

Satzung zur Abgrenzung und Ergänzung  
Der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
(Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung)

für den Bereich **Streganz- Dorf**

im Ortsteil Streganz der Gemeinde Heidesee

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Aufgrund der § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung vom. 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, ber. 1998, S 137), geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24.Juni 2004 (BGBL. S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.05.2005 folgende Satzung erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten, roten Abgrenzungslinien liegt, wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgestellt
- (2) Das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten, blauen Abgrenzungslinie liegt, wird als Ergänzungsflächen i.S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt.
- (3) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis : Die in der Gemeinde Heidesee rechtskräftig bestehenden Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB bleiben unberührt.

Satzung zur Abgrenzung und Ergänzung  
Der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
(Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung)

für den Bereich **Streganz- Dorf**

im Ortsteil Streganz der Gemeinde Heidesee

### **Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Aufgrund der § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung vom. 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, ber. 1998, S 137), geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24.Juni 2004 (BGBL. S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.05.2005 folgende Satzung erlassen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten, roten Abgrenzungslinien liegt, wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgestellt
- (2) Das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten, blauen Abgrenzungslinie liegt, wird als Ergänzungsflächen i.S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt.
- (3) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis : Die in der Gemeinde Heidesee rechtskräftig bestehenden Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB bleiben unberührt.

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND EINORDNUNG IN DIE RAUMPLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NATURRÄUMLICHE SITUATION .....</b>	<b>4</b>
2.1 LSG "DAHME-HEIDEESEN" .....	4
2.2 NSG "LINOWSEE-DUTZENDSEE" .....	4
2.3 NATURRAUM .....	5
2.4 VORHERRSCHENDE BIOTOPTYPEN .....	5
2.5 WASSERHAUSHALT .....	5
2.6 KLIMA .....	5
2.7 LÄRM .....	5
<b>3. ERLÄUTERUNG DER GRUNDSÄTZE FÜR DIE ABGRENZUNG DES INNENBEREICHES .....</b>	<b>5</b>
3.1 ORTSTEILQUALITÄT .....	5
3.2 BEPLANTE UND UNBEPLANTE BEREICHE .....	7
3.3 ZULÄSSIGKEITSMERKMALE FÜR VORHABEN .....	8
3.4 DURCH DIE BEBAUUNG GEPRÄGTE BAULÜCKEN, ANGRENZENDE FREIFLÄCHEN UND HINTERLANDFLÄCHEN .....	9
3.5 AUßENBEREICH .....	10
<b>4. ERGÄNZUNG DES INNENBEREICHES UND FLÄCHE ZUM EINGRIFFSAUSGLEICH .....</b>	<b>11</b>
4.1 ERGÄNZUNGSFLÄCHE DORFSTRASSE .....	11
4.2 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE .....	12
4.3 AUSGLEICHSFLÄCHE „GÄRTEN“ .....	12
<b>5. HINWEISE .....</b>	<b>13</b>
5.1 EINGRIFFSMINDERUNG .....	13
5.2 BAUMSCHUTZ .....	13
5.3 SCHUTZ DER GEWÄSSER .....	13
5.4 BODENDEKIMALSCHUTZ .....	13
5.5 UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB .....	14
5.6 KAMPFMITTELBELASTUNG .....	14

## 1. Städtebauliche Situation und Einordnung in die Raumplanung

Das Dorf Streganz liegt ca. 10 km südwestlich der Stadt Storkow und ca. 13 km östlich der Gemeinde Bestensee. Mit diesen beiden Orten ist Streganz über die Bundesstraße 246 direkt verbunden, die deshalb Versorgungsfunktionen in der Nahbereichsstufe für Streganz erfüllen. Das Mittelzentrum Königs Wusterhausen ist rd. 20 km entfernt und über Bestensee (B 179) erreichbar.

Die örtliche Verwaltung (Gemeinde Heidensee) hat ihren Sitz im Ortsteil Friedersdorf, etwa 12 km nördlich von Streganz.

Der Ortsteil Streganz besteht aus den drei Hauptsiedlungen Klein Eichholz, Streganz (Dorf) und Streganz-Pechhütte, den Splittersiedlungen Kolonie Klein-Eichholz, Streganz-Berg und Streganz-Ziegelei sowie einer Reihe von Hofstellen in der Feldflur. Die Siedlungen des Ortes haben jeweils eine ganz unterschiedliche Entstehungsgeschichte, die sich in der jeweiligen Siedlungsstruktur widerspiegelt.

- Der Ort **Streganz** ist ein gut erhaltenes Runddorf wendischen Ursprungs. Die slawische Besiedelung begann im 5. Jahrhundert. Die wendischen Rundlingsdörfer (Streganz, Bugk, Blossin, Dolgenbrodt u.a.) lagen weit voneinander entfernt mitten im Wald oder an Gewässern. Wirtschaftliche Grundlage waren Fischfang, Bienenzucht und Tierhaltung; der Ackerbau spielte nur eine untergeordnete Rolle.
- Der Ort **Klein Eichholz** trägt eher den Charakter deutscher (fränkischer und thüringischer) Ackerbauern, die im 13. und 14. Jahrhundert in der Region angesiedelt wurden und langgestreckte Straßen- oder Angerdörfer errichteten (Kolonistensiedlungen). Die traditionellen Gewerke in dieser Epoche waren Ackerbau, Viehzucht, Fischerei, Holzwirtschaft und Bootsbau, Schilfrohrverarbeitung und Torfabbau.
- Die Region blieb dennoch bis in die Gründerzeit hinein ein Landschaft der „Einsamkeitsdörfer“ (Fontane). Im 19. und frühen 20. Jahrhundert „entdeckten“ dann v.a. die Bürger der sich entwickelnden Metropole Berlin die Seenlandschaft als Erholungsraum. Offenbar wann immer sich Gelegenheit bot, entstanden an landschaftlich reizvollen und verkehrlich irgendwie erschlossenen Plätzen Gartensiedlungen, die sich, vor allem entlang der Gewässerufer, rasch bandartig ausbreiteten. Der Ortsteil **Streganz-Pechhütte** (Siedlungen Pechhütte und Ziegelei) ist ein typisches Beispiel dieser Siedlungs-„Welle“.

