

DER LANDRAT



Landkreis Celle, Postfach 11 05, 29201 Celle

Gemeinde Faßberg
Große Horststraße 40
29328 Faßberg



Amt für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Kreientwicklung

Dienstgebäude Trift 27
Auskunft erteilt Frau Berg
Zimmer 3
Telefon: (0 51 41) 916-6021
Telefax: (0 51 41) 916-3-6021
E-Mail: Sabrina.Berg@LKCelle.de

Bei Antwort bitte angeben

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
622-02652/03

Bei Zahlung bitte angeben

Kassenzeichen

Celle, den
28.05.2013

Innenbereichssatzung Müden/Örtze

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Stellungnahme zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung Müden (Örtze) habe ich die ursprüngliche Innenbereichssatzung vom 27.09.2006 überprüft. Dabei sind mir Mängel aufgefallen, die zur Unwirksamkeit der Satzung führen. Zur besseren Verständlichkeit zeige ich die festgestellten Mängel anhand der einzelnen Teilbereichsflächen auf und erläutere zugleich, wie dieser Mangel beseitigt werden kann.

Teilbereichsfläche 1:

Dieser Bereich wurde mittels der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als Innenbereich deklariert. Da es jedoch an einem Bebauungszusammenhang mangelt, waren die Voraussetzungen für diese Satzung nicht erfüllt.

Dieser Mangel stellt eine Verletzung der materiell-rechtlichen Satzungsvoraussetzung dar. Da auch keine der anderen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 anwendbar sind, kann dieser Mangel nicht durch eine Innen- oder Außenbereichssatzung behoben werden. Die Schaffung zusätzlicher Baurechte ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich, wobei ich einen solchen aufgrund der Möglichkeit der Bildung einer Splittersiedlung kritisch betrachte.

Teilbereichsfläche 2:

Auch dieser Bereich wurde mithilfe der Klarstellungssatzung als Innenbereich deklariert. Da jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein Bebauungszusammenhang vorhanden war, waren die Voraussetzungen für diese Satzung nicht erfüllt. Zudem war die Einbeziehung der Außenbereichsfläche 2a aus demselben Grund unzulässig.

Für Sie geöffnet:

So können Sie uns erreichen:

Konto der Kreiskasse Celle:

Montag – Mittwoch 8.00 – 16.00 Uhr, Donnerstag 8.00 – 17.00 Uhr, Freitag 8.00 – 13.00 Uhr

Telefon: (0 51 41) 916-0 Telefax: (0 51 41) 916-1718 Hausadresse: Trift 26, 29221 Celle

E-Mail: info@lkcelle.de Internet: www.landkreis-celle.de

Sparkasse Celle 3400 (BLZ 257 500 01) IBAN: DE4425700010000003400 BIC: NOLADE21CEL

Diese Mängel stellen ebenfalls eine Verletzung der materiell-rechtlichen Satzungsvoraussetzung dar. Da diese Teilbereichsfläche mittlerweile nahezu vollständig bebaut ist, und von einem Bebauungszusammenhang ausgegangen werden kann, könnte für diesen Bereich eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in Betracht kommen, soweit eine planungsrechtliche Absicherung überhaupt noch erforderlich ist.

Teilbereichsfläche 3:

Dieser Bereich umfasst zum überwiegenden Teil qualifizierte Bebauungspläne. Eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB kann sich nicht auf Gebiete mit qualifizierten Bebauungsplänen beziehen (Bay. VGH, Urt. vom 7. 3. 2002 – 1 N 0.2851 –, NVwZ 2003, 236 = DVBl. 2002, 1142 = NJW 2003, 1963 = BauR 2002, 1526 = UPR 2002, 318). Wird im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung zu einem späteren Zeitpunkt ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, fällt dessen Fläche aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung heraus.

Es ist vorstellbar aus Gründen der Vereinfachung und Übersichtlichkeit den Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung um den gesamten Ortsteil zu legen, auch wenn qualifizierte Bebauungspläne innerhalb vorhanden sind. Dann ist es aber erforderlich ausdrücklich kenntlich zu machen, dass die Geltungsbereiche der Bebauungspläne aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung herausgenommen sind.

Dass diese Verfahrensweise im vorliegenden Fall der Vereinfachung und Übersichtlichkeit dienen kann, ist jedoch zu bezweifeln. Da die ausgewiesenen Bereiche außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen weit überwiegend zusammenhängend und großflächig sind, wäre deren alleinige Darstellung ausreichend übersichtlich. Im Gegenteil ist die derzeitige Darstellung relativ unübersichtlich und missverständlich. Auch erscheint es nicht unbedingt weniger einfach die von der Innenbereichssatzung erfassten Bereiche als den gesamten Ortsteil darzustellen.

Aus Gründen der Bestimmtheit und Normenklarheit sollte die Planzeichnung nur die von der Innenbereichssatzung erfassten Bereiche darstellen.

Des Weiteren werden dem Außenbereich zuzurechnende Flächen irrtümlicher Weise als Innenbereich deklariert. Das betrifft Teile der Flurstücke Gem. Müden (Örtze), Flur 1, Flurst. 21/1, 21/2; Flur 11, Flurst. 501 und Flur 1, Flurst. 150/19

Auch hier liegt wie bereits in den Teilbereichsflächen 1 und 2 genanntem Grund eine Verletzung gegen materiell-rechtliche Satzungsvoraussetzungen vor. Letzteres Grundstück erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine Einbeziehung. Die übrigen Außenbereichsflächen könnten mit einer Einbeziehungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden.

Teilbereichsfläche 4:

Dieser Bereich enthält ebenfalls zum überwiegenden Anteil qualifizierte Bebauungspläne. Die Einbeziehung der Fläche 4a ist unzulässig, da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Innenbereichssatzung für diese Fläche bereits ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan bestand. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Wietzer Feld“ wurde am 18.07.2006, die Innenbereichssatzung erst am 27.09.2006 bekannt gemacht.

Auf dem Grundstück Gem. Müden (Örtze), Flur 11, 6/16 ist keine Bebauung vorhanden, daher kann diese Fläche nicht deklaratorisch zum Innenbereich erklärt werden sondern kann nur als Außenbereichsfläche mit einer Einbeziehungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden.

Teilbereichsfläche 5:

Die Außenbereichsfläche 5a befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Haußelbergweg“. Nach meinem Kenntnisstand hat die Gemeinde die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, den Satzungsbeschluss zurückgenommen und diesen „Rücknahmebeschluss“ bekanntgemacht. Da bislang jedoch kein Aufhebungsverfahren durchgeführt wurde, besteht trotz der Unwirksamkeit weiterhin der Rechtsschein der Gültigkeit. Somit ist diese Fläche aus der Innenbereichssatzung herauszunehmen. Darüber hinaus ist mir eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haußelbergweg“ nicht bekannt.

Für das festgelegte Gewerbegebiet auf dem Grundstück Gem. Müden (Örtze), Flur 2, Flurst. 69/1 ist eine Klarstellungssatzung nicht zulässig, da keine Bebauung auf diesem Grundstück vorhanden ist, die einer nur deklaratorischen Abgrenzung bedarf um die zweifellos gegebene Zuordnung zum Innenbereich zu bestätigen. Auch eine Einbeziehungssatzung ist nicht zulässig, weil städtebauliche Probleme im Hinblick auf die verfolgten Ziele wie bspw. Konfliktbeeinträchtigung durch eine Gemengelage, Beachtung des Trennungsgebots und weitere Belange nach § 34 nicht hinreichend gelöst werden können. Wenn diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bei der Teilbereichsfläche 6, sowie den Außenbereichsflächen 3a, 5b, 5c, 5d und 6a-c sind mir keine Mängel aufgefallen.

Ergebnis:

Ich stelle fest, dass die Innenbereichssatzung an Mängeln leidet, die nicht nach § 214 mit Ablauf der Rügefrist von einem Jahr unbeachtlich werden sondern endgültig beachtlich bleiben. Die Festlegung der Teilbereichsfläche 1 und 2, sowie einzelner Außenbereichsflächen als Klarstellungssatzung, obwohl die Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt waren, stellt eine Verletzung der materiell-rechtlichen Satzungsvoraussetzung dar. Die Teilbereiche 3, 4 und 5 umfassen überwiegend qualifizierte Bebauungspläne

Aus diesen Gründen ist die Satzung unwirksam.

Ich empfehle das Ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur rückwirkenden Inkraftsetzung der Satzung durchzuführen. Dieses Verfahren ermöglicht die Behebung eines Fehlers durch fehlerfreie Wiederholung des fehlerhaften Teils des Verfahrens. Nur was zur Behebung des Mangels erforderlich ist, muss im ergänzenden Verfahren behandelt und ggf. abgewogen werden. Alles andere bleibt aus dem vorangegangenen Planungsverfahren erhalten und muss nicht neu abgewogen und entschieden werden.

Werden im ergänzenden Verfahren inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen, die nachteilige Auswirkungen auf die Rechtsposition Einzelner haben können, handelt es sich um abwägungsbeachtliche Änderungen, so dass ein erneutes Auslegungsverfahren

durchgeführt werden muss. Insoweit gelten für das ergänzende Verfahren dieselben Anforderungen, wie nach § 4a Abs 3 BauGB im Fall der Änderung des ursprünglichen Entwurfs (so BVerwG BauR 2010, 1554)

Da die Satzung unwirksam ist, hat diese keine städtebauliche Zulässigkeit im Sinne des Entschädigungsrechts (§ 42 BauGB) begründet. (vgl. BGH Urt. v. 1. 10. 1987 – III ZR 184.86, Vorbem. §§ 39–44 vor Rn. 1, Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentierung BauGB zu § 42 Rn. 30; zu Bebauungsplänen, analoge Anwendung auf Innenbereichssatzungen). Die Herausnahme rechtswidrig überplanter Flächen hat somit keine nachteilige Auswirkung auf Rechtspositionen Einzelner. Eine erneute Auslegung ist meiner Ansicht nach deswegen entbehrlich.

Ist ein neuer Satzungsbeschluss erforderlich, weil der Fehler vor oder auf der Stufe der Beschlussfassung erfolgte, muss die Gemeinde abwägungserhebliche Belange, die nach dem ursprünglichen Satzungsbeschluss eingetreten sind, bei ihrer Entscheidung berücksichtigen, wenn diese der Gemeinde bekannt geworden sind bzw. hätten bekannt werden müssen (OVG Koblenz NVwZ-RR 2003, 629 und Jäde/Dirnberger/Weiß/Jäde BauGB § 214 Rz 43). Dies ergibt sich aus § 214 Abs 3 S 1 BauGB.

Ich weise darauf hin, dass für die o.g. Grundstücke, die irrtümlicherweise als Innenbereich deklariert wurden, dabei jedoch unter den Anwendungsbereich einer Entwicklungs-, bzw. Einbeziehungssatzung fallen (Teilbereichsfläche 2a, Grundstücke der Teilbereichsfläche 3, ein Grundstück der Teilbereichsfläche 4) die Eingriffsregelung abzuarbeiten ist und Ausgleichsmaßnahmen zu bilanzieren sind.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an meine Mitarbeiterin Frau Berg unter der oben genannten Telefonnummer wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Tietje