenhain“
- WES „Am Mühlenfließ“
- WES „Am Pottack“
- WES „Am Waldessaum“.

Ein Bebauungszusammenhang (für die WES) im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegt vor, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urt. vom 6. November 1968 - IV C 2.66, BVerwGE 31, 20, 21). Hierbei kommt es nur auf die äußerlich erkennbaren, also mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Gelände-

verhältnisse an (vgl. BVerwG, Urt. vom 3. Dezember 1998 – 4 C 7.98, BRS 60 Nr. 81).

Eine Ansammlung von Wochenendhäusern ist faktisch ein Wochenendhausgebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO. Damit kann es auch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB bilden. In einem solchen faktischen Wochenendhausgebiet ist dann auch nur eine Wochenendhausnutzung zulässig. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

3.2 Nachrichtliche Übernahmen in die Klarstellungssatzung

In die Klarstellungssatzung werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne aufgenommen:

- B-Plan „Bahnhofstraße Vogelsang“
- vorhabenbezogener B-Plan „Reitanlage Vogelsang“
- B-Plan „Am Larsfeld 3“
- B-Plan „Am Larsfeld“.

Ebenso wird nachrichtlich die rechtskräftige Ergänzungssatzung gemäß §34, Abs.4 Nr.3 BauGB aus dem Jahre 2004 übernommen.

4. Begründung für die Änderung der Klarstellungssatzung

Der akute Wohnraummangel macht die Änderung der Klarstellungssatzung in Vogelsang nötig. Es werden hier nur neue Flächen ausgewiesen, welche durch das Umland schon baulich geprägt sind.

Ergänzungsfläche 01

Bei der Fläche 01 handelt es sich um eine Fläche an der Bahnhofstraße in Vogelsang. Die Fläche grenzt an eine Bebauung an, gegenüber ist der B-Plan Bahnhofstraße, so dass hier lediglich das Potential zur weiteren Bebauung ausgeschöpft wird.

Die bisher vorhandene Grünfläche wird nach eventuell späterer Bebauung und Versiegelung ersetzt.

Ergänzungsfläche 02

Diese Fläche liegt an der Ortseinfahrt aus Ziltendorf. Sie grenzt an vorhandene Bebauung und auch auf der anderen Straßenseite ist Bebauung vorhanden, so dass keine Bebauung ohne bauliche Prägung erfolgt.

Bisher ist diese Fläche im FNP als landwirtschaftlich genutzte Fläche geführt. Sie wird aber so nicht mehr genutzt.

Ergänzungsflächen 03 und 04

Diese Flächen liegen am östlichen Ende von Vogelsang, anschließend an z.B. den VBP Reitanlage Vogelsang.

Die Flächen liegen sich gegenüber und schließen die Lücke zum bebauten Ortsteil und den anliegenden Plänen „Am Larsfeld“.

Im FNP sind diese Flächen als Grünflächen geführt.

Bei einer Bebauung und dementsprechender Versiegelung werden diese Flächen ausgeglichen.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 ([BGBl. I S. 1728](#)) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018
zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021
([GVBl.I/21, \[Nr. 5\]](#))

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
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. 3])
geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG

Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 ([BGBl. I S. 2873](#)) m.W.v. 15.12.2020

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
Zuletzt geändert durch Art. 126 VO vom 19. Juni 2020
([BGBl. I S. 1328, 1343](#))