Bezogen auf die Gemarkungsfläche von 1.666 ha hat Streganz eine sehr geringe Einwohnerdichte von 0,2 Ew/ha. Dennoch verfügt der Ort nur über ein begrenztes Potential an unbebautem Bauland, v.a., weil eine Außenentwicklung durch die Lage des Ortes in einem zentralen Bereich des Landschaftsschutzgebietes Dahme-Heideseen nicht zulässig ist. Größere Freiflächen, die einer Bebauung zugeführt werden können, bestehen nur im Siedlungsteil Streganz-Dorf.

Die Gemarkung Streganz gehört trotz seiner geringen Siedlungsdichte zum engeren Verflechtungsraum von Brandenburg und Berlin. Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV) weist für die im Zusammenhang bebauten Flächen der Siedlungsteile Klein Eichholz und Streganz „Siedlungsbereich“ aus, der in Klein Eichholz von „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“, in Streganz - Dorf im Westen von „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ und im Osten von „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“ umgeben ist. Der Siedlungsteil Pechhütte liegt im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“.

Der Entwurf des Regionalplanes Lausitz-Spreewald setzt in Übereinstimmung mit dem LEPeV für die Orte Klein Eichholz und Streganz „allgemeinen Siedlungsbereich“ fest, für die Siedlung Streganz-Pechhütte sich überlagernde Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Fremdenverkehr und Erholung.

Die Gemeinde Heidensee hat keinen Flächennutzungsplan. Grundlage für die Bauleitplanung der Gemeinde bildet der informelle „Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden im Amtsbereich Friedersdorf“ vom 30.11.1993. Die Gemeinde Streganz hatte vor der Gemeindegebietsreform einen Bebauungsplan für Wohnbebauung im Ortsteil Streganz – Dorf rechtskräftig aufgestellt.

Mit Hilfe dieser Satzung als städtebaulichem Instrument mit unkomplizierter Anwendung verfolgt die Gemeinde das Ziel, Baulandpotentiale im Innenbereich von Streganz (Dorf) zu aktivieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Siedlungsteiles zu fördern.

Die Satzung verfolgt dagegen keine städteplanerischen Absichten, wofür § 34 BauGB auch keine Ermächtigungsgrundlage bietet.

Die bisherige Gemeinde Streganz hatte bereits ein Verfahren zur Aufstellung einer Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung für ihren Ortsteil Streganz – Dorf eingeleitet, jedoch nicht erfolgreich abschließen können. Als maßgebliches Problem hatte sich dabei die rechtliche Würdigung des vom Dorfkernbereich durch den Gutspark abgekoppelten kleineren Siedlungsbereiches an der östlichen Selchower Straße herauskristallisiert. Für eine Bewertung als eigenständiger Ortsteil im baurechtlichen Sinne, insbesondere bei der Beurteilung seines „städtebaulichen Gewichtes“(-der Anzahl und prägenden Wirkung vorhandener Gebäude-) stellt das kleine Wohngebiet, gemessen an der Verkehrsauffassung (Rechtsprechung), einen Grenzfall dar.

Dass es sich bei diesem Siedlungsteil gemäß Abwägungsentscheidung der Gemeinde um einen integralen Bestandteil der historisch gewachsenen, organischen Dorfstruktur (also nicht um einen sog. „Ausbau“) handelt und für den überwiegenden Teil der Gebäude bzw. Grundstücke nach 1990 in Übereinstimmung damit auch Baugenehmigungen bzw. Teilungsgenehmigungen i.V.m. Bauvorbescheiden erteilt wurden (-worauf eine Bürgerinitiative mehrfach hingewiesen hat-) war bei der baurechtlichen Beurteilung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung zwar unbestritten, letztlich aber unbeachtlich. Der Satzungsbeschluss im September 2003 der Gemeinde Streganz, der den bebauten Bereich an der Selchower Straße als selbständigen Ortsteil auffasste, wurde nicht genehmigt. Eine „Nachbesserung“ noch vor Inkrafttreten der Gemeindegebietsreform im Oktober 2003 war nicht mehr möglich.

Im Frühjahr 2004 wurde bei Gelegenheit eines Ortstermins durch MitarbeiterInnen der Kreis- und Gemeindeverwaltung Dahme-Spreewald ein Vorschlag ausgearbeitet, wonach der Selchower Straße im Abschnitt des Gutsparkes eine besondere, die beiden Baugebiete beiderseits des Parkes verbindende Funktion zuerkannt werden kann und die bisher ausgewiesenen, getrennten Innenbereiche folglich hierüber auch zu einem einzigen Innenbereich zusammengeschlossen werden sollten. Diese verbindende Funktion wird durch den hier westlich angrenzenden Spielplatz als wichtigster Kommunikationsfläche des Ortes unterstrichen. Dem unterbreiteten Vorschlag sind der Ortsbeirat Streganz und die Gemeindevertretung Heidesee gefolgt. Die Gemeindevertretung Heidesee hat deshalb beschlossen, die Satzung auf Basis dieses Vorschlages nach den Verfahrensvorschriften des BauGB neu aufzustellen.

## **2. Naturräumliche Situation**

### **2.1 LSG "Dahme-Heideseen"**

Streganz liegt im Zentrum des durch die Landesanstalt für Großschutzgebiete bekannt gemachten Naturparks "Dahme - Heideseen". Große Teile der Gemarkung Streganz sind als Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ (LSG) geschützt. Die Ortslagen Klein Eichholz und Streganz (Dorf) sind dabei nicht in das LSG einbezogen worden. Die Grenze des LSG ist in der Karte zur Satzung mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

### **2.2 NSG "Linowsee-Dutzendsee"**

Das Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich an den Ort Streganz (Dorf) an. Seine Grenze ist in der Karte mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

### **2.3 Naturraum**

Das Gebiet befindet sich in der Berlin - Fürstenwalder Spreetalniederung (Storkower Talebene), einer seenreichen Landschaft südöstlich Berlins. Es ist durch Formen der Weichselkaltzeit geprägt und wird morphologisch durch Grundmoränenplatten, Endmoränenhügeln, Talsandflächen und Seen bestimmt.

