

# **Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

## **Außenbereichssatzung**

„Langer See Gestütsweg Prieros“

der  
**Gemeinde Heidese**  
**Ortsteil Prieros**

## **Begründung**



Satzungsfassung 15.11.2022

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zielstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandsituation .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Rechtliche Grundlagen und Grundsätze.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Festsetzung der zulässigen Vorhaben (§ 35 Abs.6 BauGB).....</b>	<b>7</b>

## 1. Zielstellung

Für den Ortsteil Prieros der Gemeinde Heideseesee wurde zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs.4 BauGB aufgestellt.

Der Siedlungssplitter „Gestüt Prieros“ nördlich des "Innenbereiches" nach § 34 BauGB an der Ortsverbindungsstraße nach Kolberg („Langer See“) ist vom Siedlungsgebiet u.a. durch die unbebauten Flurstücke 465 und 417 der Flur 1 der Gemarkung Prieros räumlich getrennt und ist nach bauplanungsrechtlicher Zuordnung eine Splittersiedlung im Außenbereich. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ist daher nicht zulässig.

Die Gemeinde Heideseesee stellt daher für diesen Siedlungssplitter eine Satzung gemäß § 35 Abs.6 BauGB auf. Im Interesse der dauerhaften Erhaltung der kleinen Siedlung als Wohnstandort soll die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben durch die vorliegende Satzung bestimmt werden.

Grundsätzlich wird seitens der Gemeinde mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung angestrebt, dass die historisch gewachsene Bebauung gesichert werden kann. Das betrifft Erweiterungsbauten und Modernisierungsmaßnahmen auf den bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Diese Zielstellung steht im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan HR. Nach Ziel 5 .3 ist zwar die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden, jedoch ist die Verfestigung einer Splittersiedlung von Ziel 5.3 des LEP HR nicht erfasst. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes erfolgt deshalb eng an den Außengrenzen der bestehenden Siedlung, die im westlichen Teil überwiegend durch den vorhandenen Erschließungsweg bestimmt wird, und im Osten an den Gebäude- bzw. Grundstücksgrenzen orientiert ist. Eine Erweiterung über den vorhandenen Bestand hinaus wird durch die Satzung ausgeschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung wurde durch die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Heideseesee am 15.06.2021 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der Satzung gebilligt. Die öffentliche Beteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.06.21 bis zum 6.8.21. Im aktuellen Entwurf wurden der Geltungsbereich und die Festsetzungen dementsprechend angepasst.

## 2. Bestandsituation

Der Siedlungsteil umfasst 8 Grundstücke (ohne die Wegegrundstücke), von denen acht mit insgesamt neun Gebäuden bebaut sind. Die Entstehung des Siedlungssplitters ist auf die Entstehung des Gestüts, mit den nötigen Wohnungen für Arbeiter zurückzuführen. Heute ist die Wohnnutzung für das Satzungsgebiet bestimmend. Eine landwirtschaftliche Prägung besteht nicht mehr. Mit der vorhandenen Bestandsbebauung ist der Siedlungsteil als Splittersiedlung einzustufen.

Die Splittersiedlung ist durch die befestigte Straße „Langer See“ erschlossen. Die Grundstücke sind an das Strom-, Gas-, und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist in Prieros zentralisiert, die Abwasserentsorgung erfolgt wie im Planungsbereich dezentral.

Die Gemarkung Prieros gehört zu großen Teilen zum Landschaftsschutzgebiet "Dahme-Heideseen". Das Siedlungsgebiet selbst liegt vollständig innerhalb des LSG. Um sicherzustellen, dass sich keine Konflikte mit den Verordnungen des LSG ergeben wurde eine Voranfrage beim MLUK durchgeführt. Im Rahmen einer Voranfrage teilte das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz am 21.11.22 mit:

„...Die Regelungen der LSG-VO bleiben jedoch von der Außenbereichssatzung grundsätzlich unberührt und finden weiterhin Anwendung (§ 29 Abs 2 BauGB). Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens sind sie als öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten (§ 72 Abs. 1 Sat 1 BbgBO). Widersprechen einzelne Vorhaben dem Schutzzweck des LSG prüft der Landkreis im Rahmen seiner Zuständigkeit, ob die Voraussetzungen einer Landwirtschaftlichen Genehmigung nach LSG-VO oder naturschutzrechtlicher Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG gegeben sind. Dies gilt auch für Vorhaben im Geltungsbereich der vorliegenden städtebaulichen Satzung“

Es wird also erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vereinbarkeit mit den Verordnungen des LSG überprüft.



**Lage des Satzungsgebietes (rot) im LSG (Quelle ALKIS)**

Für den Ortsteil Prieros der Gemeinde Heidesee wurde bisher kein Flächennutzungsplan aufgestellt.

Die Gemeinde hat nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine sonstige städtebauliche Planung (sog. Selbstbindungsbeschluss erarbeitet mit Beschluss Nr. 031/19 vom 21.05.2019) beschlossen. Dieses Entwicklungskonzept der Gemeinde stellt die geplante und gewollte künftige Bodennutzung der gesamten Gemeinde Heidesee dar. Dies ist auch der Stand des Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Im sog. Selbstbindungsbeschluss ist die Plangebietsfläche als „Dorfgebiet“ ausgewiesen. Mit der Wohnbaufläche sollen vorhandene Erschließungsanlagen für die Abrundung des Wohnstandortes genutzt werden.

Die planungsrechtliche Bewertung des Siedlungssplitters ist deshalb ausschließlich aus der Bestandssituation heraus vorzunehmen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB („Außenbereichssatzung Langer See Gestütsweg Prieros“) hat folgenden Geltungsbereich:

Gemarkung Prieros

Flur 1: Flurstücke 464, 463, 462, 189/1 (tlw.), 599 (tlw.), 209, 208, 207 (tlw.), 422 (tlw.), 201 (tlw.), 472 (tlw.), 474 (tlw.) und 475 (tlw.)

Er umfasst ein ca. 11.300 m<sup>2</sup> großes Gebiet einschließlich der Wegegrundstücke der Straße „Langer See“ als Erschließungsanlage.

Die zeichnerische Darstellung wurde auf der Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Stand September 2020 sowie einer Ortsbegehung erstellt. Nicht im ALK vorhandene Gebäude wurden im Ergebnis der Ortsbegehung nach Luftbilddauswertung ergänzt und nachrichtlich dargestellt.

### 4. Rechtliche Grundlagen und Grundsätze

Die Bereiche eines Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfasst der Außenbereich den gesamten nicht beplanten Bereich, der nicht im Zusammenhang bebaut ist, d.h. wo die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

Zum Außenbereich gehören damit alle Grundstücke, die nicht dem Innenbereich zugeordnet werden können, also weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich) liegen. Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft. Er stellt klimatisch wichtige Kaltluftentstehungs- und -transportgebiete zur Verfügung. Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist deshalb nur die Bebauung zulässig, die unbedingt notwendig ist.

Bestehende Gebäude und Anlagen genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz für bauliche Anlagen gegenüber Änderungen der Baurechtsordnung erstreckt sich dabei aus der verfassungsrechtlichen Sicht der Art. 14 GG nur auf ihren genehmigten Bestand und ihre genehmigte Funktion. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- oder Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorschriften nicht gedeckt wäre (im Anschluss an BVerfGE 58, 300/336, 352; Bundesverfassungsgericht; Urteil vom 15.12.1995; 1 BvR 1713/92; Bayerische Verwaltungsblätter 1996, 240).

Neben den gesetzlichen Möglichkeiten baulicher Veränderungen oder Erweiterungen gibt es im Außenbereich keinen auf Bestandsschutz gegründeten Anspruch auf „Umbau“ oder „Erweiterung“ bereits vorhandener Bausubstanz. Es ist ferner geklärt, dass der Bestandsschutz aus bundesrechtlicher Sicht endet, wenn die bislang zulässige Nutzung aufgegeben wird. Das ist unter anderem der Fall, wenn sich die Genehmigungsfrage im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB 1998 neu stellt. Sie stellt sich, wenn das vorhandene Bauwerk verändert wird. Keine Veränderung der vorhandenen Bausubstanz und der darauf bezogenen Nutzung ist es lediglich, wenn sich bauliche Maßnahmen auf Reparaturarbeiten beschränken (vgl. Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.1997; 4 B 116.97; NVwZ-RR 1998, 357; § 35 BauGB; Art. 14 GG)

In Anbetracht dieser prinzipiellen Beschränkungen im Außenbereich, die auch für sogenannte Splittersiedlungen vollinhaltlich zutreffen, kann die Gemeinde durch Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB die im Geltungsbereich zulässigen Vorhaben näher bestimmen.

Splittersiedlungen sind Gebäudekomplexe im Außenbereich, die

- nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und
- in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist nach bauplanungsrechtlicher Zuordnung eine Splittersiedlung im Außenbereich, die „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ ist und in der eine

„Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden“ ist. Damit kann die Gemeinde durch Satzung nach § 35 Abs.6 festsetzen, „dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen“.

Die Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB ist zu unterscheiden

- von Abgrenzungssatzungen zur Klarstellung des Innenbereichs sowie
- von Entwicklungs- oder Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.2 und 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich, und
- von Bebauungsplänen.

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB bedeutet, dass Bauvorhaben in ihrem Geltungsbereich zwei in der Genehmigungspraxis wichtige Belange nicht entgegengehalten werden können:

- Der Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald;
- Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Auf diese Weise kann die Satzung dem Siedlungsbereich an der Straße „Langer See“, der rechtlich dem Außenbereich und nicht dem Innenbereich zuzuordnen ist, in einem bestimmten (engen) Rahmen eine weitere Bebauung ermöglichen, wenn die Erschließung gesichert ist.

Die Satzung muss dabei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Bei ihrer Aufstellung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die Satzung entfaltet jedoch keine Bindungswirkungen gegenüber anderen öffentlichen Belangen, die einem Bauvorhaben entgegenstehen können, insbesondere, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen eines Landschaftsplanes oder Pflege- und Entwicklungsplanes oder sonstigen Planes, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft gefährdet,
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 bis 5 BauGB unberührt.

Bisher und weiterhin zulässig sind nach § 35 Abs.4 BauGB:

- die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient unter Beachtung der Punkte a-g der Nr.1 des Absatzes 4
- die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle mit den im Absatz 4 unter Satz 2 genannten Voraussetzungen der Nummer a-d
- die alsbaldige Neuerrichtung eines durch Brand, Sturm oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle
- die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient
- die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter den genannten Voraussetzungen der Punkte a-c Nr.5 des Absatzes 4
- die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Entsprechend § 35 Abs.5 BauGB sind alle zulässigen Vorhaben „in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen ...“.

Zu beachten ist, dass bei der Durchführung von Baumaßnahmen, die auf Grundlage von § 35 BauGB durchgeführt werden, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten ist. Gemäß § 18 BNatSchG besteht bei Bauvorhaben nach § 35 BauGB die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung nach § 14 bis 17 BNatSchG.

#### **4. Festsetzung der zulässigen Vorhaben (§ 35 Abs.6 BauGB)**

Vorhaben zur Verfestigung der Splittersiedlung (Erweiterung von Gebäuden) und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse (z.B. durch Modernisierung) sollen im Satzungsgebiet zugelassen werden können, wenn die sonstigen Voraussetzungen nach § 35 BauGB nicht entgegenstehen. Eine Siedlungserweiterung bleibt hingegen auch weiterhin grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Satzungsgebiet können die nachfolgend benannten Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (siehe oben, Kapitel 3) und die Erschließung gesichert ist:

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wenn ihre Ausführung oder Benutzung andere öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Bei Nutzungsänderungen und Änderungen der im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude errichtet werden entstehen.
- b) Die im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen dürfen auch zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit sowie der Tätigkeit von Gewerbetreibenden, die ihren Beruf wohnartig ausüben, genutzt werden.
- c) Im Geltungsbereich der Satzung sind ausschließlich der Umbau oder die Erweiterung der vorhandenen, zulässigerweise errichteten Gebäude oder die Neuerrichtung eines Gebäudes an gleicher Stelle zulässig, wenn dadurch keine oder nur eine geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung verbunden ist.

#### **Erläuterungen zu den Festsetzungen**

##### Zur Abgrenzung der Außenbereichssatzung

Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt gemäß der Planzeichnung.  
Das Verbot der Siedlungserweiterung besteht durch Gesetz und kann durch die Satzung nicht umgangen werden.

##### Zu den Textlichen Festsetzungen

Für alle aufgeführten baulichen Maßnahmen gilt das Einfügegebot nach § 34 Abs.1 sinngemäß, wonach ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

zu a-b): Die Festsetzungen erleichtern die Maßgaben nach § 35 Abs.4 BauGB und ermöglichen die Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken bzw. den Ausbau bisher ungenutzter Räumlichkeiten in Wohngebäuden zu Wohnzwecken (wie z.B. Dach) mit der Beschränkung von bis zu 2 Wohnungen je Gebäude.

Zu c): Die Festsetzung lässt die Nutzungsänderung zu „wohnartig“ ausgeübten handwerklichen oder gewerblichen Zwecken insoweit zu, dass eine vorher bestehende Wohnnutzung des Gebäudes weiterhin überwiegt. Die Umnutzung von Flächen, die vorher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, ist nicht eingeschränkt (z.B. Umnutzung von Stallungen oder Scheunen). Die Festsetzung erleichtert die Maßgaben nach § 35 Abs.4 Nr.4 BauGB.