

**Satzung zur Abgrenzung  
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
(Abgrenzungssatzung)**

**für die Gemeinde Wolzig  
(Landkreis Dahme-Spreewald)**

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB  
( Stand April 2003)**

Aufgrund der § 34 Abs.4 Nr.1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998, S 137), geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24.Juni 2004 (BGBl. I S.1359) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.04.03 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Gebiete, die innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten, roten Abgrenzungslinien liegen, werden als die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Wolzig festgestellt.
- (2) Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Wolzig i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.02.2001 (Ergänzungssatzung Wolziger Kolonie-Blossiner Straße / Ecke Seeweg) wird nicht berührt als selbständige Satzung fort.

**§ 2 Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

**Gemeinde Wolzig  
Amt Friedersdorf  
Lindenstraße 14b  
15754 Friedersdorf**

**Friedersdorf, April 2003**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Städtebauliche Situation und Einordnung in die Raumplanung	3
2. Naturräumliche Situation, Schutzausweisungen	5
3. Satzungsziele	6
4. Festsetzungen und Darstellungsweise	6
5. Rechtliche Grundlagen und Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben	7
6. Beurteilung des baulichen Zusammenhangs	11
7. Hinweise	11
7.1 Eingriffsminderung	11
7.2 Baumschutz	11
7.3 Schutz der Gewässer und Anzeigepflicht bei Bohrungen	11
7.4 Bodendenkmalschutz	12

## 1. Städtebauliche Situation und Einordnung in die Raumplanung

Die Gemeinde Wolzig liegt ca. 3 km südöstlich der Gemeinde Friedersdorf (Kleinzentrum, Amtssitz) und ca. 12 km östlich von Königs Wusterhausen (Mittelzentrum). Die Gemeinde Wolzig liegt damit im engeren Verflechtungsraum von Brandenburg und Berlin.

Wolzig ist eine Gemeinde mit überörtlicher Erholungsfunktion im Naturpark Dahme-Heideseen. Der Ort liegt in einer ländlich geprägten, wald- und seenreichen Umgebung. Hinsichtlich der Siedlungsfunktionen liegt der Schwerpunkt in Wolzig auf Wohn-, Ferien- sowie anderen Freizeitnutzungen. Wolzig ist im System der zentralörtlichen Gliederung kein zentraler Ort und wird auch künftig keine überörtlichen Aufgaben wahrnehmen. Die Gemeinde hat aber enge verflechtungsseitige und versorgungsräumliche Beziehungen im Grundbereich zum Kleinzentrum Friedersdorf. Verflechtungsbeziehungen im Mittelbereich sind auf das Mittelzentrum in Funktionsergänzung Königs Wusterhausen / Wildau ausgerichtet.

Die etwa 550 Einwohner zählende Gemeinde gliedert sich in

- ❖ Wirtschaftsflächen 690,35 ha, davon
  - Landwirtschaftliche 440 ha
  - Wald 141 ha und
  - Wasser 8, sowie
- ❖ Siedlungsflächen 75,24 ha und
- ❖ Verkehrsflächen 26 ha.

Der Hauptort Wolzig (nachfolgend bezeichnet als „Wolzig – Dorf“) und die Wolziger Kolonie sind von einer größeren Anzahl an Grundstücken gekennzeichnet, die von dem im Zusammenhang bebauten Bereich in den Außenbereich übergehen. Vom Kern des Hauptortes Wolzig streichen zudem schmale Siedlungszungen nach Nordwesten, Nordosten, Süden und Osten entlang den früheren (Spreehäger, Klein Schauener und Alte Poststraße) bzw. heutigen Hauptverkehrsstrassen (L40) als einseitig angebaute Baureihen aus. Es dominieren dort eingeschossige Gebäude, die überwiegend ein ausgebautes oder ein ausbaufähiges Dachgeschoß beinhalten. Es ist fast ausschließlich offene Bauweise anzutreffen. Hinsichtlich der Dachformen dominieren Satteldächer.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich des Hauptortes ist überwiegend lückenlos bebaut (- besonders zur Kolonie Ost siehe unten -), so dass sich nur wenig Möglichkeiten zur Verdichtung ergeben. Die Gemeinde verfügt deshalb in Wolzig-Dorf nur über ein begrenztes Potential an unbebautem Bauland. Größere Baulücken gibt es dagegen in der Wolziger Kolonie.

