Gemeinde Talheim

Klarstellungssatzung für das Gebiet:
„Südlich der Lauffener Straße und westlich der Landturmstraße“

Teil II Begründung

Klarstellungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB

22.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Klarstellungserfordernis 3

2 Planungsrechtlicher Charakter der Klarstellungssatzung 3

3 Lage und Geltungsbereich 3

4 Bestehende Rechtsvorschriften 4

5 Derzeitige Nutzung 5

6 Begründung der Abgrenzung 6

7 Zulässigkeit von Vorhaben 6

8 Verfahren 6

1 Klarstellungserfordernis

Die Bebauung entlang der Lauffener Straße und der Landturmstraße in Talheim wurde in den letzten Jahrzehnten ohne Bauleitplanung vollzogen. Städtebaulich stellt sie eine ungeordnete Gemengelage mit der Charakteristik eines Dorfinnenbereichs bzw. eines Mischgebiets dar.
Anlass für die Aufstellung der Klarstellungssatzung für den Bereich „Südlich der Lauffener Straße und westlich der Landturmstraße“ sind Überlegungen und Anfragen zur Bebauung auf einzelnen Grundstücken in diesem Bereich. Schwierig gestaltete sich hier die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Um Unsicherheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu schaffen, ist die Abgrenzung des Innenbereichs notwendig. Bei Bauvoranfragen und Anträgen zur Bebauung muss geklärt werden, auf welcher Rechtsgrundlage eine Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens im nicht beplanten Bereich erfolgen kann. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist für die Vorhabenzulassung deshalb so wichtig, da sich für Innen- und Außenbereich zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben unterschiedliche Regelungen und Rechtsfolgen ergeben. Damit die Planersatzregelungen des BauGB (§ 34 und § 35 BauGB) Anwendung finden können, muss ermittelt werden, ob es sich um ein Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt.

2 Planungsrechtlicher Charakter der Klarstellungssatzung

Bei der Klarstellungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um eine Innenbereichssatzung. Die Klarstellungssatzung stellt kein Planungsinstrument mit Gestaltungsspielraum dar, sondern regelt lediglich die Rechtsanwendung des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs. Ihr kommt somit nur ein rein deklaratorischer Charakter zu. Ziel einer Klarstellungssatzung ist es, Schwierigkeiten bei der Abgrenzung vom Innen- zum Außenbereich auszuräumen. Dies bewirkt zudem eine Entlastung von Baugenehmigungsverfahren, weil bereits eine abschließende Klärung der Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich erreicht wird. Durch die Satzungsentscheidung der Gemeinde wird dies vorweggenommen. Der Gemeinde steht im Rahmen einer Klarstellungssatzung kein planerischer Gestaltungsspielraum zu, denn hierzu fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage. Jedoch kommt der Gemeinde ein gewisser Einschätzungsvorrang bzw. Beurteilungsspielraum zu.

Die Aufstellung und der Erlass der Klarstellungssatzung entfaltet zudem eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die deklaratorische Festlegung der Grenzen des Innenbereichs gebunden. Dies gilt auch für das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 2 BauGB.

3 Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der Klarstellungssatzung befindet sich im Westen auf der Gemarkung der Gemeinde Talheim.
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:750) festgelegt und sind Bestandteil der Satzung.
Die Klarstellungssatzung bezieht sich auf die folgenden Flurstücke:

- Flurstück 885;
- Flurstück 886/1;

- Flurstück 886/2;
- Flurstück 888;
- Flurstück 897;
- Flurstück 900;
- Flurstück 905;
- Flurstück 907;
- Flurstück 909 und
- Flurstück 911.

4 Bestehende Rechtsvorschriften

Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2006[1] ist das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet festgelegt. Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

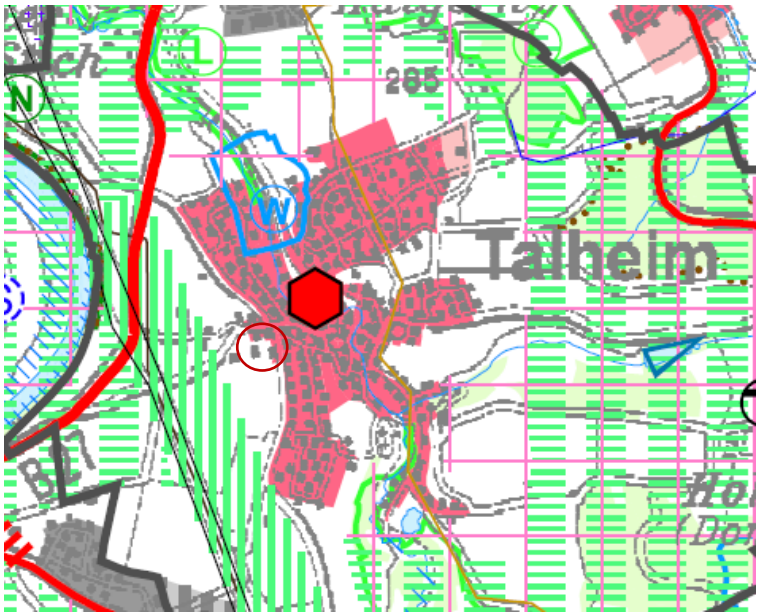

Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020; rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, grafisch ergänzt

Flächennutzungsplan

Entsprechend der gültigen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) des Verwaltungsraums Flein-Talheim aus dem Jahr 2002 wird der Bereich als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält parzellenscharfe Darstellungen. So sind ca. 5/6 des Flurstücks 900, das gesamte Flurstück 897 und die Hälfte des Flurstücks 888 entlang der Lauffener Straße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Entlang der Landturmstraße sind auf den Flurstücken 909, 907, 905, 886/2 und 886/1 größere Bereiche als Mischbaufläche ausgewiesen. Eine Ausnahme stellt hier das Grundstück 885 dar, welches komplett als MI-Fläche dargestellt ist.

[1] Regionalverband Heilbronn-Franken (2006)

Für die Feststellung eines Bebauungszusammenhangs ist es unerheblich, wenn im Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind hier ausschlaggebend. Aus diesem Grund lässt sich aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan keine Abgrenzung des Innenbereichs ableiten.

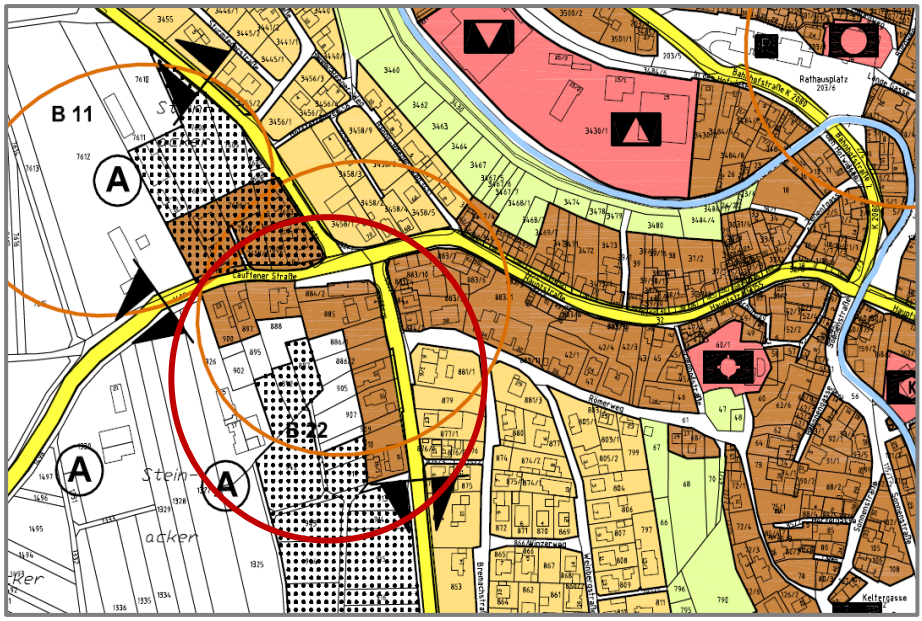

Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit dem 27.12.2002, grafisch ergänzt

Bebauungsplan

Es schließen sich keine Bebauungspläne an das Gebiet an.

5 Derzeitige Nutzung

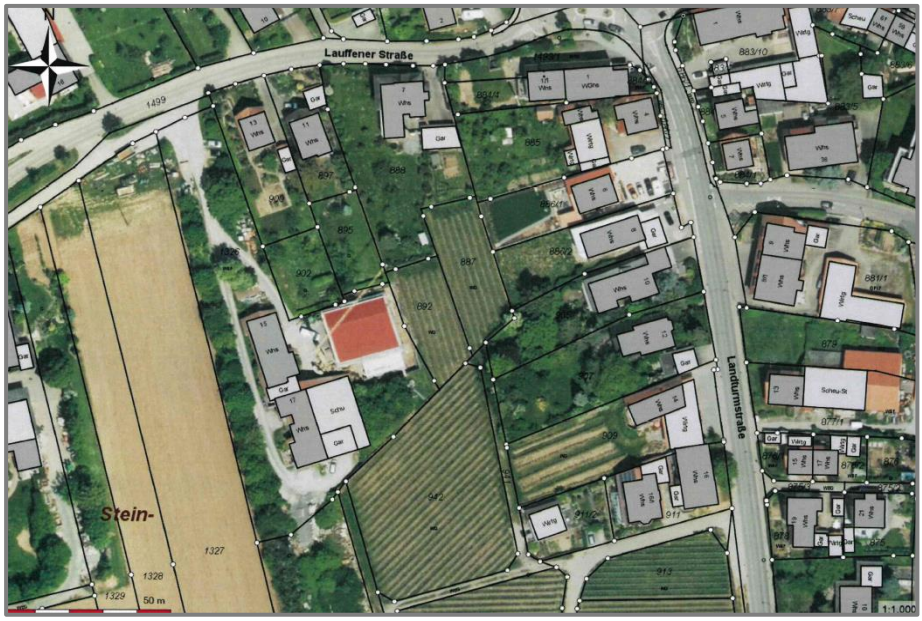

Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets, INGRADA

Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets

Die einzubeziehenden Flächen werden derzeit als Freiflächen, vorrangig Gartenflächen für die dort vorhandene Wohnbebauung genutzt.

6 Begründung der Abgrenzung

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt auf die tatsächlichen Verhältnisse an. Der Bebauungszusammenhang ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern auf Grundlage einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.04.2007 – 4 B 7/07).
Im Bereich „Südlich der Lauffener Straße und westlich der Landturmstraße“ erfolgt die Abgrenzung des Innenbereichs rückwärtig an den Außenwänden der Gebäude auf den Grundstücken.

7 Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ist innerhalb der durch die Klarstellungssatzung festgelegten Grenze nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Wird ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten der Klarstellungssatzung für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs aufgestellt und bekannt gemacht, so richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

8 Verfahren

§ 34 Abs. 6 BauGB ist nicht auf die Klarstellungssatzung anzuwenden. Die Klarstellungssatzung ist somit von den verfahrenstechnischen Anforderungen des Baugesetzbuchs freigestellt.

Die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Erlasses der Satzung ergeben sich aus der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO).