

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**zu einer Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
im Bereich des Luisenring 92a**



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Januar 2023

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

MAJO Schmitz Bedachungen GmbH
Frau Martina Schmitz
Luisenring 92a
52538 Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



Jens Döring

Projektnummer: 22-153

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Aufgabenstellung.....	1
1.2	Planungsrechtliche Einordnung.....	1
1.3	Voraussetzungen an das Verfahren	2
2	PRÜFUNG.....	2
3	REFERENZLISTE DER QUELLEN	6

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Die Eigentümerin eines Dachdeckerbetriebes am Luisenring 92a, 52538 Gangelt ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Gangelt getreten, die zum größten Teil bereits bebauten Grundstücke in die bestehende Innenbereichssatzung für die Ortslage Gangelt einzubinden. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass Grundstück mit einem weiteren, für den Betrieb notwendigen Gebäude, zu bebauen. Im Rahmen des vorliegenden Dokumentes wird untersucht, ob die Zugangsvoraussetzungen für die Anwendung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB vorliegen.

1.2 Planungsrechtliche Einordnung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung den bestehenden Innenbereich klarstellen oder bisherige Außenbereichsflächen zum Innenbereich entwickeln bzw. in diesen einbeziehen. Die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	
Zweck und Zugangsvoraussetzungen	Zweck der Satzung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Klarstellung des bestehenden Bebauungszusammenhangs. Insofern werden von der Gemeinde keine planerischen Entscheidungen getroffen und die Klarstellungssatzung erfordert keine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist nicht anwendbar. (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.09.2010 – 4 CN 2/10).
Kurzfragestellung	Handelt es sich bei der betrachteten Fläche bereits heute um einen Innenbereich?
Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB	
Zweck und Zugangsvoraussetzungen	Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB entwickelt werden. Ebenso wird vorausgesetzt, dass die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. <i>„Bebaute Bereiche im Außenbereich sind solche in einem bestimmten räumlichen Zusammenhang stehende Ansammlungen von Gebäuden, die einerseits keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil iSd § 34 Abs. 1 darstellen, andererseits nach Umfang und Struktur eine bestimmte Quantität und Qualität aufweisen. [...] Dies ist der Fall bei einem bebauten Bereich, d.h. einer aufeinanderfolgenden, zusammengehörigen und geschlossen erscheinenden Bebauung, die jedoch von ihrem Gewicht her noch keine Innenbereichsqualität hat (VGH München Urt. v. 12. 8. 2003 – 1 BV 02.1727).“</i> (Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, & Krautzberger, 2019, § 34 Rn. 101)
Kurzfragestellung	Handelt es sich bei der betrachteten Fläche um eine bebaute, im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Fläche?

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	
Zweck und Zugangsvoraussetzungen	Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können unbebaute Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden, wenn es sich um einzelne Flächen handelt, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. <i>„Mit dem Erfordernis von „einzelnen“ Außenbereichsflächen wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht eine beliebige Vielzahl von an den Innenbereich angrenzenden Flächen Gegenstand von Satzungen nach Nr. 3 sein dürfen. Ausgeschlossen ist daher eine vollständige oder nahezu lückenlose Arrondierung des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch alle angrenzenden Flächen oder seine Erweiterung um größere Flächen, die nach ihrer Größe und städtebaulichem Gewicht eine Prägung durch den vorhandenen Ortsteil vermissen lassen.“</i> (Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, & Krautzberger, 2019, § 34 Rn. 116) <i>„Einen Bebauungszusammenhang können nur Bauwerke selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen“</i> (vgl. BVerwG, NVwZ 1993, 985 = Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 152, S. 67, und BVerwGE 152, 275 = NVwZ 2015, 1767 Rn. 15)
Kurzfragestellung	Handelt es sich bei der betrachteten Fläche um eine einzelne Außenbereichsfläche, die durch angrenzende Innenbereiche geprägt wird?

Tabelle 1: Zugangsvoraussetzungen für die Anwendung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

1.3 Voraussetzungen an das Verfahren

In der nachfolgenden Tabelle werden die Voraussetzungen zusammengefasst, die bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB an das Verfahren zu stellen sind.

	Plandarstellung	Begründung	Frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Bekanntmachung	Ausgleichspflicht
Klarstellungssatzung	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein
Entwicklungssatzung	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Nein
Einbeziehungssatzung	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Tabelle 2: Voraussetzungen an das Verfahren

2 PRÜFUNG

Im Nachfolgenden wird die Prüffläche daraufhin untersucht, ob sie die Zugangsvoraussetzungen zur Anwendung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erfüllt.

