

Begründung zur Innenbereichssatzung Bliesekow (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Mit dieser Klarstellungssatzung legt die Gemeinde Stäbelow für die Dorflage Bliesekow die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergeben. Alle von der Satzung erfassten Grundstücksteile gehören dem Innenbereich an und besitzen insoweit grundsätzlich Baulandqualität. Bei künftigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ist gleichwohl weiterhin nach Art und Ausdehnung und nach dem Standort des beantragten Vorhabens zu differenzieren. Als Regulativ für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit einer gesicherten Erschließung bzw. die typisierte Vorschrift des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Die Festlegung der Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich besitzt nur deklaratorische Bedeutung; sie führt für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht. Die Gemeinde macht in dieser Satzung keinen Gebrauch von der Ermächtigung des § 34 (4) S. 1 Nr. 2, 3 BauGB, Außenbereichsflächen konstitutiv dem Innenbereich zuzuordnen.

Der Abgrenzung des Innenbereichs wurden diejenigen Bauwerke zugrunde gelegt, die nach ihrer Nutzungsart und ihrem Gewicht den Ortscharakter prägen und als maßstabbildend für eine angemessene Fortentwicklung der bestehenden Bebauung anzusehen sind. Gebäude, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder die üblicherweise nur vorübergehend genutzt werden, wie etwa Freizeitzwecken dienende Gebäude, zählen hierzu grundsätzlich nicht (vgl. BVerwG, Urteil v. 17.2.1984 - 4 C 55.81, BVerwG 02.03.2000 - 4 B 15.00). Zunächst sind deshalb weder die mit Gartenlauben bzw. Wochenendhäusern bebauten Einzelgrundstücke noch die z.T. ausgedehnten, mit Nebengebäuden bebauten oder als Hausgarten genutzten rückwärtigen Grundstücksteile dem Innenbereich zuzurechnen. In der weiteren Prüfung zur Abgrenzung des Innenbereichs wurde sodann festgestellt, ob und inwieweit sich zwischen den prägenden und maßstabbildenden Gebäuden örtlich ein Eindruck der Geschlossenheit und Aufeinanderfolge ergibt und insoweit ein Bauungszusammenhang besteht. Bei bestehenden Unterbrechungen der Aufeinanderfolge wurden die anerkannten Beurteilungsgrundsätze über Baulücken zugrunde gelegt, die einer Bebauung nach § 34 BauGB noch zugänglich sind. Die Gemeinde orientierte sich dabei neben der Beurteilung der örtlichen Situation an den durch die einschlägige Rechtsprechung geprägten Formeln, daß bei bestehenden Freiflächen mit einer Frontlänge bis ca. 90 m bzw. bis zu 3 Baugrundstückstücken der Bauungszusammenhang im Regelfall noch gewahrt ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84; VGH B-W Urt. v. 8.7.1986 - 8 S 2815/85). Bei größeren Abständen zwischen den prägenden Bauungen ist unter Berücksichtigung der als Angerdorf angelegten Siedlungsstruktur der Bauungszusammenhang hingegen unterbrochen; solche Bereiche sind deshalb dem Außenbereich zuzurechnen.

Die Klarstellungssatzung schließt auch die historisch gewachsenen Hoflagen mit Nebenanlagen und die Hausgärten in den hinteren Grundstücksbereichen ein, die die nähere Umgebung prägen und den dörflichen Siedlungstyp von Bliesekow charakterisieren (vgl. OVG-Sachsen-Anhalt B. v. 08.09.2006, Az: 4 L 288/06). Diese Grundstücksteile mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen (Neben-)Nutzungen übernehmen ‚Hilfsfunktionen‘ und sind bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung zuzurechnen (z.B. Gerätehäuschen und Gartenpavillons Kastanienstr. 12 – 18, Geflügelgehege Kastanienstr. 12, 24, Stellplatzanlage des Gästehauses Bliesekow). Die Innenbereichsqualität ergibt sich hier als abhängiges Recht aufgrund der Innenbereichszuordnung der straßenbegleitenden Hauptnutzungen (unselbständige Innenbereichsflächen). Sie stehen für eine Wohnbebauung i.d.R. nicht zur Verfügung; für ein solches Planungsziel besteht ein Planbedürfnis, weil es hier an einer entsprechenden Prägung der Umgebung i.S.v. § 34 (1) BauGB fehlt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 27.10.2012, Az: OVG 10 A 11.08). Zur Verdeutlichung dieser planungsrechtlichen Beurteilung wurden diese „unselbständigen Innenbereichsflächen“ in der Satzung gekennzeichnet. Eine verbindliche Entscheidung über die genaue Begrenzung dieser bebauungsakzessorischen Grundstücksteile und die Zulassung einzelner baulicher Anlagen ist der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten.

Im Unterschied zu den vgl. „unselbständigen Innenbereichsflächen“ gehören die Grundstücke, die mit Garten- bzw. Wochenendhäusern bebaut sind und die in Ortsrandlage oder innerhalb größerer, den Bauungszusammenhang unterbrechenden Lücken liegen (z.B. FS 28/4, 16/4, 23, 24), nicht zum Innenbereich. Die jwls. nur vorübergehende Freizeitnutzung stellt hier den bestimmenden, selbständigen Nutzungszweck dar. Sie ist nach ihrer Art und auch nach dem Gewicht der einzelnen Gebäude nicht geeignet, den städtebaulichen Charakter des Ortsteils Bliesekow maßstabbildend zu prägen (vgl. BVerwG, B. v. 02.03.2000, Az: 4 B 15.00).

Stäbelow,

(Siegel)

H.-W. Bull, Bürgermeister