### Ortsteil Wolzig – Dorf

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP<sub>eV</sub>) weist für die bebauten Flächen des Ortsteiles Wolzig – Dorf Flächen der Kategorie „Siedlungsbereich“ aus, der im Süden von „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“, im Osten und Norden von „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“ umgeben ist. Im Westen grenzt der Wolziger See an, der bereits zur Gemarkung Blossin gehört. Der Entwurf des Regionalplanes Lausitz-Spreewald weist diesen Ortsteil als „Allgemeine Siedlungsfläche“ aus.

Auffällig ist das weit nach Südosten ausgreifende Siedlungsband der „Kolonie-Ost“, die jedoch nur im Abschnitt zwischen dem Erschließungsbereich „Lücke“ und der Hauptstraße (L40 in Richtung Kummerdorf) als Bestandteil des Innenbereichs beurteilt werden kann.

Problematisch ist die Abgrenzung des nordöstlichen Bereiches (Flurstücke 315/2 und 315/3), dessen Bebauung in das LSG Dahme-Heideseen eingreift. In diesem Abschnitt fällt die LSG-Grenze zusammen mit der Grenze des im Unterschutzstellungsverfahren befindlichen NSG Storkower Kanal.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich des Ortsteiles Wolzig – Dorf (einschließlich des nordwestlichen Teiles der „Kolonie – Ost“) ist etwa 155.000 m<sup>2</sup> groß.

**Ortsteil Spreenhagener Straße**

Nördlich des Storkower Kanals liegt ein kleiner Siedlungsteil der Gemeinde, der aus zwei Baureihen entlang der L40 (Friedersdorfer Straße) und der Spreenhagener Straße sowie der am Wolziger See gelegenen Kaufhalle besteht. Diese Fläche ist zwar integraler Bestandteil des Dorfes Wolzig; Im baurechtlichen Sinne handelt es sich wegen der trennenden Wirkung des Storkower Kanals jedoch um einen selbständigen Ortsteil.

Er beinhaltet an der L40 (in Richtung Westen) zwei größere unbebaute Lücken in dem straßenbegleitenden Siedlungsband, die aus jeweils drei schmalen „Handtuch“-Flurstücken bestehen. Sie werden gemeindlicherseits als Baulücken i.S.d. § 34 beurteilt und können nach Vereinigung dieser Flurstücke je einen Bauplatz ergeben.

Der kleine Ortsteil „Spreenhagener Straße“ liegt nach landesplanerischer Ausweisung im Unterschied zum Dorfkern vollständig im „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“ (LEPeV), weshalb die beabsichtigte Bebauung der beiden genannten Lücken noch unter dem Vorbehalt einer landesplanerischen Zustimmung steht. Der Entwurf des Regionalplanes Lausitz-Spreewald bezeichnet im Unterschied zum LEPeV diesen Bereich dagegen wie das Dorf auch als Allgemeine Siedlungsfläche.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich des Ortsteiles Spreenhagener Straße ist (einschließlich der beiden, je 1.600 m<sup>2</sup> großen „Lücken“) etwa 25.000 m<sup>2</sup> groß.