### **2.4 Vorherrschende Biotoptypen**

Äcker, Ackerbrachen und Kiefernforsten (v.a Streganzberg) bestimmen das Landschaftsbild. Die innerörtlichen Freiflächen sind gekennzeichnet von dörflicher Ruderaflora und durch Gärten. In den Niederungen schließen Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren feuchter Standorte an.

### **2.5 Wasserhaushalt**

Bedingt durch die Sande (Sand-Braunpodsol-Bodengesellschaft) der Versickerungszone ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt. Niederschläge können leicht aufgenommen und an das Grundwasser abgegeben werden.

### **2.6 Klima**

Die Gemarkung Streganz liegt im Bereich des kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenlandklimas. Nach der pflanzengeografischen Gliederung Brandenburgs (GROSSER et al., 1967) wird die Region als "indifferenter Bereich" ausgewiesen. Die mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die günstige Lage in einem Wald- und Seengebiet und dem hohen Grünflächenanteil der Siedlung bestimmt. Temperatur- und Lufttrockenheitsextreme werden durch die nahen Niederungen und ihre Gewässer gedämpft. Es entsteht dadurch eine Minderung von Temperaturspitzen und eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit während des Sommers.

### **2.7 Lärm**

Lärmbelästigungen und Luftschadstoffemissionen bestehen für Streganz (Dorf) praktisch nicht. Es gibt keinen Durchgangsverkehr und in der näheren und weiteren Umgebung ist in der Hauptwindrichtung keine nennenswerte Industrie ansässig.

## **3. Erläuterung der Grundsätze für die Abgrenzung des Innenbereiches**

### **3.1 Ortsteilqualität**

Ortsteil im Sinne dieser Satzung ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Bei vom Hauptort räumlich isolierten Siedlungsteilen ist zu prüfen, ob es sich jeweils um Ortsteile in diesem baurechtlichen Sinne handelt. Siedlungsteile, denen die Ortsteilqualität fehlt, können auch keine Innenbereiche sein oder beinhalten.

Ortsteile in diesem baurechtlichen Sinne sind in der Gemarkung Streganz Klein Eichholz, Streganz-Dorf (mit den Teilflächen Streganz und „östliche Selchower Straße“) und Streganz-Pechhütte (mit den Teilflächen Pechhütte und Ziegelei). Die vorhandene Bebauung in diesen Ortsteilen ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, wobei Klein Eichholz und Streganz durch vorrangige Wohnnutzung, Pechhütte dagegen durch vorrangige Erholungsnutzung gekennzeichnet sind.

In den vorangegangenen, nicht abgeschlossenen Aufstellungsverfahren für diese Satzung und in der Abwägungsverhandlungen zu den Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde die Beimessung von Innenbereichsqualität für den Siedlungsteil an der östlichen Selchower Straße ausführlich erörtert.

Die Gemeinde stützt sich dabei auf die ihr zugängliche Rechtsliteratur<sup>1</sup> und eine in die Abwägung eingestellte Einzelfallbeurteilung:

#### Einzelfallbeurteilung für den bebauten Bereich an der östlichen Selchower Straße

- Der Siedlungsteil an der Selchower Straße besitzt nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein eigenes städtebauliches Gewicht. Mit insgesamt 9 Häusern in einer funktionsbedingten, organischen Siedlungsstruktur und den alten Scheunen und Remisen ist im Vergleich zu den etwa 50 prägenden Gebäuden im Ortskern zweifellos ein gewisses städtebauliches Gewicht im Vergleich zum Hauptort und zu den anderen Ortsteilen der Gemeinde vorhanden (15 % des Gesamtgebäudebestandes im Dorf Streganz).
- Der Siedlungsteil an der Selchower Straße wirkt, nur für sich betrachtet, zwar wie eine kleine Siedlung. Gleichwohl liegt er –im Unterschied zu anderen, vergleichbaren Baukomplexen in der Gemarkung Streganz (Streganz-Berg, Kolonie Klein Eichholz)- in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern und ist hier lediglich durch die Freifläche des Gutsparkes von der Dorfaue getrennt. Der Siedlungsteil an der Selchower Straße liegt deutlich innerhalb der vom Dorfkern ausgehenden baulichen Prägungswirkung auf die Umgebung des Ortes. Es gibt zwar eine reale und damit baurechtlich relevante Unterbrechung des Bebauungszusammenhanges an der Selchower Straße durch den Gutspark (-der Gutspark ist keine „Baulücke“-), jedoch keine dadurch bedingte Zäsur in der Siedlungsstruktur oder dem harmonischen Gesamteindruck des Dorfes insgesamt. Der Gutspark fügt sich –wie auch die etwa gleich große Dorfaue- als ortsbildgestaltendes, auflockerndes Element zum Vorteil der Wohnqualität in die Dorfstruktur ein. Es entsteht an keiner Stelle der Eindruck eines aus zwei Teilen bestehenden „Doppeldorfes“.
- Die Bebauung im Siedlungsteil an der östlichen Selchower Straße ist geschlossen und zusammengehörig. Es gibt keine vereinzelt, im Gelände „verstreuten“ Gebäude. Im Siedlungsteil wurden nach 1990 zwei Baugenehmigungen erteilt und realisiert, durch die die Siedlungsfläche vergrößert bzw. verfestigt wurde. Die unbebauten Flurstücke 73/2 und 73/3 an der rechten Straßenseite (in Blickrichtung Dorfkern) sind durch die beidseitig benachbarte sowie die gegenüberliegende Bebauung geprägt und bilden so eine klassische Baulücke. Diese Beurteilung hatte der Landkreis durch Erteilung von Teilungsgenehmigungen i.V.m. positiven Bauvorbescheiden in der Vergangenheit auch so dokumentiert.

<sup>1</sup> Baugesetzbuch, erläutert von Dr. U.Batis, Dr.H.Krautzberger, Dr.R.-P.Löhr. 7.Aufl., Beck, München 1999 (ISBN 3 406 45173 X), § 34 Rd.-Nr.7, 8, 13.:

*Es „ist für die Beurteilung, ob ein Ortsteil i.S. des [§ 34] Abs.1 S.1 [BauGB] vorliegt, nicht auf die Entstehungsweise der vorhandenen Bebauung oder darauf abzustellen, dass die Bebauung einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht, eine bestimmte städtebauliche Ordnung verkörpert oder als eine städtebauliche Einheit in Erscheinung tritt (so: BVerwGE 31, 22/27). Ortsteil ist vielmehr jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, BauR,1984, 439) ... Der Ortsteil braucht sich auch nicht als ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung oder als eine Bebauung mit einem eigenständigen Leben darzustellen (BVerwG aaO, 27,...).*

[...] Die Zahl der vorhandenen Bauten, die erforderlich sind, um das Vorliegen eines Ortsteiles bejahen zu können, lässt sich nicht generell festlegen. Sind in der jeweiligen Gegend entsprechende Siedlungsformen typisch, so kann im Einzelfall auch ein Bestand von nur sechs Häusern ausreichen (BVerwG, BRS 22 Nr.76; nur vier Wohngebäude besitzen regelmäßig nicht das Gewicht für einen Ortsteil: BVerwG UPR 1994, 305). Vgl. dagegen z.B. VGH München, BayVBl. 1983, 628, wonach im Einzelfall die Ansiedlung von elf Gutsgebäuden keinen Ortsteil darstellt, sieben im Durchschnitt zweigeschossigen Wohngebäuden ... fehlt bereits von der Anzahl der Baulichkeiten her das für einen Ortsteil zu fordernde hinreichende Gewicht; OVG Bremen, BauR 1984, 495. Dagegen VGH Mannheim, BauR 1984, 496: Fünf Wohnhäuser und fünf landwirtschaftliche Nebengebäude können einen Ortsteil bilden. Aber auch wenn die Anzahl der vorhandenen Bebauung nicht unbeträchtlich hinter anderen Ansiedlungen dieser Gegend zurückbleibt, ist ein rein quantitativer Vergleich unangemessen; vielmehr ist auch hier ... der Gegenvergleich mit einer unerwünschten Splittersiedlung durchzuführen (BVerwG, BRS 25 Nr.41).

- Der Siedlungsteil an der östlichen Selchower Straße erfüllt neben dem Wohnen auch weitere wesentliche Siedlungsfunktionen für die gesamte Dorfgemeinschaft, wie etwa Spielplatz, Friedhofshalle und Friedhof. In den Alltagsbeziehungen (Kommunikation, innerörtliche Verkehrsbeziehungen) und im Selbstverständnis der Einwohner ist der Siedlungsteil an der Selchower Straße deshalb –im Unterschied etwa zu den entfernt liegenden Siedlungen Klein Eichholzer Kolonie oder Gut Streganzberg- integraler Bestandteil des Dorfes Streganz.
- Der Siedlungsbereich an der östlichen Selchower Straße befindet sich gem. Festlegungskarte zum LEPeV im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch. Im Unterschied dazu wird der Dorfkern dort als „Siedlungsbereich“ dargestellt. In Übereinstimmung damit hat die Gemeinde auch gar keine Absicht, den Schwerpunkt ihrer städtebaulichen Entwicklung auf diesen Bereich zu legen. Es gibt jedoch keine rechtliche Grundlage, die landesplanerischen Entwicklungsabsichten auf die Beurteilung der Innenbereichsqualität von bebauten Flächen anzuwenden. Die Abgrenzungssatzung hat insbesondere keine ausschließende (negative) Wirkung in dem Sinne, als dass auf ihrer Grundlage für bestimmte Grundstücke aus planerischen Erwägungen heraus eine Außenbereichsqualität „beschlossen“ werden könnte. Für die vorhandene Bebauung finden die Ziele des Freiraums mit besonderem Schutzanspruch zudem gemäß 2.2.1 und 2.2.2 LEPeV ausdrücklich keine Anwendung.
- Die organische Zusammengehörigkeit aller Bauquartiere des Dorfes Streganz ist nicht zuletzt auch mit der Binnenausgrenzung der Ortslage Streganz aus dem Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen berücksichtigt worden. Der Zuerkennung von Innenbereichsqualität für den Siedlungsteil an der östlichen Selchower Straße stehen landschaftsschutzrechtliche Restriktionen daher nicht entgegen. Insoweit fehlt der landesplanerischen Ausweisung eines „Freiraumes mit besonderem Schutzanspruch“ im LEPeV eine entsprechende naturschutzrechtliche Untersetzung.

### 3.2 Bepante und unbepante Bereiche

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen erfordern im unbepanten Bereich regelmäßig eine bauaufsichtliche Genehmigung. Hierfür gelten hinsichtlich der städtebaulichen Zulässigkeit die §§ 30 bis 37 BauGB. Grundsätzlich wird danach unterschieden in:

- Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Vorhaben im unbepanten Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und
- Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Streganz“ richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Alle anderen Bereiche des 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 nichtbepanten 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.

§ 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Vorhaben sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Wenn sie sich nicht einfügen, sind sie unzulässig. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet auch aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann.

Das Gesetz geht damit –nach Ansicht der herrschenden Rechtsprechung- von der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Innenbereichsgrundstücke aus (BVerwG, U.v. 24.02.1978 – Az.: 4 C 12/76). Der für Vorhaben im Außenbereich geltende Grundsatz, dass der Außenbereich von Bebauung freizuhalten ist, gilt für den im Zusammenhang bebauten unbepanten Bereich gerade nicht.



§ 34 BauGB ist aber kein Ersatzplan anstelle eines Bebauungsplanes, sondern lediglich ein „Planersatz“, solange ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt worden ist. Hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in den Innenbereichen gilt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (siehe 3.3). Die Umwandlung beispielsweise einer Wochenendhaussiedlung in ein Wohngebiet oder eine städtebauliche Neuordnung bebauter Bereiche sind durch Satzungen nach § 34 BauGB nicht möglich. Für derartige Vorhaben besteht Planerfordernis.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Begriff des Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB: Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde) setzt voraus, daß die vorhandene Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt und Ausdruck einer funktionsbedingten, organischen Siedlungsstruktur ist. Der Bauungszusammenhang erfordert in aller Regel eine tatsächliche Aufeinanderfolge der Bebauung. Die Ansiedlung muß zudem nach der Zahl der Gebäude ein gewisses städtebauliches (-nicht nur quantitatives-) Gewicht haben.

Wenn ein solcher im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, ist dennoch häufig strittig, wo dieser endet, beispielsweise wenn die Bebauung nach außen hin unregelmäßig begrenzt und / oder hinsichtlich der Nutzungen in der Tiefe der Grundstücke diffus ausläuft. Um derartige Zweifel zu beseitigen, können die Gemeinden die Abgrenzung Innenbereich-Außenbereich durch Satzung klarstellen.

Die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt dabei völlig unabhängig von den bürgerlich-rechtlichen Grundstücksgrenzen, also auch quer über ein Grundstück. Das betroffene Grundstück geht dann vom Innen- in den Außenbereich über. Maßgebend für die Deklaration dieser Grenze zwischen Innen- und Außenbereich sind grundsätzlich nur tatsächlich vorhandene Gebäude, nicht dagegen zwar genehmigte, aber noch nicht errichtete Bauvorhaben.

Es wird nochmals ausdrücklich hervorgehoben, dass die Gemeinde bei der Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches keinen Planungsspielraum hat: Innen- und Außenbereich werden nicht durch kommunalpolitische Festlegungen, sondern allein durch den vorhandenen und im Ortsbild wirksamen baulichen Bestand definiert. Für jedes Grundstück oder jeden Grundstücksteil, das bzw. der in die Abgrenzungssatzung eingefaßt wird, muß die Innenbereichsqualität bereits materiell bestehen. Mit der Abgrenzungssatzung werden also die ohnehin bestehenden Grenzen des Innenbereichs nur (zeichnerisch) deklariert.

### **3.3 Zulässigkeitsmerkmale für Vorhaben**

Bei der Deklaration der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale) zugrundegelegt:

§ 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung [Baunutzungsverordnung BauNVO - d.Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d.Verf.], im übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d.Verf.] entsprechend anzuwenden.

Im unbeplanten Innenbereich sind Vorhaben entsprechend der tatsächlichen vorhandenen städtebaulichen Situation zulässig; maßgeblich ist "das Einfügen in die nähere Umgebung" (§ 34 Abs.1 BauGB).

In "homogenen" Baugebieten, die den Baugebietstypen der BauNVO entsprechen, ist die BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anzuwenden. In einem diffus (uneinheitlich) strukturierten Gebiet ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung<sup>2</sup>, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt jedoch unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen läßt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht.

Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der Gemeinde bei der förmlichen Planung (B-Plan) zu (vgl.u.a. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

### **3.4 Durch die Bebauung geprägte Baulücken, angrenzende Freiflächen und Hinterlandflächen**

Der Innenbereich endet regelmäßig unmittelbar hinter dem letzten Haus des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Er erstreckt sich zwar auch hier noch auf die hinter dem Haus gelegene Hof- oder Gartenfläche; dort sind allerdings keine Hauptgebäude, sondern nur noch Nebenanlagen zulässig. Ein Grundstück, das unmittelbar an das letzte vorhandene Gebäude des Innenbereichs anschließt, zählt bereits zum Außenbereich. Nur in Einzelfällen kann eine von dieser Regel abweichende Beurteilung geboten sein:

a) Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, d.h. einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Bebauung erhalten bleibt. "Baulücken" sind also (Frei-) Flächen, die von der umgebenden Bebauung so stark geprägt werden, daß sie den Bebauungszusammenhang nicht abreißen lassen. Als Baulücken beurteilt werden können baulich geprägte Freiflächen von in der Regel nicht mehr als doppelter "Parzellentiefe". Bestehende Wohngebietsstraßen und Erschließungswege können allerdings auch eine den baulichen Zusammenhang unterstützende (verbindende) Funktion haben. Die Feststellung einer "Baulücke" beruht deshalb immer auf Einzelfallbeurteilungen.

Etwas anderes gilt, wenn die „Lücke“ so groß ist, daß die vorhandene Bebauung keinen prägenden Einfluß auf die Bebauung der Baulücke mehr ausüben kann. Es besteht dann ein sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“.

b) Die bauliche Prägung kann in einzelnen Fällen auch an die Bebauung angrenzende Flächen zum Innenbereich qualifizieren. „Auch wenn eine an die „letzte“ Bebauung eines Bebauungszusammenhanges anschließende Fläche niemals bebaut war, kann sie gleichwohl noch zu diesem Bebauungszusammenhang gehören, weil sie ihn durch besondere topographische Merkmale o.ä. zugeordnet ist (vgl. etwa BVerwG – 4 C 75.77-), nach der konkreten örtlichen Situation sich also eine bis zu einem bestimmten, in der tatsächlichen Geländestruktur vorgegebenen Einschnitt reichenden Fortschreibung der vorhandenen Bebauung gleichsam anbietet oder aufdrängt.

---

<sup>2</sup> Die relativen Ausnutzungszahlen GRZ und GFZ dürfen für die Beurteilung des Einfügens nur bei etwa gleichgroßen Grundstücken und dann auch nur unterstützend herangezogen werden (BVerwG, U. v. 23.03.1994 – 4 C 18.92. Rn.7-, BVerwGE 95, 227 = ZfBR 94, 190 = NVwZ 94, 1006 = DVBl. 94, 702 = UPR 94, 268 = BauR 94, 481 = BRS 56 Nr.63).

c) Auch ein zweites Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil –die sog. Hinterlandbebauung– kann durchaus noch zulässig sein, obwohl in dem betreffenden Bereich das Hintergelände nicht in vergleichbarer Weise bebaut ist. Es gibt keinen allgemeinen Grundsatz, dass eine Hinterlandbebauung städtebaulich unerwünscht sei. Auch wenn sich das Vorhaben in solchen Fällen im allgemeinen nicht in dem vorgegebenen Rahmen hält, wäre es nur dann unzulässig, wenn es bodenrechtlich beachtliche Spannungen erhöht (BVerG, ZfBR 1981, 36/37). Dies kann z.B. der Fall sein bei nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes, einer unangemessenen Verminderung der Freiflächen im Gebiet oder der erheblichen Beeinträchtigung einer bestehenden Rechtslage oder ggf. der Durchlüftung des Gebietes (Battis / Krautzberger / Lühr, Kommentar zum BauGB, 6.Aufl. 1998, § 34 Rn.39).

### 3.5 Außenbereich

Was nicht Innenbereich ist, ist Außenbereich. Liegt ein Grundstück im Außenbereich, ist es nach § 35 BauGB zu bewerten. Hierbei gibt es „privilegierte“ und „sonstige“ Vorhaben. Zu den privilegierten Vorhaben gehören u.a. solche, die

- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb,
- einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung,
- der öffentlichen Versorgung oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen oder
- die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Sie sind zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Alle anderen Vorhaben sind sonstige Vorhaben und können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Aufzählung in § 35 Abs.3 BauGB macht aber klar, dass „sonstige“ Vorhaben in der Regel öffentliche Belange immer beeinträchtigen, so daß gewöhnlich eine Unzulässigkeit des Vorhabens die Folge ist.

Neben den gesetzlich geregelten Möglichkeiten gibt es auch keinen auf Bestandsschutz gegründeten Anspruch auf Zulassung von Veränderungen oder Erweiterungen baulicher Anlagen im Außenbereich<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Der Schutz eines rechtmäßig errichteten Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage gegen Einwirkungen Dritter wird unter dem Begriff des Bestandsschutzes zusammengefasst. Der Bestandsschutz eines Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage gewährleistet vor allem den Schutz vor nachträglichen Rechtsänderungen. Er verbietet es der Bauaufsichtsbehörde, an eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage aktuelle Anforderungen auf Grundlage neuer, zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch nicht vorhandener Rechtsvorschriften zu stellen. Der Bestandsschutz eines Gebäudes beschränkt sich aber auf seine natürliche Lebensdauer. Er umfasst auch die erforderlichen Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dagegen werden Modernisierungsmaßnahmen nicht vom Bestandsschutz erfasst, die dem Gebäude eine neue Identität oder Qualität verleihen. Das Erfordernis zur Erhaltung des Bestandsschutzes eines Gebäudes besteht immer dann, wenn dieses aufgrund der aktuellen - im Gegensatz zur früheren - Rechtslage nicht mehr zulässig ist. Das gilt z.B. für ein Wohngebäude im Außenbereich, das etwa nach Kriegsende aus Gründen der Wohnungsnot genehmigt wurde, aber aufgrund heute herrschender Rechtsprechung im Außenbereich nicht mehr zulässig ist, da es keinen Bezug zur Landwirtschaft hat und damit nicht privilegiert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB). Der Bestandsschutz umfasst vor allem das Recht, ein rechtmäßig errichtetes Gebäude in seinem Bestand zu erhalten und zu nutzen. Die Grenzen des Bestandsschutzes liegen in der natürlichen Lebensdauer eines Gebäudes, abhängig von der Standsicherheit und Dauerhaftigkeit der eingesetzten Baustoffe und Bauteile. Witterungseinflüsse, wie Regen, Schnee, Luftfeuchtigkeit und Wind, können Ursache dafür sein, dass sich der bauliche Zustand eines Gebäudes so verschlechtert, dass sein Bestandsschutz verloren geht. Dies gilt vor allem dann, wenn keine regelmäßigen Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Befindet sich ein Gebäude in einem baulichen Zustand, der Instandsetzungsarbeiten im Umfang eines Neubaus erforderlich macht, hat es keinen Bestandsschutz mehr. Der Bestandsschutz eines Gebäudes erlischt in jedem Fall, wenn es abgebrochen wird. Auch wenn ein Gebäude durch Naturkatastrophen oder Brand beseitigt wird, erlischt grundsätzlich der Bestandsschutz. Aus der von der Rechtsprechung entwickelten „eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition“ lässt sich jedoch in diesem Fall das Recht zum Wiederaufbau ableiten, auch wenn das Gebäude nach geltendem Recht eigentlich nicht mehr zulässig wäre. Auch ein im Außenbereich stehendes Gebäude darf unter i. e. festgelegten Voraussetzungen wieder errichtet werden, wenn es durch Brand zerstört wurde (§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

## 4. Ergänzung des Innenbereiches und Fläche zum Eingriffsausgleich

### 4.1 Ergänzungsfläche Dorfstraße

Die Ergänzungsfläche beinhaltet ein Teilstück aus Flurstück 176 der Flur 1 Streganz.

Es handelt sich um ein Anliegergrundstück an der Dorfstraße (Südseite) und der Einmündung in den Weg „Eichenberg“.

Die Ergänzungsfläche an der Dorfstraße ist in der Satzung mit einer blauen Grenzlinie gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um eine Fläche, der vor Inkrafttreten dieser Satzung keine Innenbereichsqualität zukommt.

Die Gemeinde kann unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen zusätzlich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn diese einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Ziel hierbei ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in den Ergänzungsflächen dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Die Bestimmung von Ergänzungsflächen erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB:

#### § 34 BauGB

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung ...

3. einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt<sup>4</sup> sind.“

---

Auch eine wesentliche Nutzungsänderung führt zum Erlöschen des Bestandschutzes eines Gebäudes. Sie liegt dann vor, wenn an die neue Nutzung andere Anforderungen gestellt werden müssen. Dies gilt beispielsweise für ein bestandgeschütztes Stallgebäude im Außenbereich, in das eine Wohnung eingebaut werden soll. Bei bloßen Nutzungsänderungen ohne wesentliche baulichen Veränderungen zeigen sich die Bauaufsichtsbehörden aber in der Regel großzügig. Grund ist, dass die Beseitigung eines bestandgeschützten Gebäudes im Falle seiner Nutzungsänderung nicht verhältnismäßig wäre.

