

4.7. Die wilden Innenstädte: Unbeplanter Innenbereich

Wie im Kapitel über die Geschichte des Bauplanungsrechts dargelegt, hat diese Bauleitplanung nicht schon vor Hunderten von Jahren begonnen, daher gibt es Gegenden (speziell im Ortskern), die bereits auf eine bestimmte Weise bebaut waren, als das Bundesbaugesetz und später das Baugesetzbuch erlassen wurden. Es gibt daher in diesen Gesetzen auch Regelungen dafür, was in Gegenden, die sowieso schon (nahezu) vollständig bebaut sind, neu oder ersatzweise gebaut werden darf, auch wenn es dafür keinen Bebauungsplan gibt. Diese „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ werden oftmals auch als „unbeplanter Innenbereich“ oder mit Bezug auf den Paragraphen des BauGB lapidar als „34er-Gebiet“ bezeichnet.

In solchen Gebieten darf man gemäß § 34 BauGB – einfach ausgedrückt – immer wieder etwas von der Art bauen, das in der Mehrzahl schon da ist. Die korrekten Begriffe hierbei lauten „Prägung“ – also darf immer etwas gebaut werden in der Art, die dort jeweils prägend ist – und „Eigenart“, was also der Eigenart dieser Gegend entspricht.

In § 34 Abs. 1 BauGB heißt es dazu: „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.“

Art: Gewerbe, Wohnbau usw.

Maß: Die übliche Gebäudehöhe darf nicht über- oder unterschritten werden. Die GFZ spielt hierbei jedoch keine Rolle.

Bauweise: offen oder geschlossen

Überbaute Grundstücksfläche: GRZ

Je geringer die Abweichungen der Gebäude voneinander sind (z.B. bzgl. der Gebäudehöhe oder der Nutzungsart), desto geringer der Spielraum für das geplante Vorhaben. Umgekehrt bietet ein eher inhomogenes Gebiet dem geplanten Vorhaben einen größeren Spielraum.

4.7.1. Wo beginnt und endet ein unbeplanter Innenbereich?

Solange der Eindruck eines geschlossenen Bebauungszusammenhangs besteht, handelt es sich um ein 34er-Gebiet. Auch wenn einzelne „Fremdkörper“ darin bestehen, die Mehrzahl der Gebäude jedoch eine gemeinsame *Eigenart* aufweist, trifft dies zu. Eine Baulücke zerstört den Zusammenhang nicht, es sei denn die Fläche ist so

groß, dass sie vom restlichen Bebauungszusammenhang nicht mehr geprägt wird, somit also nicht mehr Teil dieses Bebauungszusammenhangs ist.

Grundsätzlich beginnt und endet der unbeplante Innenbereich mit dem letzten Gebäude auf der jeweiligen Straßenseite.

Um Unklarheiten diesbezüglich auszuräumen, kann die Gemeinde gemäß § 34 BauGB Abs. 4 eine Klarstellungssatzung³⁵ erlassen. Diese früher *Abgrenzungssatzung* genannte Satzung dient dazu, die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, damit es keinerlei Zweifel darüber gibt, wo ein unbeplanter Innenbereich beginnt und wo er endet. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil wird dadurch „klargestellt“.

In dem folgenden Beispiel kann man anhand der gestrichelten Linie die Grenze des 34er-Gebiets erkennen.

³⁵ Satzungen: Schriftlich niedergelegte Bestimmungen, die alles das, was eine bestimmte Vereinigung von Personen betrifft (z.B. eine Gemeinde), festlegen und regeln.

Bekanntmachung

Satzung der Gemeinde Hönow zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hönow-Dorf nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)

§ 1 : Die Grundstücke, die sich im beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500 innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hönow- Dorf. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 : Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 : Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Hönow, den 12.07. 2001

gez. Schüler
Bürgermeister

gez. i.V. Ruck
Amtdirektor

Begründung:

Die Gemeinde Hönow grenzt mit dieser Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hönow - Dorf den Innenbereich verbindlich vom Aussenbereich ab. Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Teil des Gemeindegebietes strukturell geklärt.

Vorhaben innerhalb dieses Bereiches richten sich nach § 34 BauGB, Vorhaben außerhalb dieses Bereiches nach § 35 BauGB.

Der Bereich der Klarstellungssatzung wird im Flächennutzungsplan weitgehend als Baufläche, d. h. als Dorfgebiet dargestellt.

Für die Beurteilung der baulichen Prägung ist die tatsächlich vorhandene Bebauung mit Hauptgebäuden maßgebend. Dabei werden Nebengebäude wie Schuppen, Garagen u. ä. außer acht gelassen. Im Falle des Abrisses eines den Innenbereich abschließenden Gebäudes zählt das dann unbebaute Grundstück weiterhin zum Innenbereich. Landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen wie Scheunen oder Ställe bleiben bei der Betrachtung des Bebauungszusammenhanges außen vor.