**Ortsteil Wolziger Kolonie**

Der flächenmäßig größte Ortsteil ist die Wolziger Kolonie am Nordufer des Wolziger Sees, die sich aus einer seeuferbegleitenden Bebauung (Blossiner Straße) und einer Siedlungszunge entlang der Friedersdorfer Straße (L40) entwickelt hat. Seit 1993 hat eine flächengreifende Erschließung und Bebauung von neuen Wohnbaugrundstücken v.a. westlich des Seeweges (am Parkweg) auf der Grundlage einer Anfang der 90-er Jahre eingeleiteten Bebauungsplanung stattgefunden. Dieser B-Plan wurde nach Insolvenz des Erschließungsträgers nicht weitergeführt und damit auch nicht rechtskräftig. Das neu bebaute Gebiet ist daher als unbepannter Bereich zu beurteilen.

Der bebaute Bereich der Wolziger Kolonie ist im LEPeV als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Er wird im Süden vom See begrenzt und im übrigen vollständig von „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“ umschlossen. Der Entwurf des Regionalplanes Lausitz-Spreewald bezeichnet den Bereich ebenfalls als Allgemeine Siedlungsfläche.

Innerhalb des Ortsteiles Wolziger Kolonie hat die Gemeindevertretung für eine 6.450 m<sup>2</sup> großen Teilfläche bereits eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB aufgestellt (Ergänzungssatzung Wolziger Straße / Ecke Seeweg i.d.F.d.Bek. vom 05.02.2001). Der Geltungsbereich dieser rechtskräftigen Satzung bleibt von der hier bearbeiteten Satzung unberührt.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich des Ortsteiles Wolziger Kolonie ist (ohne Mitrechnung des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung Wolziger Straße / Ecke Seeweg) etwa 219.000 m<sup>2</sup> groß.

**Stand der Bauleitplanung**

Die Gemeinde hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Vorentwurf aus dem Anfang der 90er Jahre wurde nicht weitergeführt. Grundlage der Bauleitplanung der Gemeinde bildet der informelle „Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden im Amtsbereich Friedersdorf“ vom 30.11.1993.

Wolzig hat zwar eine Reihe von Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen eingeleitet, jedoch bislang nicht abgeschlossen. Aktive Planungstätigkeit findet –auch im Hinblick auf die gegenwärtigen Vorstellungen der Landesregierung zur Gemeindegebietsreform– nicht statt.

### **Erforderlichkeit des landesplanerischen Einvernehmens bei Siedlungserweiterung**

Gemäß Plansatz 1.1.2. LEPeV ist eine Siedlungsverfestigung im Grundsatz nur im landesplanerisch ausgewiesenen Siedlungsbereich zulässig. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich durch satzungsrechtliche Festsetzung von Ergänzungsflächen sind die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu beachten, insbesondere auch der Grundsatz, daß das Maß für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2010, gemessen am Stand von 1990, in der Regel 10% nicht überschreiten soll (Grundsatz gemäß I Ziff. 1.1.4 Satz 3 LEPeV). Dieser Bevölkerungszuwachs von 10% kann nur ausnahmsweise durch Beanspruchung von Freiraum realisiert werden (Ziel gemäß II Ziff. 1.1.2 LEPeV), wenn nachgewiesen wird, dass die Möglichkeit zur Eigenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches nicht gegeben ist. Die Abgrenzungssatzung konnte nicht mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich verbunden werden, da das hierfür erforderliche landschaftsschutzrechtliche Einvernehmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht erklärt wurde.

## **2. Naturräumliche Situation, Schutzausweisungen**

Die Gemarkung Wolzig liegt im Westteil der Naturraumeinheit "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet" und ist Teil des "Dahme-Seen-Gebietes". Geomorphologisch wird der Raum durch ausgedehnte Talsandflächen mit flachwelligen Grundmoränenplatten, mittelsteilen kiesigen Endmoränenhügeln, fluviglazialen Rinnentälern, und alluvialen Talniederungen charakterisiert.

Bei den im Siedlungsraum auftretenden Bodengesellschaften handelt es sich vorwiegend um z.T. grundwasserbeeinflusste Sand-Ranker- und Sand - Braunpodsol - Bodengesellschaften, deren geringmächtige feinsandige Mutterbodenschicht nur wenig bindige und humose Beimengungen enthalten. Der Boden weist eine hohe Durchlässigkeit auf und besitzt nur eine geringe Fruchtbarkeit. Die tiefer liegenden Bodenschichten werden durch Fein-, Mittel- und Grobsande, die z.T. geringe schluffige Substrate enthalten, bestimmt.

Nach der Hydrologischen Karte der DDR, Karte der Hydroisohypsen - Grundwasserleiter S1n-W1n, Blatt 0909-1/2 (Königs Wusterhausen/Storkow) liegt der Grundwasserspiegel bei etwa 33,8 mNN. Bei einer topographischen Höhe von ca. 35,0 bis 35,4 mNN ergibt sich ein durchschnittlicher Flurabstand des Grundwassers zwischen 1,20 und 1,60 m. Bedingt durch den geringen Flurabstand und die vorgefundenen Bodenverhältnisse besitzt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit.

Die Gemeinde liegt im kontinental getönten Klimagebiet im Nordwesten des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes. Die mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Lage am Wolziger See bestimmt.

Die Lärmbelastungen und Luftschadstoffemissionen sind gering. Die Hauptbelastung an Lärm und Luftschadstoffen geht von der Friedersdorfer Straße / Hauptstraße (L40, Abschnitt Friedersdorf-Wolzig-Kummersdorf-Storkow) aus. Die Verkehrsdichte ist jedoch nicht so stark gestiegen; dass davon unzumutbare Lärmbelastungen für die Bevölkerung ausgehen können. Mit dem abgeschlossenen Ausbau eines befestigten Radweges entlang der L40 zwischen Wolzig und Wolzig-Kolonie wurde die Verkehrssicherheit wesentlich erhöht.

### **Vorherrschende Biotoptypen**

Die Innerörtlichen Freiflächen sind gekennzeichnet von dörflicher Ruderalflora und durch Gärten. Nördlich der L40 bestimmen Äcker, Ackerbrachen und Grünland, im Westen der Wolziger Kolonie bzw. im Osten des Dorfes Kiefernforsten das Bild der umgebenden Landschaft. Das Ufer des Wolziger Sees ist im Bereich des Dorfes ebenfalls bewaldet. Am Storkower Kanal (Mündungsbereich in den Wolziger See) wechseln Feuchtwiesen, Hochstaudenfluren feuchter Standorte und Erlenbruchwald einander ab.

**LSG "Dahme-Heideseen"**

Teile der Gemarkung Wolzig, v.a. die Niederungsregionen, sind als Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ geschützt. Die Ortslagen Wolzig-Dorf und Wolziger Kolonie sind im wesentlichen nicht in das LSG einbezogen worden. Die Grenze des LSG ist in der Karte zur Satzung mit einer grünen Linie nachrichtlich dargestellt.

**NSG "Storkower Kanal"**

Das Dorf Wolzig liegt an der Mündung des Storkower Kanals in den Wolziger See, der die Ortslage dadurch in die beiden Ortsteile „Wolzig-Dorf“ und „Spreenhagener Straße“ teilt. Für den Kanal und seine naturnahen Uferbereiche wurde ein Unterschutzstellungsverfahren als Naturschutzgebiet eingeleitet. Es handelt sich dabei v.a. um Zonen mit Röhrichtern, Erlenbruch und Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte sowie angrenzende Feuchtwiesen, die auch ohne Rechtsverordnung geschützte Biotope i.S.d.BbgNatSchG sind. Die beabsichtigten Grenzen des NSG werden in der Satzung gekennzeichnet.

**3. Satzungsziele**

Die (deklaratorische) Abgrenzung des Innenbereichs ist in Anbetracht bekannter Bauwünsche zur Beurteilung und Klarstellung der Zulässigkeit von Vorteil. Mit Hilfe dieser Satzung als städtebaulichem Instrument mit unkomplizierter Anwendung verfolgt die Gemeinde das Ziel, Baulandpotentiale im Innenbereich zu aktivieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteiles zu fördern. Satzungsziele sind insbesondere

- die Lenkung der baulichen Entwicklung auf den unbeplanten Innenbereich (§ 16 Abs. 3 und Abs. 4 sowie § 17 Abs. 7 LEPro i.V.m. § 4 Nr. 3 und 6 BbgLPIG) durch Darstellung der Baulandpotentiale bei Klarstellung der Grenzen zum Außenbereich.
- Größere Planungssicherheit für eine angemessene verkehrliche sowie ver- und entsorgungsseitige öffentliche Erschließung. Der Gemeinde obliegt grundsätzlich die Aufgabe der Erschließung der bebauten Grundstücke. Die Erschließungsanlagen sollen dabei entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden (§ 123 Abs.1, 2 BauGB). Die Gemeinde richtet deshalb ihre Planungen und Maßnahmen zur Erschließung auf den Geltungsbereich dieser Satzung aus, zumal das Satzungsgebiet auch einen Maßstab für den jeweiligen Erschließungsumfang (Dimensionierung) bietet.
- die Erhaltung des Ortsbildes, insbesondere der Siedlungsråder zur umgebenden offenen Landschaft.

Die Satzung verfolgt dagegen keine städteplanerischen Absichten, weil § 34 BauGB dafür keine Ermächtigungsgrundlage bietet.

**4. Festsetzungen und Darstellungswise**

Die Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB (Abgrenzungssatzung) stellt die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs.1 und 2 BauGB (unbeplante Innenbereiche) fest.

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die in den Innenbereich einbezogenen Grundstücke umfassen die in der Zeichnung der Satzung dargestellten Gebiete, welche sich innerhalb der roten Grenzlinien befinden.

Maßgeblich für die Begrenzung ist die Innenseite dieser Linie.

Die zeichnerischen Darstellungen wurden auf der Grundlage der aktuellen Flurkarten, des vom Landesvermessungsamt übermittelten Gebäudebestandes, der aktuellen topographischen Karten im Maßstab 1:10.000 sowie örtlicher Gebäudeaufnahmen erarbeitet. Es wurden Flurkarten von 1999 verwendet<sup>1</sup>.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und der Übersichtlichkeit wird die Begrenzung des Innenbereichs möglichst dicht entlang der am weitesten ausgreifenden, aber noch im baulichen Zusammenhang stehenden Gebäude geführt. Da aber die Bebauung auf den Grundstücken z.T. stark springt, sind hier Fehlinterpretationen nicht ausgeschlossen: Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Grenze des Innenbereichs eine zusätzliche Bebauung im Hinterland eines in den Innenbereich eingeordneten Grundstückes nicht schon dadurch ermöglicht wird, weil der Verlauf der Grenzlinie genügend Raum dafür bietet.

In die Karte wurden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Dahme-Heideseen (grüne Linie) und das NSG Storkower Kanal (im Verfahren) nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet, weil dies für die Beurteilung von Bauvorhaben bedeutsam sein kann.

## 5. Rechtliche Grundlagen und Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben

Rechtsgrundlage für die Abgrenzungssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253).

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen erfordern im unbeplanten 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 unbeplanten Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstelle (§ 34 BauGB) und
- Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Festsetzungen des Planes.

Die 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 nichtbeplanten 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. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann. Die Umwandlung beispielsweise einer Wochenendhaussiedlung in ein Wohngebiet oder eine städtebauliche Neuordnung bebauter Bereiche sowie die Umwandlung einer zusammenhängenden Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Hinterland der Wohngrundstücke in eine zweite Wohngebäudereihe sind durch Satzung nach § 34 BauGB ebenso nicht möglich.