Prüffläche Bundesstraße 83



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung der Prüffläche (Land NRW, 2021)



Abbildung 2: Klar erkennbare Zäsur zum Außenbereich, aufgenommen am südöstlichen Punkt der Prüffläche, mit Blick in Richtung Norden; Quelle: eigenes Foto, aufgenommen am 15.11.2022



Abbildung 3: Blick in Richtung Osten entlang der Wohnbebauung im Norden der Fläche, die im Luftbild noch nicht dargestellt ist; Quelle: eigenes Foto, aufgenommen am 15.11.2022



Abbildung 4: Bei den bestehenden Bebauungen handelt es sich um keine dem Außenbereich zuzuordnenden Nutzungen; Quelle: eigenes Foto, aufgenommen am 15.11.2022



Abbildung 5: Auf der Fläche bestehen Bebauungen mit einigem Gewicht; Quelle: eigenes Foto, aufgenommen am 15.11.2022

Bestandsbeschreibung

Nutzung	Auf dem größten Teil der Fläche befindet sich eine Dachdeckerfirma mit den zugehörigen Gebäuden und Lagerflächen. Im Norden stehen mittlerweile, anders als auf dem Luftbild, zu erkennen Einfamilienhäuser. Entlang der östlichen Grenze der Prüffläche verläuft eine markante, bereits langfristig vorhandene Zäsur; in Form einer Einfriedung und einer Hecke mit Zaun. Im Süden befindet sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der auch als Zufahrt für den Dachdeckerbetrieb dient. Südlich des Wirtschaftsweges befindet sich eine Baumreihe.
Darstellung im FNP	Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt wird die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Prüfung

Klarstellungssatzung	<u>Handelt es sich bei der betrachteten Fläche bereits heute um einen Innenbereich?</u> Auf den Flächen befinden sich zu einem großen Teil bereits heute Gebäude oder versiegelte Flächen. Unter anderem befinden sich dort neben einem Dachdeckerbetrieb auch Wohngebäude. Sowohl die Wohnnutzungen selbst als auch der Dachdeckerbetrieb weisen einiges an Gewicht auf und eine Prägung ist gegeben. Bei den vorhandenen baulichen Nutzungen handelt es sich um typische Innenbereichsnutzungen. Eine diesbezügliche Privilegierung im Außenbereich besteht nicht.
----------------------	--

	Sowohl im Westen als auch im Norden grenzt die Fläche an den bestehenden Innenbereich. Im Norden besteht der Bebauungsplan „im Luisenring“, der dort eine Bebauung vorsieht, die bis heute allerdings noch nicht erfolgt ist. Daraus ergibt sich jedoch bereits heute ein beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB. Die Fläche grenzt hieran an. Der westlich angrenzende Innenbereich ergibt sich aus der bestehenden Abgrenzung der Innenbereichssatzung. Im Osten bestehen deutliche Zäsuren gegenüber dem derzeitigen Außenbereich. Im Süden erfolgt diese Zäsur über eine Baumreihe auf der Südseite der Straße. Die Prüffläche ist für die Anwendung einer Klarstellungssatzung geeignet.
Entwicklungssatzung	<u>Handelt es sich bei der betrachteten Fläche um eine bebaute, im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Fläche?</u> – Prüfung nicht erforderlich –
Einbeziehungssatzung	<u>Handelt es sich bei der betrachteten Fläche um eine einzelne Außenbereichsfläche, die durch angrenzende Innenbereiche geprägt wird?</u> – Prüfung nicht erforderlich –
Zusätzliche Zugangsvoraussetzungen bei Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen	<u>Ist das Vorhaben in einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung vereinbar?</u> – Prüfung nicht erforderlich – <u>Unterliegt das Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</u> – Prüfung nicht erforderlich – <u>Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter?</u> – Prüfung nicht erforderlich –
Zusammenfassung	
	Die Prüffläche ist für die Anwendung einer Klarstellungssatzung geeignet. Die Anwendung der Klarstellungssatzung bedarf eines Beschlusses durch den Rat der Gemeinde Gangelt. Die Durchführung eines Verfahrens mit öffentlicher Beteiligung oder die Bewertung der Fläche im Rahmen der Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Tabelle 3: Prüffläche Luisenring 92a

3 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Ernst, W., Zinkhahn, W., Bielenberg, W., & Krautzberger, M. (2019). Baugesetzbuch Band I-VI, Kommentar. C.H. Beck.
- Land NRW. (2021). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen