

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00027/1	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, BOA
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt	15.05.2019, Unterschrift:
Aktenzeichen: PL 611-10/ Wai	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input type="checkbox"/> BM Stauber _____	<input type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____
<input type="checkbox"/> BM Köster _____	<input type="checkbox"/> OB Brand _____

Betreff: Antrag der CDU -"Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in ländlichen Teilorten Friedrichshafens" Aufhebung der Klarstellungssatzungen

Anlage(n): Anlage 1: Antrag CDU „Aufhebung Klarstellungssatzungen“
Anlage 2: Siedlungsstrukturelles Leitbild aus FNP 2015

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **1 Arbeitstag** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video
---	--	------------------------------	--------------------------------

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus, 20 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	14.05.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	15.05.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.05.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR 2016/00241 vom 10.10.2016

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag: EUR
	Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw.	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag: EUR
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:		
<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel		
Planansatz im lfd. Jahr:		EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:		EUR
Noch bereitzustellen:		EUR
Deckungsvorschlag:		EUR

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, in einer Projektgruppe gemeinsam mit Vertretern aus dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt und des Ortschaftsrates Ettenkirch im 2. Halbjahr 2019 zeitnah eine Lösung zu erarbeiten, ggf. bei Bedarf mithilfe externer Experten.

Begründung:

Rechtliche Bewertung

I.
Sinn und Zweck der Klarstellungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist es, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Denn diese Grenzziehung ist - wie insbesondere die Rechtsprechung zeigt - in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Die Satzung schafft Rechtssicherheit, indem sie solche Zweifelsfragen vorab normativ ausräumt und dadurch das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich entlastet. Die Klarstellungssatzung bindet die Verwaltung. Sie schafft aber auch für die Bauherren vor Ort Planungssicherheit.
Im Gegensatz zu Entwicklungs- oder Ergänzungssatzungen hat die Klarstellungssatzung rein deklaratorischen Charakter, d.h. sie beschränkt sich in ihrem Inhalt darauf, die Grenzen eines nach den Kriterien des § 34 Abs.1 BauGB und der dazu ergangenen Rechtsprechung bereits vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils darzustellen. Mit einer Klarstellungssatzung kann folglich der faktisch vorhandene bebaubare, unbeplante Innenbereich weder erweitert noch eingeschränkt werden. Daraus folgt umgekehrt, dass mit der Aufhebung der Klarstellungssatzungen auch keine Erweiterung des Innenbereichs verbunden wäre.
Das Stadtplanungsamt hat bei der Ausarbeitung der Klarstellungssatzungen die Grenzen des

Innenbereichs anhand der Kriterien des § 34 Abs.1 BauGB, nämlich das Vorhandensein eines „Ortsteils“ und die Lage „innerhalb des Bebauungszusammenhangs“, unter dem Licht der dazu ergangenen Rechtsprechung definiert. Dabei sind jeweils die tatsächlichen, objektiven Verhältnisse im jeweiligen konkreten Einzelfall vor Ort zu betrachten. Bei unbebauten Flächen zwischen bebauten Grundstücken war zu entscheiden, ob es sich um eine bloße Baulücke handelt, die noch innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt, oder ob es sich um eine „Außenbereichsinsel“ handelt, die nicht mehr am Eindruck der Zusammengehörigkeit der Bebauung teilnimmt. In etlichen Fällen wurde eine Baulücke ähnlich dem Fall des Urteils des VGH BW vom 25.09.2018, 5 S 978/17 in den Bebauungszusammenhang einbezogen.

Seit Erlass der Satzungen gibt es keine veränderte Rechtsprechung, die heute eine großzügigere Grenzziehung erforderlich oder zulässig machen würde.

Die grundsätzlichen Rechtssätze, die das Bundesverwaltungsgericht zur Bewertung der Tatbestandsvoraussetzungen „Ortsteil“ und „innerhalb des Bebauungszusammenhangs“ aufgestellt hat, sind schon seit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 6.11.1968, 4 C 2.66 und 4 C 31.66, geklärt und werden von den Gerichten auf den jeweils zu entscheidenden Einzelfall angewendet. Auch das Urteil des VGH BW vom 25.09.2018, 5 S 978/17 wie auch das Urteil des VGH BW v. 18.01.2011, Az. 8 S 600/09, greift nur die langjährige Rechtsprechung des BVerwG auf und wendet sie auf den konkreten Fall an, stellt aber keine neuen Kriterien auf.

Von daher kann durch die Aufhebung der Klarstellungssatzungen kein zusätzliches Baurecht geschaffen werden.

II. Für die Schaffung zusätzlichen Baurechts eröffnet das BauGB nur folgende Möglichkeiten:

1) Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Mit einer solchen Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Erlass einer solchen Satzung setzt aber ebenfalls voraus, dass bereits ein in Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist.

2) Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Mit einer solchen Entwicklungssatzung können bebaute Bereiche, die derzeit noch als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu qualifizieren sind, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, so dass die im Geltungsbereich einer derartigen Satzung gelegenen Grundstücke bauplanungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB behandelt werden und bebaut werden können.

Voraussetzung für den Erlass einer Entwicklungssatzung ist jedoch, dass die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt sind.

3) Erlass eines Bebauungsplans

Sind die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung nicht gegeben, kann zusätzliches Baurecht nur durch Erlass eines Bebauungsplans geschaffen werden, ggfls. unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans.

III.

Nach Aufhebung der Klarstellungssatzungen wären nicht alle Weiler als Innenbereich beurteilbar, da der nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung stammende Bestand an Wohnbebauung von einigem Gewicht als Bewertungsmaßstab nicht überall gegeben wäre. In den überwiegenden Fällen würde nach der Aufhebung der Satzungen wieder § 35 BauGB zur Anwendung kommen.

Stadtplanerische Leitlinien

In Vorbereitung der generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2015 wurde 1999 begonnen, eine Stadtentwicklungsplanung (STEP) zu erarbeiten. In dieser wurde in enger

Abstimmung mit dem Gemeinderat (zweitägige Klausurtagung am 27./28.09.2002) ein „Siedlungsstrukturelles Leitbild“ entwickelt, in dem festgelegt wurde, dass die städtebauliche Entwicklung dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgen soll. Dieses Leitbild wurde vom Gemeinderat am 23.06.2003 beschlossen.

Das städtebauliche Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fußt auf den im § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Planungsgrundsatz des Baugesetzbuches (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung). Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015 wurde basierend auf diesem aufgestellt und verfolgt daher den Grundsatz, die bauliche Weiterentwicklung (Zersiedelung) in den siedlungsstrukturell dispersen Bereichen mit vorwiegend landwirtschaftlicher Prägung zu verhindern (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Seite 30).

Die am 10.10.2016 durch den Gemeinderat einstimmig erfolgte Beschlussfassung zu den Klarstellungssatzungen ist im Sinne der vorgenannten Planungsansätze zum FNP 2015 zu sehen.

Durch das Aufheben der Klarstellungssatzungen würde die durch die Satzungen erreichte Rechtssicherheit bei der Anwendung des § 34 BauGB verloren gehen und es wären jeweils Einzelentscheidungen mit ungewollt großem Interpretationsspielraum erforderlich. Auch würde dies die Aufgabe wesentlicher, vom Gemeinderat beschlossener Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung Friedrichshafens bedeuten.

Auf Antrag der CDU wurde in der Sitzung des PBU am 14. Mai 2019 bei einer Enthaltung mehrheitlich nachfolgender Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat getroffen:

Die Verwaltung wird beauftragt, in einer Projektgruppe gemeinsam mit Vertretern aus dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt und des Ortschaftsrates Ettenkirch im 2. Halbjahr 2019 zeitnah eine Lösung zu erarbeiten, ggf. bei Bedarf mithilfe externer Experten.

Ausblick

In der in naher Zukunft anstehenden generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kann für die ländlichen Siedlungsbereiche in einer gesamtstädtischen Betrachtung erneut untersucht werden, ob der eine oder andere Weiler aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen eine Darstellung als Siedlungsfläche erhalten kann.