<sup>1</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass die Satzung für die Entnahme von Maßen nicht geeignet ist und in keinem Falle amtliche Vermessungen, wie sie beispielsweise für die Erstellung von Bauvorlagen vorgeschrieben sind, entbehrlich macht.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Begriff des Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB: „Bebauungskomplex 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 Bebauungszusammenhang erfordert in aller Regel eine tatsächliche Aufeinanderfolge der Bebauung. Die Ansiedlung muss zudem nach der Zahl der Gebäude ein gewisses städtebauliches 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 ist 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.

Dabei soll hervorgehoben werden, dass die Gemeinde bei der Abgrenzung keinen Planungsspielraum hat: Innen- und Außenbereich werden nicht durch kommunalpolitische Entscheidungen, sondern allein durch den vorhandenen und im Ortsbild wirksamen baulichen Bestand definiert. Für jedes Grundstück oder jeden Grundstücksteil, der in die Abgrenzungssatzung einbezogen wird, muss die Innenbereichsqualität bereits materiell bestehen. Mit der Abgrenzungssatzung werden also die Grenzen des Innenbereichs nur deklariert. Die Abgrenzungssatzung hat deshalb auch keine ausschließende Wirkung: Grundstücke oder Teile davon, die Innenbereichsqualität besitzen, können nicht durch die Satzung zum Außenbereichsbestandteil erklärt werden.

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:

„(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 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.

(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.“

Der Innenbereich endet im Regelfall unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen unmittelbar hinter dem letzten Haus des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Innenbereich erstreckt sich dabei zwar auch noch auf die hinter dem Haus gelegene Hof- und Gartenfläche; dort sind allerdings keine Hauptgebäude, sondern nur noch Nebenanlagen zulässig. Maßgebend sind grundsätzlich nur tatsächlich vorhandene Gebäude, nicht dagegen zwar genehmigte, aber noch nicht errichtete Bauvorhaben.

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 Bebauungszusammenhangs 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.“

Beispiele: Ein vorhandener Bebauungszusammenhang reicht bis auf „Parzellentiefe“ an eine Straße ... heran, und diese „Anschlussfläche“ wird noch von dieser vorhandenen Bebauung (eindeutig) geprägt, in ihrer Fortentwicklung gegenüber dem Außenbereich aber durch diese „Einschnitte“ eindeutig abgegrenzt...“ (Dr. Helmut Böll, Henning Jäde: Das neue Baugesetzbuch im Bild. Kommentar des aktuellen Bauplanungsrechts. Grundwerk Rechtsstand März 2001: WEKA Baufachverlage GmbH. Kassel, Teil 4/4.5.2 Rd.-Nr.19)

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 / Löhr, Kommentar zum BauGB, 6.Aufl. 1998, § 34 Rn.39).

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, 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.

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 ortsgewunden 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.

Bestehende bauliche Nutzungen haben Bestandsschutz. Neben den gesetzlich geregelten Möglichkeiten gibt es aber keinen auf Bestandsschutz gegründeten Anspruch auf Zulassung von Veränderungen oder Erweiterungen baulicher Anlagen im Außenbereich. In der Rechtsprechung ist geklärt, daß es neben den gesetzlichen Möglichkeiten baulicher Veränderungen oder Erweiterungen einen auf Bestandsschutz gegründeten Anspruch auf „Umbau“ oder „Erweiterung“ bereits vorhandener Bausubstanz nicht gibt. 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 neu stellt. Sie stellt sich, wenn das vorhandene Bauwerk verändert wird. Keine Veränderung der vorhandenen Bausubstanz und der darauf bezogenen Nutzung ist lediglich, wenn sich bauliche Maßnahmen auf Reparaturarbeiten beschränken.<sup>2</sup>

<sup>2</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 Standortsicherheit 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).

Auch eine wesentliche Nutzungsänderung führt zum Erlöschen des Bestandsschutzes 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 Bestandsschutz 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 Bestandsschutz. 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 Bestandsschutz. Dies gilt beispielsweise für eine Mühle im Außenbereich, bei dem die Møhlräder und die anderen technischen Vorrichtungen abgebaut werden.

Dagegen erlischt der Bestandsschutz 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 Leitungsstrasse, wenn Reparaturarbeiten an den Leitungen vorgenommen werden müssen.

#### Rechtsfolgen

Erlischt der Bestandsschutz eines Gebäudes, müssen die aktuellen Anforderungen des öffentlichen Baurechts Beachtung finden. Bei einem Umbau, der zum Erlöschen des Bestandsschutzes eines Gebäudes führt, gilt dies auch für die vom Umbau nicht berührten Teile. Die Beweislast für den Bestandsschutz 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 Bestandsschutz 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)

## 6. Beurteilung des baulichen Zusammenhangs

Die Abgrenzung des Innenbereichs erfolgt dem Grundsatz nach entlang der rückwärtigen Gebäudekanten, da die Grundstückstiefe die ortsübliche Bebauungstiefe erheblich übersteigt. Die rückwärtigen Flurstücksgrenzen liefern i.d.R. keinen Maßstab.

Die Prägungswirkung der bebauten Flächen ist in Wolzig-Dorf und im Bereich Bereich Spreenhagener Straße durch die historisch gewachsene, organische Siedlungsstruktur gegeben. Sowohl hinsichtlich Art und Maß der Bebauung als auch hinsichtlich der Bauweise ist der Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben jeweils aus der Umgebungsbebauung ableitbar. Bezugsgrößen sind dabei die absoluten Größen von Grundfläche, umgebender Freifläche, Geschosszahl und Gebäudehöhe<sup>3</sup>.

Der Innenbereich „Kolonie“ ist durch einen bis zu zehnstufigen seeseitigen Anbau am Blossiner Weg charakterisiert. Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt durch Stichwege (Wohnwege) vom Blossiner Weg aus. Die Kolonie ist eine für die Gegend typische, durch Funktionsmischung Wohnen/Erholen gekennzeichnete „Gartensiedlung“. Es besteht -befördert durch die besondere, exklusive Wohnlage (sog. „Wassergrundstücke“)- keine Bauflucht am Blossiner Weg; die hintere (seeseitige) Bebauungsgrenze springt z.T. stark zwischen den jeweils benachbarten Grundstücken. Hinsichtlich der baulichen Hauptnutzungen bilden eingeschossige Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Grundfläche bei etwa 1.000 m<sup>2</sup> bis 3.500 m<sup>2</sup> gärtnerisch gestalteter Freifläche die prägende Umgebung. Das Gebiet bietet den Eindruck einer „lockeren“ Bebauung (Gartensiedlung), die in dieser Form aber durchgehend, zusammengehörig und für die Wohnlage am See typisch ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sind gesichert.

## 7. Hinweise

### 7.1 Eingriffsminderung

§ 9 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.

Grundsätzlich verpflichtet § 9 Abs.1 Satz 2 BbgBO die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### 7.2 Baumschutz

Ist aufgrund von Baumaßnahmen das Fällen von Bäumen unumgänglich, ist hierzu die Baumschutzsatzung anzuwenden und nach Maßgabe dieser Satzung eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Unabhängig von dieser Abgrenzungssatzung sind für den Verlust von Bäumen Ersatzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung durchzuführen, die dem Wert der gefällten Bäume entsprechen.

### 7.3 Schutz der Gewässer und Anzeigepflicht bei Bohrungen

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.

<sup>3</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).

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 dem LGRB als zuständige geologische Landesanstalt zu erfüllen ist.

Sollten im Zusammenhang mit Bauvorhaben Einleitungen von Wasser in Oberflächengewässer erfolgen, ist eine einzelfallbezogene Stellungnahme einzuholen.

#### **7.4 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 sind (§ 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).

Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht geplanter Aufschlüsse (Bohrungen) gegenüber dem LGRB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.