Der Bestandschutz einer bestimmten Nutzung endet grundsätzlich mit deren Aufgabe. Dabei ist jedoch nicht ihre faktische Beendigung maßgebend. Wird etwa die Wohnnutzung in einem Gebäude aufgegeben und steht dieses vorübergehend - aber nicht länger als ein Jahr - leer, genießt die Wohnnutzung weiterhin Bestandschutz. Sie kann jederzeit wieder aufgenommen werden.

Auch wenn eindeutig und klar zu erkennen ist, dass an einer früheren, zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzung nicht mehr festgehalten werden soll, erlischt der Bestandschutz. Dies gilt beispielsweise für eine Mühle im Außenbereich, bei dem die Mühlräder und die anderen technischen Vorrichtungen abgebaut werden.

Dagegen erlischt der Bestandschutz nicht, wenn eine bauliche Anlage wegen technischer Zwangspunkte vorübergehend beseitigt wird. Dies ist bei Werbeanlagen an der Gebäudefassade der Fall, die vorübergehend wegen einer Fassadenerneuerung entfernt werden müssen. Dasselbe gilt für die Beseitigung einer Garage auf einer Leitungstrasse, wenn Reparaturarbeiten an den Leitungen vorgenommen werden müssen.

#### Rechtsfolgen

Erlischt der Bestandschutz eines Gebäudes, müssen die aktuellen Anforderungen des öffentlichen Baurechts Beachtung finden. Bei einem Umbau, der zum Erlöschen des Bestandschutzes eines Gebäudes führt, gilt dies auch für die vom Umbau nicht berührten Teile. Die Beweislast für den Bestandschutz eines Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage liegt beim Eigentümer. Beim Erwerb eines älteren Anwesens empfiehlt es sich deshalb, sich auch um die das Anwesen betreffende Genehmigungen und Erlaubnisse zu bemühen. Auch bei genehmigungsfreien Umbauarbeiten empfiehlt es sich stets, zusammen mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären, ob durch die vorgesehenen Arbeiten der Bestandschutz erlischt. Nur dadurch können spätere unliebsame Überraschungen vermieden werden. (Quelle: Die neue Bauordnung im Bild, Version 03.02, Elektronische Ausgabe, März 2002, Praxisgerechte, schnelle und rechtssichere Antworten zum Bauordnungs- und Bauplanungsrecht von A bis Z, Herausgeber: Angela Würmlin-Hammer, Gerd Hammer)

---

<sup>4</sup> Die Auslegung des Begriffs der „entsprechenden Prägung“ eines in den Innenbereich einbeziehbaren Außenbereichsgrundstückes „ist nicht einfach: Denn das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles verlangt ja schon – neben dem Ortsteil-, dass die zu ihm gehörigen Flächen durch die sie jeweils umgebende Bebauung so geprägt sind, dass sich aus dieser umgebenden Bebauung der Rahmen desjenigen entnehmen lässt, was auf diesen Flächen gebaut werden darf.“

Erforderlichenfalls sollen für die Ergänzungsflächen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1; 1a, 2 und 4 BauGB getroffen werden, wenn die prägende Wirkung des angrenzenden, unbeplanten Innenbereichs auf die einbezogenen Außenbereichsflächen schon so abgeschwächt ist, dass die „Fortschreibung“ der Bebauung nur mit diesen Festsetzungen gesichert werden kann. Bauliche Eingriffe in den Naturraum des Außenbereiches sind dabei, soweit sie nicht vermieden werden können, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen<sup>5</sup>.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sind die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Die in der Satzungskarte festgesetzte Ergänzungsfläche liegt im Siedlungsbereich gemäß Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin und kollidiert nicht mit den Zielen der Landesplanung.

#### 4.2 Mindestgrundstücksgröße

Die Ergänzungsfläche soll von der Verkehrsfläche aus gemessen bis in eine Tiefe von 18 m bebaubar werden. Hier sollen nicht mehr als zwei Einfamilienhaus-Baugrundstücke gebildet werden können. Die angestrebte Anzahl von maximal 2 neu zu bildenden Grundstücken wird durch die textliche Festsetzung gesichert, wonach die zu bildenden Grundstücke mindestens 1.000 m<sup>2</sup> groß sein müssen. Mit der Zulassung ausschließlich eingeschossiger Einzelhäuser werden die ortstypische Grundstücksstruktur, Bauweise und Bebauungsdichte gewahrt.

Der bebaubare Bereich der Ergänzungsfläche hat eine Straßenfront-Länge von 88 m. Bei einer festgesetzten Tiefe der bebaubaren Flächen von 18 m ist die gesamt-überbaubare Fläche (unter Berücksichtigung des Kreischnittes im Kurvenbereich, effektiv 80 m x 18 m) 1.440 m<sup>2</sup> groß. Die überbaubare Grundstücksfläche je Baugrundstück beträgt im Mittel 720 m<sup>2</sup> als Bezugsgröße zur Ermittlung von Grund- und Geschossflächenzahlen.

#### 4.3 Ausgleichsfläche „Gärten“

Die zugeordnete Grünfläche im Hinterland der jeweils überbaubaren Fläche (Ausgleichsfläche) hat die Abmessungen von ca. 60 x 24 m damit den gleichen Flächeninhalt wie die überbaubare Fläche von 1.440 m<sup>2</sup>.

