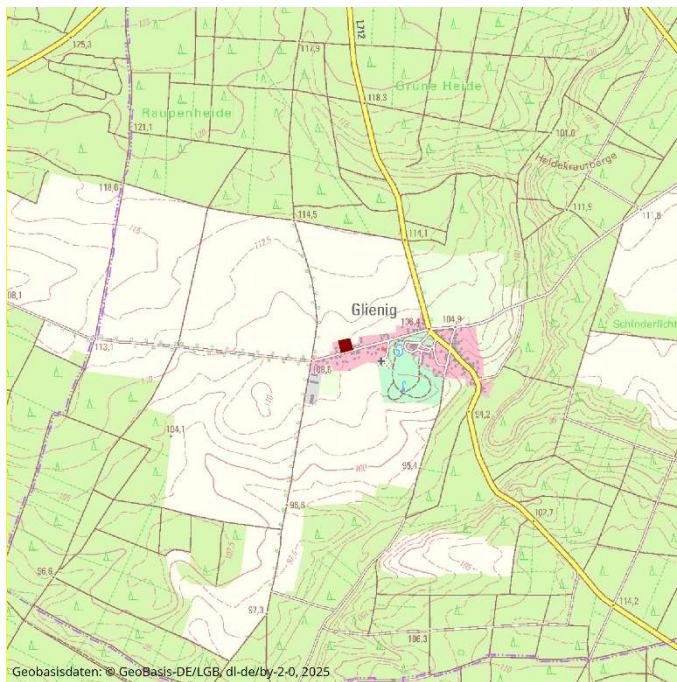


Gemeinde

Steinreich

Ortsteil Glienig

1. Änderung der Innenbereichssatzung für den Bereich „Buckower Weg Nr. 8/9“



Satzung Stand September 2025

Begründung

Impressum

Plangeber: Gemeinde Steinreich
vertreten durch das
Amt Unterspreewald
Markt 1
15938 Golßen

Planvorhaben: „1. Änderung der Innenbereichssatzung Bereich Buckower Weg Nr. 8/9“

Planstand: Satzung September 2025

Planverfasser: Planungsbüro Wolff
Friedrich-Ebert-Straße 88
14467 Potsdam
Tel.: +4933197930510
E-Mail: buero@planungsbuero-wolff.de
Web: www.planungsbuero-wolff.de

Inhalt

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Ziel und Zweck / Erforderlichkeit	3
2	Klarstellungssatzung	4
2.1	Vorbemerkung	4
2.1.1	Ortsteil	4
2.1.2	Bebauungszusammenhang	4
2.2	städtebauliche Analyse	5
2.3	Darstellung Satzungsänderung	6
3	Rechtsgrundlagen	7

1 Planungsgegenstand

1.1 Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage für die Gemeinde, die Innenbereichssatzung aufzustellen und zu ändern, ist § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.	<i>Rechtsgrundlage</i>
Als Kartengrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (ALK; Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB verwendet.	<i>Kartengrundlagen</i>
Der Stand der Kartengrundlage ist der 22.07.2025.	
Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ist auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 § 10 Absatz 3 anzuwenden.	<i>Verfahren</i>
Das BauGB sieht für Klarstellungssatzungen kein förmliches Verfahren vor, da sie deklaratorisch wirken. Ein Beteiligungsverfahren ist also nicht erforderlich. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich. Eine Zusammenfassende Erklärung ist ebenfalls nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.	
Die Planurkunde trägt den Titel „1. Änderung der Innenbereichssatzung Bereich Buckower Weg Nr. 8/9“.	<i>Titel</i>

1.2 Ziel und Zweck / Erforderlichkeit

Die Gemeinde Steinreich verfolgt das Ziel, ihre Einwohnerzahl zu stabilisieren und eine zukunftsfähige Dorfgemeinschaft zu sichern. Hierzu ist es notwendig, Bauflächen bedarfsgerecht bereitzustellen und vorrangig die Innenentwicklung zu nutzen. Insbesondere junge Familien sollen durch die Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke die Möglichkeit erhalten, sich dauerhaft im Ort niederzulassen.	<i>Ziele der Gemeinde</i>
Innenentwicklung und maßvolle Nachverdichtung tragen dazu bei, die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern, die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten bzw. zu stärken.	
Eine Eigentümerfamilie hat die Gemeinde gebeten zu prüfen, ob für die Baulücke zwischen den Grundstücken Buckower Weg Nr. 8 und 9 eine eindeutige planungsrechtliche Einordnung geschaffen werden kann. Ziel ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit üblichen Nebengebäuden zur Eigennutzung.	<i>Anlass</i>
Die aktuell rechtskräftige Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1997 grenzt den Innenbereich sehr eng ab, sodass Teile des vom Eigentümer geplanten Bauvorhabens in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB fallen würden. Mit der geplanten Änderung soll die Satzungsgrenze in nördlicher Richtung angepasst werden, um eine eindeutige Einordnung im Innenbereich zu schaffen.	
Nach § 1 Abs. 3 BauGB sollen Gemeinden planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Abgrenzung des Innenbereichs im Randbereich von Siedlungen führt in der Praxis häufig zu Unsicherheiten, die sowohl Eigentümer, Investoren als auch Behörden betreffen.	<i>Erforderlichkeit</i>
Eine vollständige Bebauung der Fläche ist gegenwärtig nicht gesichert, da sie nur teilweise im Innenbereich liegt. Bei der Beantragung von Bauanträgen ist mit Schwierigkeiten zu rechnen, ggf. wäre § 34 BauGB und § 35 BauGB bei der Beurteilung maßgeblich. Ziel der Änderung ist daher, eine klare und rechtssichere Abgrenzung zu schaffen.	
Mit der 1. Änderung der Klarstellungssatzung soll die Satzungsgrenze punktuell angepasst werden, um die planungsrechtliche Zuordnung des Grundstücks Buckower Weg Nr. 8/9 eindeutig zu regeln. Dabei erfolgt keine Ausweitung in den Außenbereich und keine grundlegende Umstrukturierung der Siedlungsfläche, sondern lediglich eine Klarstellung im Grenzbereich nach § 34 BauGB.	<i>Ziel und Zweck der Planung</i>
Die Gemeinde möchte den Eigentümer unterstützen und möchte die Satzung überprüfen.	

2 Klarstellungssatzung

2.1 Vorbemerkung

Der Innenbereich ergibt sich objektiv aus § 34 BauGB. Mit einer Klarstellungssatzung übt die Gemeinde kein planerisches Ermessen aus, sondern stellt lediglich die Grenzen des Innenbereichs verbindlich fest.

*Begriffe und
Rechtscharakter*

Grundstücke im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung gelten grundsätzlich als bebaubar. Für konkrete Vorhaben ist jedoch zusätzlich das sogenannte „Einfügegebot“ nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beachten. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

*Zulässigkeit von
Vorhaben*

Erforderlich sind außerdem eine gesicherte Erschließung sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Grundstück liegt im Innenbereich, wenn es Teil eines **Bebauungszusammenhangs** (siehe Pkt. 2.1.2) innerhalb eines **Ortsteils** (siehe Okt. 2.1.1) ist.

Innenbereich

2.1.1 Ortsteil

Ein Ortsteil ist ein Bebauungskomplex mit einem gewissen Gewicht und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

2.1.2 Bebauungszusammenhang

Ob ein Grundstück im Bebauungszusammenhang liegt, richtet sich nach der Verkehrsauffassung und den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort.

Maßgebliche Kriterien sind:

- vorhandene Bebauung,
- Eindruck der Geschlossenheit,
- Maßstäblichkeit und Prägung der Umgebung.

Die betroffene Fläche ist eine Baulücke, für die durch die umliegende und angrenzende Bebauung der Eindruck der Geschlossenheit vermittelt wird und die Teil des Straßenzugs am Buckower Weg ist. Die Baulücke unterbricht den vorhandenen Bebauungszusammenhang nicht. Vorhanden sind insbesondere Wohngrundstücke mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung.

Baulücke

Dass die betreffenden Grundstücke Teil einer Baulücke sind, wurde auch bereits bei der Aufstellung der „alten Innenbereichssatzung“ von 1997 akzeptiert. Vorliegend zu überprüfen ist die rückwärtige Abgrenzung, also die Tiefe der Baulücke.

Der bauakzessorische Grundstücksbereich bezeichnet im Bauplanungsrecht den Teil eines Grundstücks, der nach ständiger Rechtsprechung als dem eigentlichen Baugrundstück zugehörig, aber nicht zwingend mit baulichen Anlagen bebaut ist.

*Bauakzessorische
Grundstücksbereich*

Der Bereich umfasst in der Regel Flächen, die funktional und räumlich eng mit der zulässigen Bebauung verbunden sind, zum Beispiel Zufahrten, Stellplätze, Gärten oder andere Nebenanlagen.

Entscheidend ist, dass dieser Bereich in Bezug auf die Bebauung als einheitlich angesehen werden kann und zur Nutzung des Hauptgebäudes notwendig oder üblich ist. Die Abgrenzung des bauakzessorischen Grundstücksbereichs hat also immer anhand der örtlichen Situation und unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks der Bebauung zu erfolgen.

Für die Frage, wo der Innenbereich nach § 34 BauGB endet und wo der Außenbereich beginnt, spielt die Abgrenzung des bauakzessorischen Grundstücksbereichs oftmals eine wichtige Rolle, weil nicht das gesamte Grundstück, sondern nur der funktional zur Bebauung gehörende Bereich in den Innenbereich einzubeziehen ist.

Bei der Überprüfung der Innenbereichssatzung in Steinreich ist dieser bauakzessorische Bereich zu berücksichtigen.

2.2 städtebauliche Analyse

Die Bebauung der maßgeblichen Grundstücke im Umfeld weisen eine straßenbegleitende Bebauung mit Wohnhäusern auf. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich in der Regel die Nebengebäude und Anlagen. *Analyse*

Auf dem Flurstück 52 befindet sich ein Wohnhaus und eine Scheune. Die Abgrenzung des Innenbereichs erfolgt nach der Satzung von 1997 direkt an der Mauer der Scheune ohne Berücksichtigung eines bauakzessorischen Bereichs, der hier mit ungefähr 15 m - 20 m angenommen werden kann. Im Luftbild ist eine Nutzungsgrenze erkennbar, die den Übergang der gärtnerischen Nutzung/extensiven Landnutzung hin zur landwirtschaftlichen Nutzung darstellt. Die Grenze ist ca. 30 m - 35 m von der Scheune entfernt. Dieser Bereich ist mit Sicherheit nicht mehr als bauakzessorischer Bereich zu bewerten. Im Bereich westlich der Scheune kann dagegen die Nutzungsgrenze als Abgrenzung angesetzt werden. *Flurstück 52*

Auch auf dem Flurstück 50/1 gibt es straßenbegleitend ein Wohnhaus. Die Nebengebäude stellen sich als eine Ansammlung kleinerer baulicher Anlagen dar. Bei der Abgrenzung des Innenbereichs der Satzung von 1997 wurden diese Nebengebäude nicht berücksichtigt. Der bauakzessorische Grundstücksbereich beträgt ist hier mit ca. 10 m - 15 m, unter Berücksichtigung des größeren raumbildenden Gebäudes auf dem Flurstück 49 anzunehmen. *Flurstück 50/1 und 49*

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind noch die typischen Hofstellen mit Nebengebäuden vorhanden. Die tatsächliche Bebauungstiefe von ca. 50 m überschreitet hier die festgelegte Abgrenzung des Innenbereichs nach der Satzung von 1997. Diese hat ungefähr einen Abstand von ca. 45 m zur Straßenbegrenzungslinie des „Buckower Weges“. Der bauakzessorische Grundstücksbereich ist hier ebenfalls nicht in den Innenbereich einbezogen worden. An einigen Stellen würde sich eine Abgrenzung des Innenbereichs in einem Abstand von ca. 60 m - 65 m ergeben müssen. *Umfeld*

2.3 Darstellung Satzungsänderung

Die Satzungsänderung betrifft die Flurstücke 52, 51 und 50/2. Die Abgrenzung des Innenbereichs orientiert sich an der vorhandenen Bebauung unter Einbeziehung des bauakzessorischen Grundstücksbereichs.

Die geänderte Klarstellungsgrenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft in einer Tiefe von ca. 50 m zur Straßenbegrenzungslinie des Buckower Weges und entspricht damit der Bebauungstiefe auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem „Einfügegebot“ (§ 34 BauGB). Hauptgebäude sind nur im Bebauungszusammenhang zulässig; eine Bebauung in zweiter Reihe ist ausgeschlossen, sofern sie nicht ortsbildprägend vorhanden ist. Innerhalb des bauakzessorischen Grundstücksbereichs sind Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, sofern sich diese ebenfalls in das Umfeld einfügen.

Bebaubarkeit

Satzung 1997

1. Änderung

Gegenüberstellung



3 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Satzungsbeschluss müssen nicht auf der Planurkunde vermerkt werden, sondern gehören in die jeweilige Beschlussvorlage. Die Rechtsgrundlagen des sollten darüber hinaus in der Begründung aufgelistet werden. Dort sind auch ggf. vorgenommene Umstellungen des Verfahrens auf neue Rechtsgrundlagen zu erläutern.

*Angabe der
Rechtsgrundlagen*

Die Auflistung sollte sich auf diejenigen Rechtsquellen beschränken, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblich sind.

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)	zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
BbgNatSchAG	Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes ist die Fassung vom 26. Mai 2004	zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 18)
BbgWG	Brandenburgischen Wassergesetzes ist die Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20)	zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg ist die Fassung vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)	zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, Nr. 8)