

Gemeinde Kleinmachnow

DS-Nr. 169/12



**Klarstellungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
– Erläuterungen –**

Inhalt	Seite
A. Erläuterungen.....	3
I. Veranlassung	3
II. Erläuterungen zur Abgrenzung	4
II.1 Allgemeine Erläuterungen zur Klarstellungssatzung.....	4
II.2 Erläuterungen zu einzelnen Grundstücken	5
III. Verfahren.....	7
IV. Rechtsgrundlagen	7
B. Anlagen (Teilpläne 1-5, Legende)	8
C. Satzungstext	14

Im Auftrag der
Gemeinde Kleinmachnow
FB Bauen/Wohnen
– FD Stadtplanung/Bauordnung –

Bearbeitung:

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon 030 / 695 995 50
Fax 030 / 695 994 00
mail @gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

A. ERLÄUTERUNGEN

zur Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (Klarstellungssatzung)

I. Veranlassung

Für die Zulässigkeit von Vorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sind - sofern keine Bebauungspläne vorliegen - grundsätzlich die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) anzuwenden. Die Abgrenzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ führt jedoch in der Umsetzung häufig zu Schwierigkeiten. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit geschaffen, „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ durch sogenannte Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB abzugrenzen. Damit sollen insbesondere planungsrechtliche Zweifelsfälle in ihrer Zuordnung zum Innenbereich nach § 34 BauGB oder zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB verbindlich geregelt werden.

Es werden drei Typen von Innenbereichssatzungen unterschieden:

1. die Klarstellungs- oder Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
2. die Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und
3. die Ergänzungs-, Abrundungs- oder Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Während bei der Klarstellungssatzung die bestehende Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich lediglich beschreibend festgelegt, d.h. klargestellt wird, werden bei einer Entwicklungs- sowie bei einer Ergänzungssatzung Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen.

Zur Klärung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wurde für das Gemeindegebiet der Gemeinde Kleinmachnow im Oktober und ergänzend im November 1992 die „[Klarstellungs-]Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 – 13“ bekannt gemacht. Diese stellte sich jedoch nach eingehender rechtlicher Prüfung im Jahr 2011 aufgrund eines Ausfertigungs- und Bekanntmachungsfehlers als unwirksam heraus.

Aus diesem Grund beauftragte die Gemeindevertretung den Bürgermeister mit Beschluss vom 31.03.2011 (DS-Nr. 061/11) damit, eine neue Klarstellungssatzung (Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs – BauGB) auf Grundlage der aktuellen Bebauungsstruktur erarbeiten zu lassen. Mit der Satzung wird gewährleistet werden, dass künftig für alle in ihrem Geltungsbereich liegenden Grundstücke Rechtssicherheit über die anzuwendende Beurteilungsvorschrift bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens besteht. Bauvorhaben lassen sich dann eindeutig und ohne zusätzlichen Aufwand prüfen.

II. Erläuterungen zur Abgrenzung

II.1 Allgemeine Erläuterungen zur Klarstellungssatzung

Mit der Klarstellungssatzung werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ durch Satzung festgelegt. Die Einbeziehung von Flächen in die Satzung, d.h. in den Innenbereich, setzt zum einen das Vorliegen eines Ortsteils und zum anderen einen Bebauungszusammenhang voraus. Bei der Beurteilung, ob ein Bebauungszusammenhang vorliegt, sind neben der tatsächlich aufeinanderfolgenden zusammenhängenden Bebauung auch andere, zum Beispiel topographische Verhältnisse wie Böschungen zu beachten. Nicht zu beachten sind hingegen Umstände, die nicht äußerlich erkennbar sind (z.B. Abgrenzungen von Schutzgebieten).

Das Vorhandensein eines Ortsteils setzt voraus, dass die Bebauung ein solches Gewicht besitzt, dass sie den Bereich in ausreichender und eigenständiger Weise prägt. Gleichzeitig muss sie Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und somit einen Ansatz für eine nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung darstellen. Dabei gehören zur Bebauung in der Regel nur bauliche Anlagen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, da nur diese dem Gebiet ein bestimmtes städtebauliches Gepräge verleihen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung erfolgt auf Grundlage von § 34 BauGB. Bei der Aufstellung der Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow ist jedoch zu berücksichtigen, dass für einen Großteil des Gemeindegebiets bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne existieren. Für diese Bereiche gilt die Klarstellungssatzung nicht. Hier ist die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nach § 34 BauGB, sondern nach § 30 BauGB, d.h. auf Grundlage der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans zu beurteilen.

Im Zusammenhang mit der Festlegung der Grenze im Rahmen der Klarstellungssatzung ist darauf hinzuweisen, dass die festzulegende Abgrenzung nicht gleichzusetzen ist mit einer Entscheidung über die überbaubare Grundstücksfläche. Es erfolgt vielmehr lediglich eine Zuordnung der Flächen zum Innen- oder Außenbereich. So sind Vorhaben auf Grundstücken oder Grundstücksteilen, die innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung liegen, auf Grundlage von § 34 zu prüfen. Dies bedeutet z.B., dass – sofern eine Bebauung in zweiter Reihe nach § 34 nicht zulässig wäre – es unerheblich ist, ob der hintere Grundstücksteil gemäß Klarstellungssatzung in den Innenbereich einbezogen wird oder nicht.

In der Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow wird aus Gründen der Rechtsklarheit und der besseren Lesbarkeit für die betroffenen Bürger bei Grundstücken, auf denen eine Bebauung in zweiter Reihe zwar theoretisch möglich, praktisch aber nicht zulässig wäre, die Grenze 5 m hinter dem am weitesten nach hinten ragenden Hauptgebäude gezogen. Die Abgrenzung des Innenbereichs erfolgt somit entlang der „faktischen“ Baugrenze, hinter dieser sind keine Hauptgebäude mehr, gegebenenfalls aber noch Nebenanlagen zulässig. Die Gartenflächen (Hausgärten) und Nebengebäude werden folglich i.d.R. nur zum Teil vollständig in den Innenbereich einbezogen.

In die Grenzen der Klarstellungssatzung einbezogen werden Straßen, die zur Erschließung der Innenbereichsflächen (bzw. zur Erschließung der zum Geltungsbereich der Bebauungspläne gehörenden Flächen) erforderlich sind. Die Einbeziehung in den Innenbereich bedeutet hier jedoch nicht, dass die Straßen bebaubar sind. Ferner werden die funktionell zum Innenbereich gehörenden Plätze (z.B. OdF-Platz, gemeindeeigene Grün-/Freifläche zwischen Franzosenfichten und Johannistisch) einbezogen, ohne dass damit die Regelung einer Bebaubarkeit verbunden wäre.

II.2 Erläuterungen zu einzelnen Grundstücken

Im Folgenden sollen einige am Rande des Innenbereichs gelegene Grundstücke aufgrund ihrer Bebauungs- und Nutzungsstrukturen bzw. aufgrund von übergeordneten Rahmenbedingungen gesondert betrachtet werden (siehe hierzu auch Anlage, Teilpläne 1-5):

Grundstück Heidefeld 1 (vgl. Teilplan 1)

Die Bebauung der in den Bannwald ragenden Teilfläche des Grundstücks entspricht zwar nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, den Bannwald von einer Bebauung freizuhalten, gleichwohl befindet sich hier im Bestand ein durch einen Handwerksbetrieb (Dachdeckerei) genutztes Gebäude, so dass dieses Grundstück aufgrund der Prägung der Bestandssituation in den Innenbereich einzubeziehen ist.

Da sich das Grundstück im kommunalen Eigentum befindet, ist seine Entwicklung – und damit auch die angestrebte Umwandlung in eine Waldfläche und die Wiedereinbeziehung in den Bannwald – durch die Gemeinde direkt steuerbar. Dabei werden jedoch die im Pachtvertrag mit dem Nutzer vereinbarten Regelungen zu beachten sein.

Grundstücke Schubertweg 9/13, Richard-Strauss-Weg 5/7 (vgl. Teilplan 1)

Die am Westrand des „Musikerviertels“ gelegenen Grundstücke Schubertweg 9 und 13 werden in den Innenbereich einbezogen, da sie bereits im Bestand und mit der übrigen Bebauung des Schubertwegs im Zusammenhang bebaut sind. Das südlich davon gelegene Grundstück Richard-Strauss-Weg 5 ist ebenfalls im Bestand bebaut und stellt mit der übrigen Bebauung des Richard-Strauss-Weges einen Bebauungszusammenhang dar, der nur durch die Baulücke auf dem Grundstück Richard-Strauss-Weg 7 unterbrochen wird. Insofern sind auch diese beiden Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen.

Obwohl für die Beurteilung, ob ein Grundstück im Innenbereich liegt, nur äußerlich erkennbare, d.h. mit dem Auge wahrnehmbare Umstände zu berücksichtigen sind, ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Grundstücke im Bereich der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow befinden und somit den Restriktionen der Trinkwasserschutzonenverordnung (Verordnung zur Festset-

zung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBl. II/04, S. 34)) unterliegen.

In der Schutzzone II ist gemäß § 5 Nr. 22 der Verordnung das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen verboten, ausgenommen Veränderungen in Gebäuden und Instandhaltungsmaßnahmen. Für die Beurteilung, ob diese Grundstücke im Innenbereich liegen, ist jedoch die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone nicht von Belang. Ferner ist zu beachten, dass gemäß § 8 der Verordnung auf Antrag von diesen Verboten unter den dort in § 8 Abs. 1 genannten Voraussetzungen befreit werden kann, so dass sich die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich und die Restriktionen der Trinkwasserschutzonenverordnung nicht zwingend widersprechen.

Fläche zwischen den Grundstücken An der Stammbahn 12 u. 16 (vgl. Teilplan 2)

Das nördlich Düppelteich, zwischen den Grundstücken „An der Stammbahn 12“ und „An der Stammbahn 16“ gelegene unbebaute Grundstück ist im Zusammenhang mit der Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken zu betrachten. Da es sich lediglich um eine Baulücke handelt, die den hier vorliegenden Bebauungszusammenhang nicht unterbricht, ist der vordere Grundstücksteil ebenso wie bei den angrenzenden Grundstücken als dem Innenbereich zugehörig zu betrachten.

Es handelt sich um ein Grundstück in kommunalem Eigentum, so dass die Fortsetzung der Nutzung als „Grünfläche“ oder eine andere Nutzung durch die Gemeinde direkt steuerbar ist. U. a. auf Grund des vorhandenen Altbaumbestands und wegen vorhandener Leitungsrechte ist eine andere Nutzung als als „Grünfläche“ aber nicht beabsichtigt.

Grundstücke Am Fuchsbau 47 („Neue Arbeit“, jetzt USE – Union soziale Einrichtungen), Am Bannwald/Ecke Karl-Marx-Straße (Mobilfunkstation), Am Bannwald 1/1A (Feuerwehr u. Bauhof), Jägerstieg 2/2A (ev. Auferstehungskirche u. Kindertagesstätte), Im Kamp 2 (Eigenherd-Schule) (vgl. Teilpläne 2 und 3)

Ziel der Gemeinde Kleinmachnow ist es, den Bannwald von jeder Bebauung freizuhalten (vgl. „Pflege- und Entwicklungskonzeption zum Schutz des Bannwaldes in Kleinmachnow“, Stand 05.12.2008 und Festlegungen zur Umsetzung dieses Konzeptes für einzelne Abschnitte durch entsprechende Beschlüsse). Im Bestand existieren jedoch einige bebaute Grundstücke, die mit den angrenzenden Grundstücken einen Bebauungszusammenhang darstellen und die gemeinsam mit diesen Ortsteilqualität besitzen. Insofern gehören diese Flächen, auch wenn es sich dabei im Wesentlichen um Gemeinbedarfsflächen mit Sonderbaukörpern handelt, zum Innenbereich.

In Bezug auf das Grundstück Am Fuchsbau 47 (ehemals „Neue Arbeit“, jetzt USE), das sich in kommunalem Eigentum befindet und noch bis zum 31.12.2021 verpachtet ist, strebt die Gemeinde langfristig den Rückbau der vorhandenen Bebauung und die Wiedereinbeziehung der Fläche in den Bannwald durch Entwicklung einer Waldfläche an.

Nicht in den Innenbereich einbezogen wird die im Bannwald gelegene Mobilfunkanlage nebst dazugehörigem Gebäude Am Bannwald/Ecke K.-Marx-Straße, da diese nicht im Bebauungszusammenhang mit den angrenzenden Gebäuden steht und nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient. Sie stellt ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB dar und ist somit auch im Außenbereich zulässig.

Freibad Kiebitzberge (vgl. Teilplan 4)

Aufgrund der Lage der Sportstätten im Bereich Kiebitzberge (insbesondere Freibad Kiebitzberge und Sportpark Kleinmachnow) am Ortsrand sowie der vorhandenen Erschließungssituation wird lediglich der Gebäudebestand des Freibads unmittelbar an der Fontanestraße in den Innenbereich einbezogen.

Der bisher dort geltende Bebauungsplan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ wurde mit Urteilen des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 15. März 2012 für unwirksam erklärt. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 14.06.2012 ein Verfahren zur Heilung mittels ergänzendem Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Es wird angestrebt, im Laufe des Jahres 2013 das Verfahren abzuschließen und den Bebauungsplan wieder in Kraft zu setzen.

III. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der Klarstellungssatzung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung Kleinmachnow am 31.03.2011 (DS-Nr. 061/11) eingeleitet.

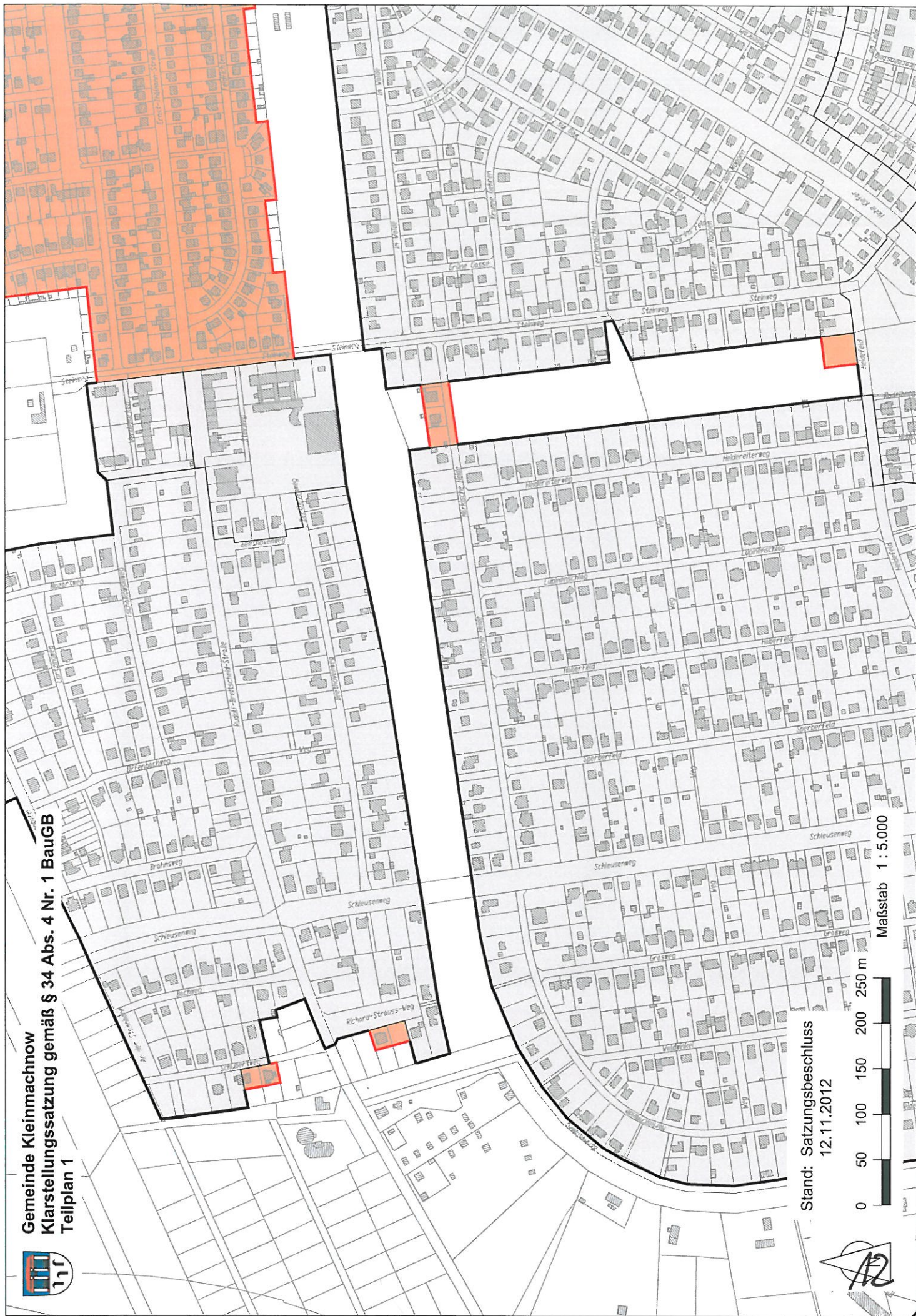
Der Satzungsbeschluss DS-Nr. 169/12 ist für die Beratungen in den Fachausschüssen – beginnend mit der Sitzung des Bauausschusses am 12.11.2012 – die Sitzung der Gemeindevertretung am 13. Dezember 2012 vorbereitet.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)



Gemeinde Kleinmachnow
Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Teilplan 1



Stand: Satzungsbeschluss
12.11.2012

0 50 100 150 200 250 m

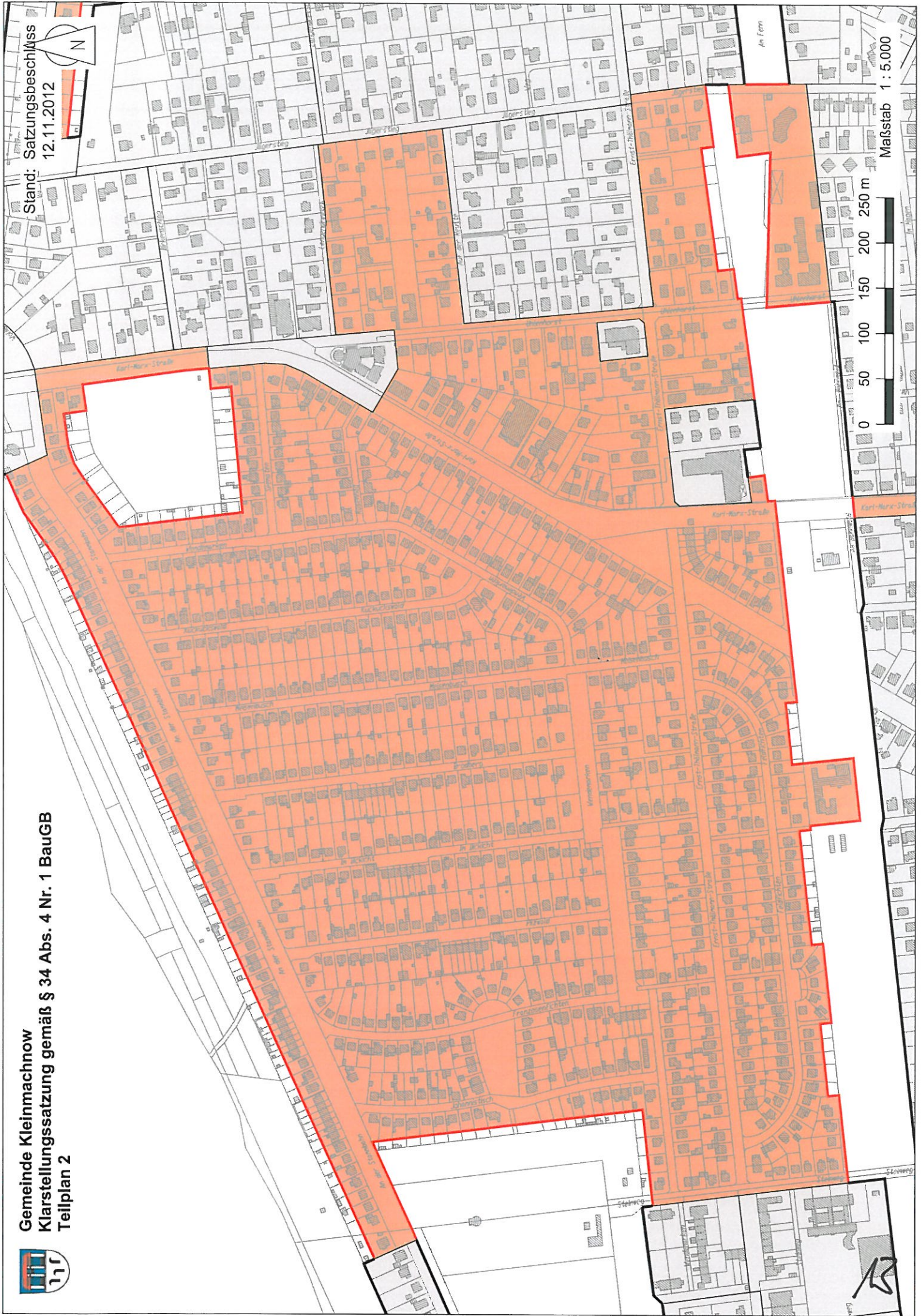
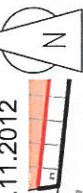
Maßstab 1 : 5.000

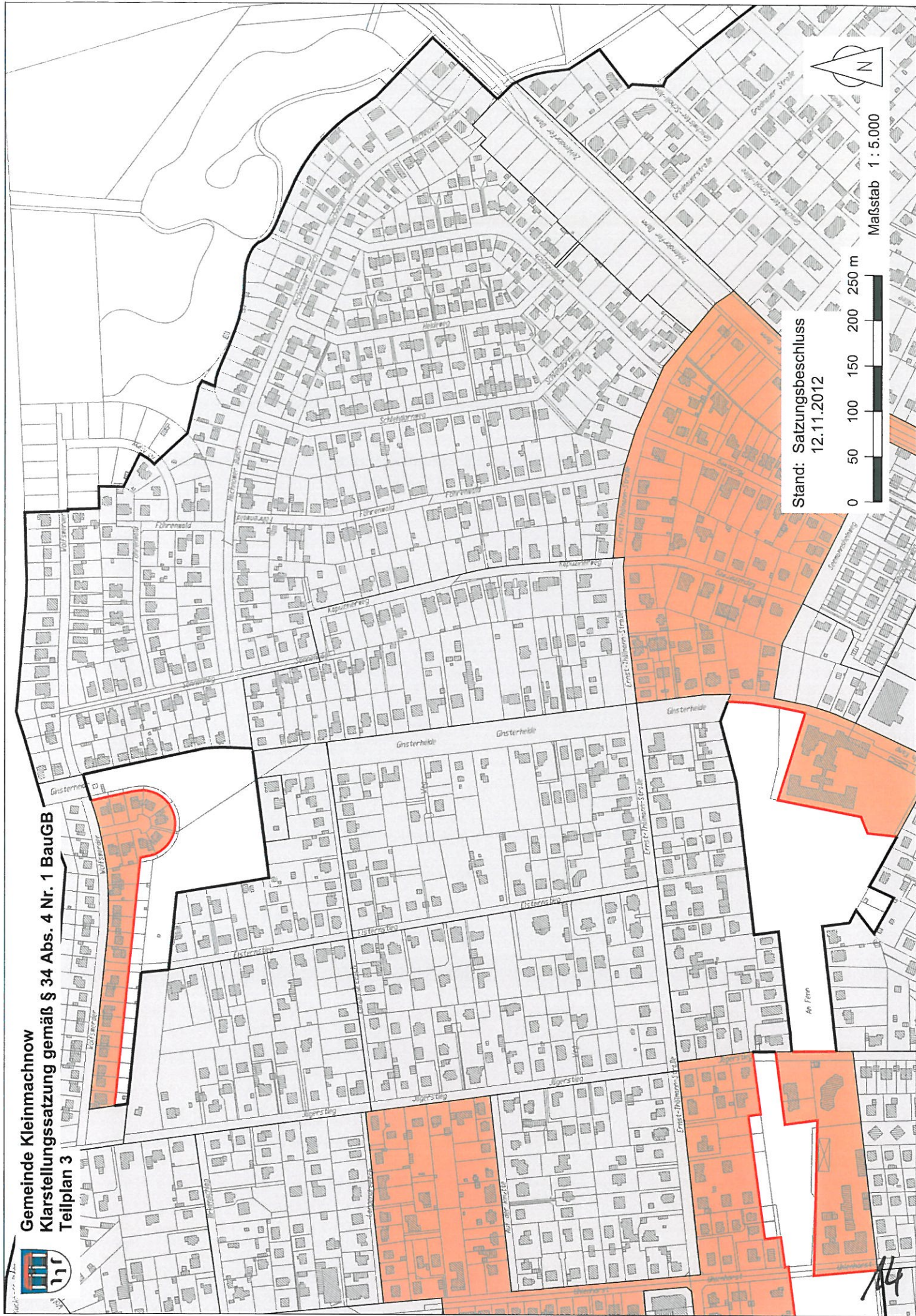




Gemeinde Kleinmachnow
Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Teilplan 2

Stand: Satzungsbeschluss
12.11.2012







Maßstab 1 : 5.000



Maßstab 1 : 5.000



Gemeinde Kleinmachnow
Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Legende



Abgrenzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB)



Innenbereich nach § 34 BauGB



Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne bzw. der Bebauungspläne mit Planreife
(Genehmigung von Bauvorhaben nach § 30 bzw. § 33 BauGB)



"Außengrenzen" der Geltungsbereiche der rechtswirksamen bzw. planreifen Bebauungspläne

Stand: Satzungsbeschluss
12.11.2012

C. SATZUNGSTEXT

**Satzung über die Festlegung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches
(Klarstellungssatzung)**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) i. V. m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012 (GVBl. I/12 Nr. 16) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow auf ihrer Sitzung am mit DS-Nr./12 die folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) der Gemeinde Kleinmachnow umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt und farbig unterlegt ist.
- (2) Die beigefügte Karte (Maßstab 1 : 10.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3
In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Kleinmachnow, den

M. Grubert
Bürgermeister

Anlage:

- Karte (Maßstab im Original: 1 : 10.000)



Gemeinde Kleinmachnow

Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 31.03.2011 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung einer Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemeinde Kleinmachnow (Klarstellungssatzung) beschlossen.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Satzung
Die Gemeindevertretung hat die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB der Gemeinde Kleinmachnow am als Satzung beschlossen.

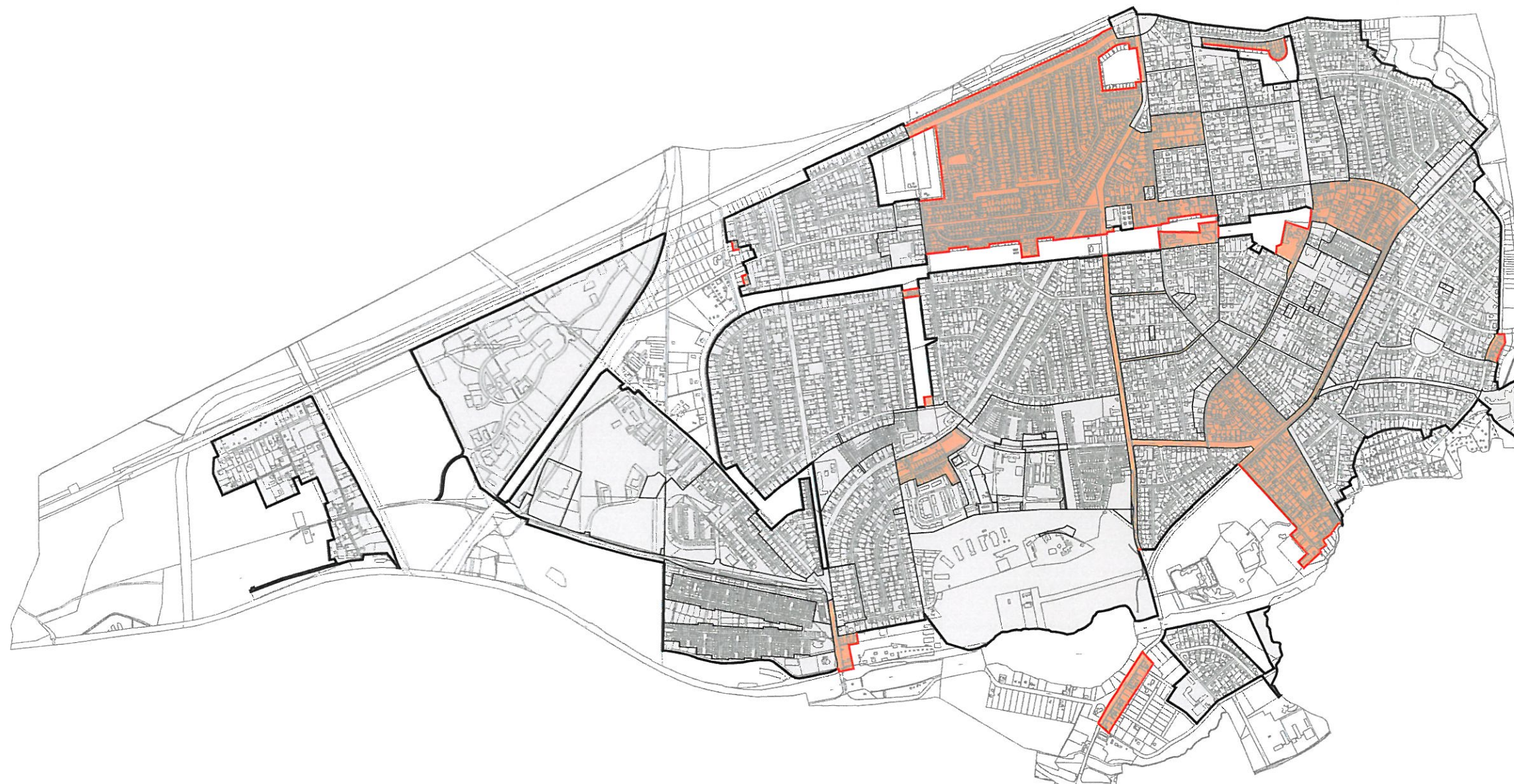
Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über die Klarstellungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. vom bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel



-  Abgrenzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB)
-  Innenbereich nach § 34 BauGB
-  Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne bzw. der Bebauungspläne mit Planreife (Genehmigung von Bauvorhaben nach § 30 bzw. § 33 BauGB)
-  "Außengrenzen" der Geltungsbereiche der rechtswirksamen bzw. planreifen Bebauungspläne

Stand: Satzungsbeschluss
12.11.2012

0 100 500 1000 m

Maßstab 1 : 20.000