*„Die private Grünfläche mit der Zweckbindung „Hausgärten“ ist der in den Innenbereich einbezogenen, bebaubaren Grundstücksfläche als „Fläche zum naturschutzrechtlichen Ausgleich“ zugeordnet. Die Gärten sind von Bebauung der überbaubaren Fläche ist innerhalb der Gärten ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen“.*

---

*Übertrüge man diese Auslegung des Begriffs der Prägung auf“ die Ergänzungsflächen nach „§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB, ließe die Satzungsermächtigung leer, weil nur solche Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden könnten, die ohnehin schon zu ihm gehörten. Von einer „entsprechenden Prägung“ im Sinne der § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird man daher schon ausgehen dürfen, wenn sich die Einbeziehung der fraglichen Flächen – einerseits – als eine angesichts der natürlichen Gegebenheiten einleuchtenden Fortschreibung einer schon vorhandenen Bebauung darstellt und – andererseits - eine ggf. schwächere Prägung durch die (nicht mehr gänzlich umgebende) benachbarte Bebauung durch einzelne ... Festsetzungen aufgrund § 34 Abs.4 Nr.3 Halbs.2 BauGB ausgeglichen werden kann. Dass die Einbeziehung der Fläche den bestehenden Bebauungszusammenhang abrundet, ist nicht (mehr) erforderlich.“ (Bröll, Jäde, Das neue Baugesetzbuch im Bild, Rechtsstand Dezember 2001, Teil 4/4.5..2 Seite 15f. Rd.-Nr. 37-39)*

<sup>5</sup> Eingriffe in Natur und Landschaft werden im § 8 BNatSchG sowie im Abschnitt 3 [§§ 10-18] BbgNatSchG als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen definiert, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Mit dem § 8a BNatSchG wird das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht bestimmt. Demnach ist über die Zulässigkeit eines Eingriffs in Natur und Landschaft, über die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen und den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen sowie über nach Bundes- und Landesrecht zulässige Ersatzmaßnahmen unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 und 9 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. In die vorliegende Satzung wird deshalb die Festlegung von Maßnahmen zum naturräumlichen Ausgleich für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen aufgenommen.

## **5. Hinweise**

### **5.1 Eingriffsminderung**

Die Bodenverhältnisse der in den Innenbereich werden durch nährstoffarme Feinsande und Sande geprägt. Die Rohhumusaufgabe ist nur wenige Zentimeter stark. Es besteht ein hohes Gefährdungspotential für den oberen, ungedeckten Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Auf den einbezogenen Flächen gibt es keine ökologisch bedeutsamen, besonders schutzwürdigen Strukturen bzw. nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope. Der maßgebliche, durch die Satzung ermöglichte Eingriff in den Naturraum bezieht sich deshalb auf die Folgen von Bodenversiegelungen durch Überbauung.

§ 7 Abs.1 Satz 1 BbgBO schreibt rechtsverbindlich vor, dass die Bebauung und Versiegelung eines Grundstückes nur zulässig ist, soweit dies für die zulässige Nutzung oder zur Abwehr von Gefahren notwendig ist. Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nach § 54 Abs.3, 4 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Diese Verpflichtung zur Eingriffsminderung besteht durch Gesetz.

### **5.2 Baumschutz**

Ist aufgrund von Baumaßnahmen das Fällen von Bäumen unumgänglich, ist hierzu die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heidesee anzuwenden.

### **5.3 Schutz der Gewässer**

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser überwiegend nur sehr gering geschützt. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist größtenteils an Ort und Stelle möglich.

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse wird auf die Anzeige –und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäss der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 hinzuweisen, die gegenüber der zuständigen geologischen Landesanstalt zu erfüllen ist.

### **5.4 Bodendenkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unveränderten Zustands zu erhalten (§ 19 Abs.3 BbgDSchG).

Alle Maßnahmen in den Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 8 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde der zuständigen Kreisverwaltung im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 5 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in Verantwortung des Bauherrn durchzuführen (§15 Abs. 3 BbgDSchG).

Im Vordergrund steht in jedem Falle der Schutz der Bodendenkmalsubstanz (§§ 12-14 BbgDSchG), weshalb großräumige Bodeneingriffe von vornherein unterbleiben sollten. Notwendige erdbewegende Maßnahmen sind zu minimieren, für die Verlegung von Kabeln und Rohrleitungen sind nach Möglichkeit vorhandene Trassen zu nutzen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist an allen Planungen zu beteiligen.

## **5.5 Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **5.5.1 keine UVP-Pflicht**

Gemäß BauGB dürfen nur „einzelne Außenbereichsflächen“ durch Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden. Damit ist gesetzlich verankert, dass die Satzung nicht die in Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) zum UVPG aufgeführten Kriterien (vgl. Anlage 1 Nr.18.7.2; Erfordernis einer standortbezogenen Vorprüfung gem. § 3c Abs.1 Satz 1 UVPG bei einer geplanten Gesamt-Grundfläche von GR > 30.000 m<sup>2</sup>) erfüllen kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Standortbezogene Vorprüfung sind nicht erforderlich.

### **5.5.2 Prognose zur Umweltentwicklung in der Ergänzungsfäche**

Die Flächenausdehnung der überbaubaren Bauflächen ist auf das erforderliche Maß begrenzt worden. Es können ein oder zwei Grundstücke mit insgesamt maximal 1.440 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche entstehen. Es ist nach dem Maßstab der Umgebungsbebauung dann davon auszugehen, dass Gebäude mit insgesamt etwa 240 m<sup>2</sup> Gebäudegrundflächen (2 x 120m<sup>2</sup>) zulässig sein werden, womit insgesamt rd. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfreiflächen und zusätzlich 1.440 m<sup>2</sup> Gartenflächen (Ausgleichsflächen) unbebaut bleiben. Über die Baugrundstücke hinausgehende, nachteilige Umweltauswirkungen sind von diesen beiden Einzelbaustellen deshalb nicht zu erwarten.

Von einer gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen um die beiden möglichen Gebäude würde das Ortsbild insgesamt profitieren können, da das unbebaute Grundstück im Kreuzungsbereich mehrerer Erschließungsstraßen liegt und deshalb immer im Blickfeld der Einwohner und Gäste liegt.

Ein Belassen der in den Innenbereich einbezogenen Freifläche im heutigen Zustand würde nicht zur Entwicklung einer natürlichen oder naturnahen Pflanzengesellschaft führen. Als Rückzugsraum für störempfindliche und schutzbedürftige Tierarten ist das zum Dorfkern gehörende Grundstück lageseitig ungeeignet und überdies zu klein.

## **5.6 Kampfmittelbelastung**

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.