



Begründung

der

Ergänzungssatzung

(Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

im Bereich

„Pflugweg“

im Stadtbezirk Pfaffenweiler

Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Planung

Mai 2002

1. Räumliche Lage, Anlaß der Planung

Mit der vorliegenden Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll im Bereich "Pflugweg" im Stadtbezirk Pfaffenweiler die Grenze des vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, um ein Grundstück erweitert werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs der Satzung erstreckt sich südlich des Knotenpunktes der Schönbühlstraße (K 5734) und der Hauptstraße sowie beidseitig des in den Außenbereich führenden Pflugwegs. Für den Stadtbezirk Pfaffenweiler charakteristisch und für den Untersuchungsraum prägend ist die topographisch kaum bewegte Geländesituation, zu beiden Seiten des Wolfbachs bewirtschaftetes Ackerland am Siedlungsrand zur Auenlandschaft.

Aufgrund früherer Bauanträge für ein Grundstück (Flst.-Nr. 1419/1), die in dem Bereich weitergehender als die jetzt vorgesehene Abrundung in der gesamten Grundstückstiefe eine Bebauung anstreben ist die Notwendigkeit der abschließenden Festlegung des Bebauungszusammenhangs gegeben. Mit der als Antrag vorgelegten Bebauung wären weitere Außenbereichsflächen einbezogen worden; daher wurde diesem nicht stattgegeben.

Zur Klärung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine mögliche Bebauung des zur Zeit noch im Außenbereich befindlichen Grundstücks in einer geringeren Bautiefe und zum Zweck der Festlegung eines endgültigen Siedlungsrandes wird die vorliegende Satzung aufgestellt. Die abschließende Bebauung und der Übergang zur freien Landschaft und zur Bachaue muß durch die Herstellung eines Pflanzstreifens ausformuliert werden.

2. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen/ Festsetzungen der Ergänzungssatzung

2.1 Bebauungszusammenhang

Ausschlaggebend (für eine Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Danach ergibt sich zunächst für den überwiegend bereits bebauten Bereich die Zugehörigkeit zum bebauten Innenbereich.

Die sich anschließende Fragestellung ist, inwieweit die umgebende Bebauung das betreffende Grundstück (im bisherigen Außenbereich) in einer Weise prägt, daß aus dieser die Merkmale für eine hinreichende Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 Abs. 1 entnommen werden können. Daher stellt sich in der Gesamtbetrachtung die Frage, inwieweit für eine Bebauung des letzten Grundstücks hinreichend bestimmte Zulässigkeitsvoraussetzungen abgeleitet werden können.

Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen und damit die Zulässigkeit von Vorhaben sowohl für vorhandene Baulücken als auch durch die Zuordnung der Ergänzungssatzung zum Innenbereich für das abschließende bisher unbebaute Grundstück gegeben.

2.2 Einzelne Festsetzungen der Satzung/ Einfügungserfordernis des § 34 BauGB

Völlig unabhängig von der Abgrenzung stellt sich die Frage nach dem Einfügungserfordernis und der näheren Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben. Auch die in der Umgebung vorherrschende Lage der Gebäude kann sich neben der Gebäudehöhe und der zulässigen Grundfläche bereits vor Erlaß der Satzung grundsätzlich rahmenbildend auswirken. Dementsprechend wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eingetragene Baugrenzen als städtebauliche Vorgabe in die Planzeichnung aufgenommen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wurde analog zur Umgebungsbebauung und in Anbetracht der ländlich geprägten Nutzungsform dies privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich als Dorfgebiet festgelegt. Da es sich nicht um umfangreiche neue Bauflächen handelt und die Umgebung durch vorhandene Wirtschafts- und Betriebsgebäude der landwirtschaftlichen Nutzung mitgeprägt wird, stellt sich diese Nutzungskategorie als geeignet dar. Hiermit wird einer neu entstehenden Wohnbebauung ebenfalls die ortstypische Nutzungsmischung und deren eventuelle Störwirkungen (z.B. landwirtschaftliche Gerüche) vermittelt.

Ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen sind die Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke sowie das Pflanzgebot zur landschaftlichen Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes. Die Eintragung dieses Pflanzstreifens ergibt sich auf der Grundlage des § 1a BauGB, wonach erstmalig ermöglichte bzw. im Umfang erweiterte Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind. Die Verpflichtung zur zeitnahen Herstellung des Pflanzstreifens entsteht am Ortsrand mit der Errichtung der somit erstmalig zulässigen baulichen Nutzung bzw. der Erweiterung einer bereits vorhandenen Bebauung.

Für die zu versiegelnde Fläche des Baugrundstücks am Siedlungsrand auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ohne besondere Biotopqualität wird in einem überschlüssig vergleichenden Ansatz zu den Wertigkeiten im Voreingriffszustand ein Ausgleich in Form eines dichten Pflanzstreifens aus Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Ein Ausgleich ist dagegen gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Dies trifft für alle bereits bebauten oder in Baulücken bereits gemäß § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke zu.

In einer sogenannten Ergänzungssatzung können weitere Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch getroffen werden. Diese können das zulässige Maß der baulichen Nutzung und weitergehende Bestimmungen für die Bebauung regeln. Im vorliegenden Fall bestehen allerdings aufgrund nur eines geringfügigen Umfangs zusätzlich möglicher Bebauung im Verhältnis zum Bestand hinreichend genaue Zulässigkeitsvoraussetzungen. Der § 34 BauGB gilt hier neben der Satzung mit seinem Einfügungserfordernis für sonstige Baumerkmale weiter.

3. Rechtsgrundlagen zur Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)

3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Um eventuelle Bindungen für die Gestaltungsmöglichkeit der Satzung zu erfassen und damit deren Rechtmäßigkeit zu sichern, werden im folgenden die Rahmenbedingungen für die Grenzfestlegung aufgezeigt:

- Bei der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist den Grundstücks- und Parzellengrenzen keine entscheidende Bedeutung beizumessen. Es ist sowohl in Mitten, als auch am Rande eines Bebauungszusammenhangs denkbar, daß die auf einem Grundstück vorhandene Bebauung nicht das gesamte Grundstück in den Zusammenhang gleichsam hineinzieht. Dann liegt eine Unterbrechung bzw. der Abschluß des Zusammenhangs vor (BVerwG, Urt. vom 06.11.1968).
- Unmaßgeblich sind auch Darstellungen des Flächennutzungsplans, z.B. dargestellte Grenzen der Bauflächen (BVerwG, Urt. vom 23.05.1980). Somit ergeben sich keine Ansprüche aufgrund der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Die genaue Abgrenzung entsteht erst in der weiter konkretisierenden Planstufe (z.B. Bebauungsplan oder Satzungsrecht). Der Flächennutzung weist hier eine gewisse Unschärfe auf.
- Aus dem Grundsatz, daß der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Bauwerk beginnt, folgt insbesondere, daß die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht schematisch gezogen werden kann, etwa als einen den Durchschnitt der nach "außen" ragenden Gebäude bildende Mittellinie oder als eine, dem am weitestgehend in den Außenbereich reinragendes Gebäude vorgelagerte Linie. Vielmehr kann die Grenze unregelmäßig, "verwinkelt" verlaufen (vgl. Dürr in Kohlhammer-Kommentar, § 34 Rdnr. 12).
- Der durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücksbereich (z.B. durch Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen) gehört ebenfalls zum Innenbereich. Von dieser Einordnung in den Innenbereich zu trennen ist die weitergehende Frage, welche Anlagen nach Maßgabe des § 34 BauGB in diesem hinteren Grundstücksbereich zulässig sind; insofern kann sich nur die Zulässigkeit der zum Hauptgebäude (Hauptnutzung) gehörenden Nebenanlagen begründen (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34 Rdnr. 25).
- Der Erlaß der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Ein Anspruch Privater und sonstiger Dritter auf Erlaß einer solchen Satzung besteht nicht. So kann z.B. im Wege der Normenkontrolle die Erweiterung einer Abrundungssatzung nicht geltend gemacht werden (VGH Baden-Württemberg, Beschl. vom 21.12.1990). Somit kann der nach den Erwägungen der Gemeinde getroffene Umfang des Regelungsbereichs nicht angefochten werden.

3.2 Anwendungsvoraussetzungen

Der Anwendungsbereich der Satzung für bestehende Innenbereichsflächen (außer für das Grundstück 1419/1) ergibt sich daraus, daß mit der Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden können, d.h. die Satzung ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Somit werden durch den Erlaß der Satzung und aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine neuen Rechte begründet oder bestehende Rechte eingeschränkt.

Der Erlaß der Ergänzungssatzung begründet für das Grundstück-Nr. 1419/1 erstmalige Baurechte, denen die Verpflichtung zur Umsetzung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung entgegensteht. .

Zu berücksichtigen ist im weiteren, daß die Gemeinde nicht verpflichtet ist, die Grenzen des jeweiligen gesamten Ortsteils festzulegen. Zutreffend ist, daß die Gemeinde in entsprechenden Fällen einen Beurteilungsspielraum bei Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich nutzen kann, um Zweifelsfragen zu klären. Die Entscheidungskompetenz endet, wenn es sich nicht mehr um Zweifelsfälle handelt, sondern eine Ausschlußwirkung gegenüber Grundstück(teil)en erreicht werden soll, die nach den allgemeinen Regeln zum Innenbereich zählen. Aus diesem Grund wurde infolge einer örtlichen Bestandsaufnahme anhand der tatsächlich maßgeblichen Bebauung die Abgrenzung vorgenommen.

3.3 Städtebauliche Gründe im vorliegenden Einzelfall

Um die allgemeinen Grundsätze des Einfügens anhand der vorgenannten Situation begründet, nachvollziehbar und im Sinne einer Gleichbehandlung für Einzelfallentscheidungen heranziehen zu können, ist eine satzungsrechtliche Regelung erforderlich. Dabei gilt es auszuschließen, daß durch beabsichtigte Vorhaben bodenrechtlich beachtliche Spannungen ausgelöst oder erhöht werden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten.

Vielmehr handelt es sich um die städtebaulich motivierte und mit dem Landschaftsbild verträgliche Abrundung und abschließenden Begradigung einer in den Außenbereich ragenden Nase. Eine weitere Entwicklung in diesem Bereich wird somit ausgeschlossen.

3.4 Verfahren

Als kommunale Satzung bedarf es nach Kommunalrecht eines Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung. Die Satzung ist dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen.

3.5 Rechtsfolgen

Wesentliche Rechtsfolge ist die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB innerhalb der festgelegten Grenzen des Innenbereichs unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen. Maßgeblich sind grundsätzlich die Zulässigkeitsregeln im Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag, nicht die im Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

Der Ergänzungssatzung kommt gegenüber öffentlichen Planungsträgern und sonstigen öffentlichen Stellen Bindungswirkung zu. Insbesondere ist die Baugenehmigungsbehörde an die Festlegung der Grenzen gebunden.

Gegen diese Innenbereichssatzungen ist der Verwaltungsrechtsweg nach § 47 VwGO (Normenkontrolle) möglich.

Villingen-Schwenningen, den 25. Oktober 2002

Bürgermeisteramt
In Vertretung
gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister