

Satzung zur Aufhebung
der Satzung der vormaligen Gemeinde Mülsen St.
Micheln über die Festlegung und Abrundung des
im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Ge-
biet an der „Lichtensteiner Straße“

Satzungsfassung der Aufhebungssatzung vom 20.12.2019

bestehend aus der Satzung und ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000)

Inhalt

Satzungsfassung der Aufhebungssatzung der Satzung der vormaligen Gemeinde Mülsen St. Micheln über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet an der „Lichtensteiner Straße“ bestehend aus der Satzung und ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) vom 20.12.2019

Anlagen

Begründung zur Satzungsfassung der Aufhebungssatzung vom 20.12.2019

Träger Planungs- Gemeinde Mülsen

hoheit: Sankt Jacober Hauptstr. 128
08132 Mülsen

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 20.12.2019

Satzung zur Aufhebung
der Satzung der vormaligen Gemeinde Mülsen St. Micheln
über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils für das Gebiet an der „Lichtensteiner Straße“

Begründung

Satzungsfassung der Aufhebungssatzung vom 20.12.2019

Inhaltsverzeichnis

Textteil

	Seite
1 Einführung	6
2 Bestehende Satzung	6
3 Gründe der Aufhebung	7
4 Planungsrechtliche Einfügung	11
5 Umweltbelange	11
6 Folgen der Aufhebung	12

Anlage

Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift unterstrichen:

Ergänzung aufgrund zum Entwurf eingegangener Stellungnahmen

Textteil

1 Einführung

- 1 Die ehemalige Gemeinde Mülsen St. Micheln stellte im Jahr 1995 die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Lichtensteiner Straße“ auf. Die Abrundungsfläche findet sich nördlich der damals einseitig angebauten Lichtensteiner Straße, im Osten begrenzt vom einbezogenen heutigen Flst. 400/12, im Westen vom heutigen Flst. 400/5.
- 2 Ziele der Satzung waren u.a.
 - die dringende Befriedigung vorliegender Nachfragen nach bezahlbarem Wohnbauland,
 - der Abwanderung der örtlichen Bevölkerung entgegenzuwirken und
 - den (damals bestehenden) Schulstandort der Gemeinde Mülsen St. Micheln zu sichern.
- 3 Die Satzung trat mit ihrer Bekanntmachung am 26.01.1996 in Kraft.
- 4 1998 folgte eine Erweiterung der Satzung nach Rn. 1 um das heutige Flst. 400/16 und 400/17 (Wegegrundstück).

2 Bestehende Satzung

- 1 Die Satzung enthält Festsetzungen über
 - die einreihige Bebauung entlang der Lichtensteiner Straße ausschließlich mit Wohngebäuden,
 - die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse mit II + D = 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß (Kellergeschoß = Vollgeschoß),
 - zur Gestaltung der Baukörper
 - Satteldächer mit Dachneigung 38 - 45°,
 - harte Bedachung wie Schiefer, Kunstschiefer, Dachziegel,
 - Fassadengestaltung als Glatt- oder Rauhputz in hellen Farbtönen sowie
 - zur Pflanzung einer Schutzhecke.
- 2 Das Aufstellungsverfahren zur Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Lichtensteiner Straße“ hat alle erforderlichen Verfahrensschritte durchlaufen.
- 3 Für die in Zi. 1, Rn. 4 aufgeführte Erweiterung der Satzung aus dem Jahr 1998 liegt dagegen nur ein Beschluss zur vereinfachten Satzungsänderung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung Lichtensteiner Straße des Gemeinderats der vormaligen Gemeinde Mülsen St. Micheln vom 23.02.1998 vor. Die vereinfachte Satzungsänderung wurde zwar mit Datum vom 24.02.1998 mit der Verlautbarung bekanntgemacht,

„Die Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung (der höheren Verwaltungsbehörde Chemnitz) nach § 12 BauGB in Kraft.“

Aber weder die Durchführung des erforderlichen vollständigen rechtsstaatlichen Verfahrens entsprechend der Vorschriften des § 13 BauGB in der geltenden Fassung vom 01.01.1998, noch die Erteilung einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde sind nachweisbar. Auch Recherchen in der Rechtsaufsichts- bzw. Genehmigungsbehörde des Landkreises Zwickau zu dem Verfahren blieben erfolglos. Es gibt dort schlicht keine Erkenntnisse. Die Erweiterung ist auch nicht im Raumordnungskataster verzeichnet. Eine Ausfertigung des Nachweises der Durchführung der Bekanntmachung ist nicht nachweisbar.

- 4 Damit besteht nach diesseits ermittelte Erkenntnislage lediglich ein singulärer Satzungsbeschluss vom 23.02.1998. Auch wenn nach der damals geltenden Rechtslage des § 214 I Nr. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; gültig ab 01.01.1998) bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens ein Verkennen der Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligungen unbeachtlich war, so fehlt es doch an der nach damaliger Rechtslage erforderlichen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 34 V, Satz 2 BauGB). Dieses Fehlen bleibt auch nach damaliger Rechtslage (§ 214 I Nr. 3 BauGB) ein beachtlicher Fehler, das Verfahren damit nicht ordnungsgemäß abgeschlossen worden.
- 5 Somit bedarf es auch keines förmlichen Aufhebungsverfahrens für die Erweiterung der Satzung. Zur Herstellung der Rechtsklarheit reicht die einfache Aufhebung des Beschlusses vom 23.02.1998 mittels eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses.
- 6 Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf die mit Schreiben vom 27.11.1995 genehmigt und am 26.01.1996 bekannt gemachte Satzung (nachfolgend Satzung 1996) über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Lichtensteiner Straße“.

3 Gründe für die Aufhebung

- 1 Im Zuge einer Baugenehmigungsstreitsache im Geltungsbereich der angrenzenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ wurde gerichtlich inzident festgestellt, dass sich diese Satzung als unwirksam erweist¹. Die Unwirksamkeit wurde von der Kammer insbesondere mit der Unbestimmtheit tragender Festsetzungen begründet. Dies gab Anlass, die gegenständliche Satzung 1996 über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Lichtensteiner Straße“ ebenfalls dahingehend in den Blick zu nehmen.
- 2 Im Ergebnis der Prüfungen ist festzustellen, dass die Satzung 1996 ebenfalls offensichtlich unwirksam bzw. wegen fehlerhafter Schlussbekanntmachung, jedenfalls in vorliegender Form, als gar nicht wirksam zustande gekommen anzusprechen ist (vgl. auch Zi. 6, Rn. 1).
- 3 Die vorliegende Bekanntmachung zur Satzung vom 26.01.1996 enthält zwar einen, unter den Bedingungen der damaligen Gemeinde Mülsen St. Micheln als hinreichend zu bewertenden Hinweis auf die örtliche Lage der Satzung, jedoch fehlt es ihr an allen auch nach damaliger Rechtslage gebotenen weiteren Hinweisen,
 - wo die Satzung einsehbar ist (Gebot nach § 12 BauGB),
 - die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen (Gebot nach § 44 V BauGB) und
 - die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (Gebot nach § 215 II BauGB).

¹ vgl. VG Chemnitz U.v. 08.08.18, Az. 3 K 1429/15

- 4 Diese ebenfalls mit der Bekanntmachung einer Satzung zu verfolgenden Hinweiszwecke können aufgrund ihres vollständigen Fehlens nicht erreicht worden sein. Fehlt es (auch nur) an der Angabe des Orts der Einsichtnahme, liegt (bereits) ein beachtlicher Bekanntmachungsfehler vor, weil der mit der Bekanntmachung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht wird². Auch nach § 214 I Satz 1 Nr. 3. BauGB in damals geltender Rechtslage ist dies als ein beachtlicher Fehler anzusehen. Dieser Fehler verfristet auch gemäß damaliger Vorschriften des § 215 I BauGB nicht. § 214 I Satz 1 Nr. 3. BauGB ist dort nicht erwähnt (vgl. Zi. 6).
- 5 Darüber hinaus sind auch Teile der Festsetzungen offensichtlich unwirksam.
- 6 Die Abgrenzung der Abrundungssatzung schließt mit ihrer westlichen und östlichen Schmalgrenze unmittelbar an die Lichtensteiner Straße an. Längs der Lichtensteiner Straße bilden Klarstellungs- und Abrundungsgrenze richtigerweise eine gemeinsame Grenze.
- 7 Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgte längs der Lichtensteiner Straße mit einer Knotenlinie in Strichstärken zwischen 1,5 und 2,5 mm, gemessen auf den Maßstab 1:1.000. Jedoch wurde dabei keine eigenständige Darstellung der Grenze des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung gemäß dem für die anderen Geltungsbereichsgrenzen angewandten Planzeichen 15.13 der damals gültigen Planzeichenverordnung vorgenommen um eine hinreichende Eindeutigkeit herzustellen.
- 8 Zwar erschließt sich die Abgrenzung durch die Lage an der Lichtensteiner Straße. Die genaue Lage der gegenseitigen Abgrenzung (innerer, äußerer Rand, Mitte Klarstellungslinie) bleibt jedoch auslegungsbedürftig. Ein genauer Lagebezug wird im textlichen Teil auch nicht hergestellt.
- 9 Zwar mochte die Abgrenzung im Gelände hinreichend bestimmbar sein, formal verfehlt die vorgenommene Grenzziehung jedoch die gebotene hinreichende Bestimmtheit.
- 10 Die Festsetzung zu II., dem Maß der baulichen Nutzung, normiert ausschließlich die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, zzgl. eines Dachgeschosses. Dies mag für Satzungen nach § 34 IV BauGB angehen, da die zulässige Grundfläche sich dann nach dem Rahmen der Umgebung bemisst und als Vergleichsmaßstab auf das jeweilige Einzelbauvorhaben anzuwenden ist.
- 11 In der Festsetzung ist weiter bestimmt, dass Kellergeschosse als Vollgeschosse gelten sollen, d.h. in den Rahmen der zulässigen Vollgeschosse einzubeziehen sind. Ein Bezug zur Höhe über der festgelegten Geländeoberfläche wird nicht hergestellt. Nach der Definition sind Vollgeschosse, Geschosse deren Deckenoberfläche i.M. mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse die i.M. mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen, sind oberirdische Geschosse. Kellergeschosse gelten ihrer Auslegung nach, gerade nicht als oberirdische Geschosse. Da die Bezugsgrenze des Übertragens der festgelegten Geländeoberfläche für oberirdische Geschosse und Vollgeschosse identisch ist, können danach Kellergeschosse keine Vollgeschosse sein. Die Einbeziehung von Kellergeschossen in die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist zur Bestimmung der dritten Dimension baulicher Anlagen untauglich sowie auch nicht für eine Bestimmung der Geschossfläche heranziehbar und so offensichtlich unwirksam.

² vgl. BVerwG B.v. 03.06.10, Az. 4 BN 55.09 zu § 214 I Satz 1 Nr. 4 BauGB (vormals § 214 I Satz 1 Nr. 3, d. A.)

- 12 Auch die Festsetzung zu den Dachgeschossen ist mangelbehaftet. Nur wenn Dachgeschosse Vollgeschosse sind, sind sie zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zur Bestimmung der dritten Dimension baulicher Anlagen sowie zur Geschossfläche entsprechend der Festsetzung heranziehbar. Dann wäre es aber eines der zwei zulässigen Vollgeschosse. Unterfallen Dachgeschosse nicht den Vollgeschossen, sind sie dafür nicht normierbar. Für den nur über Auslegung erkennbaren planerischen Willen hinter der Festsetzung erscheint dieser Festsetzungsteil damit zu unbestimmt.
- 13 Die Festsetzungen zu III. sind soweit sie die Art der Bedachungen und die Fassadengestaltung betreffen zumindest in Teilen zu unbestimmt.
- 14 Die Art der Bedachung normiert harte Bedachungen wie Schiefer, Kunstschiefer, Dachziegel. Damit ist jede Art von Bedachungen zulässig, soweit sie die Bedingung „hart“ erfüllt. Damit verfehlt die Festsetzung ihren baugestalterischen Anspruch und Absichten vollständig. Nur diese sind übrigens satzungs- und damit übernahmefähig nach den §§ (damals 83 IV SächsBO), 9 IV bzw. 34 IV, Satz 3 BauGB.
- 15 Der Normierung der Farbgestaltung von Fassaden in hellen Farbtönen fehlt es an einer hinreichenden Bestimmtheit. Dergestaltete Festsetzungen zur Farbgestaltung sind wegen mangelnder Bestimmtheit nicht vollziehbar und somit unzulässig.
- 16 Das allein zeichnerisch linienförmig entlang der Grenze des Geltungsbereichs zur offenen Landschaft nach Norden und Osten festgesetzte Pflanzgebot für eine Schutzhecke ist insgesamt als zu unbestimmt anzusprechen³.
- 17 Eine städtebauliche Begründung fehlt. Sie ist allenfalls über Auslegung (Ortsrandeingrünung mit Schutz vor Einflüssen aus der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung) zu ermitteln.
- 18 Im Weiteren ist die vorgegebene Breite nur durch maßstäbliche Abnahme und nur ungefähr, mit ca. 3 m ablesbar. Weitere Vorgaben bzgl. zu erreichender Pflanzdichten, zu verwendender Pflanzenarten und -größen sind nicht erkennbar, ebenso wenig wie gestalterisch begründete Wuchshöhen. Eine Begründung, welche die Festsetzung einer dbzgl. Auslegung näher bringt, existiert zu der Festsetzung nicht. Damit ist das Wie der Bepflanzung jedem Eigentümer ins Belieben gestellt. Auch eine Mindestgewährleistung, z.B. durch Vorgabe von Pflanzengrößen, zum Erreichen der denkbaren städtebaulichen Zielstellung ist nicht erkennbar. Ein entsprechend mögliches Pflanzgebot zur Durchsetzung, nach der Literatur mit der Satzung begründbar⁴, wäre allein darauf gestützt nicht sachgerecht zu erlassen.
- 19 Bereits allein die aufgezeigte offensichtliche Unwirksamkeit der Satzung erzeugt ein Handlungserfordernis. Danach stellt sich die Frage, entweder die Satzung (zunächst) formell durch Korrektur der fehlerhaften Bekanntmachung zu heilen sowie (nachfolgend) materiell die unwirksamen Festsetzungen anzupassen und die Satzung erneut in Kraft zu setzen, erneut neu aufzustellen oder sie aufzuheben.

³ Festsetzungen nach § 9 I Nr. 25 a BauGB erschöpfen sich inhaltlich (nämlich gerade - d.A.) nicht darin, lediglich allgemein ein bestimmtes Maß an Begrünung in den Baugebieten sicherzustellen. Vielmehr besteht die besondere Zielrichtung dieser Festsetzungsmöglichkeit, wie sich übrigens auch aus der in § 178 BauGB vorgesehenen Möglichkeit ergibt, ein - vollziehbares - Pflanzgebot zu erlassen, gerade darin, auch das Anpflanzen bestimmter Arten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Pflanzen sowie auch ein bestimmtes Mischungsverhältnis und eine bestimmte Dichte der Anpflanzung vorzusehen (vgl. BVerwG B.v. 24.04.91, Az. 4 NB 24.90).

⁴ vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 1 zu § 178, S. 1444f; 12. Auflage, München 2014

- 20 Der den jeweiligen Festsetzungen zugrundeliegende planerische Wille ist über die beabsichtigte Bebauung ausschließlich mit Wohngebäuden hinaus nicht dokumentiert.
- 21 Eine Heilung der fehlerhaften Bekanntmachung mit, rechtlich zulässiger, rückwirkender Inkraftsetzung erscheint bei der Menge an zu unbestimmten und unwirksamen Einzelfestsetzungen vor dem Hintergrund sich die damalige Abwägung und Satzungsinhalt erneut zu eigen zu machen, als nicht rechtskonform. Inhaltliche Änderungen dürften dabei auch nur punktuell vorgenommen werden⁵. Dies ist eindeutig nicht gegeben.
- 22 Damit scheidet nach diesseitiger Auffassung ein ergänzendes Verfahren zur Heilung der Satzung aus.
- 23 Da eine Heilung der Satzung mittels ergänzendem Verfahrens ausscheidet, ist die Satzung grundsätzlich aufzuheben (Rechtsklarheit), entweder ersatzlos oder verbunden mit einer Wiederaufstellung entsprechend dem ursprünglichen Rahmen.
- 24 Die in die Satzung 1996 einbezogene Fläche mit allen daraus gebildeten Baugrundstücken ist vollständig bebaut. Die Bebauung der Grundstücke erfolgte, ausgenommen die Dachformen einiger Nebenanlagen, auch durchgängig grundsätzlich innerhalb des Rahmens der getroffenen Festsetzungen. Es sind auch ausschließlich Wohngebäude errichtet worden. Diese werden inzwischen aber nicht mehr ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Es haben sich erste Nicht-Wohnnutzungen etabliert, vorwiegend freiberuflicher Art entsprechend § 13 BauNVO, aber auch mit angeschlossenem Handel bzw. nicht störende wirtschaftsnahe Dienstleistungen. Ersatzbebauungen sind mittel- bis langfristig nicht nach Lage der Dinge nicht wahrscheinlich.
- 25 Im Bereich des vormals bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteils südlich der Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung finden sich neben der weit überwiegenden Wohnnutzung ebenfalls einige Nichtwohnnutzungen. Zusammen bilden diese den weiteren Bemessungsrahmen bzgl. der Einfügung nach der Art der baulichen Nutzung. Der gesamte Bereich ist bzgl. der Art der baulichen Nutzung als ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO anzusprechen.
- 26 Das Vorliegen einzelner nur nach Abs. 3 des jeweiligen Gebietstyps zulässiger Nutzungen in der näheren Umgebung hindert nach der Rechtsprechung des BVerwG jedenfalls die Anwendung des § 34 II BauGB nicht, solange diese Nutzungen so untergeordnet sind und sich in den sonstigen Bestand so einfügen, dass sie nicht ihrerseits prägend wirken⁶. Dies ist im zu betrachtenden Gebiet als gegeben anzusehen.
- 27 Die ausgeübten Nutzungen fügen sich damit nach Art der baulichen Nutzung, aber auch nach den weiteren Festsetzungen problemlos in den Rahmen der Umgebungsbebauung ein. Es ist übergreifend eine weitgehend einheitliche städtebauliche Ordnung entstanden und gegeben, die für die künftige Bewertung einer Errichtung baulicher Anlagen und Nutzungsänderungen maßgebend ist. Die städtebauliche Ordnung ist aus der gesamten baulichen Situation gewährleistet.
- 28 Städtebaulich wird mit einer Wiederherstellung der Satzung auch nichts anderes erreicht, als die gebaute Realität unter Anpassung oder Wegfall der voranstehend als unwirksam dargestellten Festsetzungen erneut abzubilden.

⁵ vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 24ff zu § 214, S. 1579ff; 12. Auflage, München 2014

⁶ vgl. Füßer / Hüsch; Die Baunutzungsverordnung - terra incognita des Baurechts?, Kap. 2.2. Spezialfall des § 34 Abs. 2 BauGB: „faktisches BauNVO-Gebiet“, S. 6; Leipzig/Weimar, August 2003

- 29 Unter Verweis auf alle voranstehenden Ausführungen und in deren Zusammenschau soll die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Lichtensteiner Straße“ also aufgehoben werden.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Gemäß dem BauGB § 34 VI Satz 1 ist für die Aufstellung einer Satzung nach IV Satz 1 Nr. 3 das vereinfachte nach § 13 II Satz 1 Nr. 2 und 3 Anzuwenden. Bei der gegenständigen verbundenen Satzung ist der Satzungsteil nach IV Satz 1 Nr. 3 verfahrensbestimmend. Nach § 1 VIII BauGB gelten die Vorschriften für die Aufstellung eines BBP auch für deren Aufhebung⁷.
- 2 Daher ist für die gegenständliche Aufhebung das vereinfachte Verfahren anzuwenden.
- 3 Der Aufhebung entgegenstehende Ziele der Landes- und die Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2013; Regionalplan Südwestsachsen [REP SWS], Regionalplan Region Chemnitz [im Entwurf vorliegend; RPI RC_E]) sind nicht erkennbar.
- 4 Der REP SWS weist dem unbebauten Freiraum nördlich und östlich des Satzungsgebietes eine hohe Freiraumschutzbedeutung zu (Ausweisung von Regionalem Grünzug sowie Vorbehaltsgebiete (VB) für die Landwirtschaft, Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild / Landschaftserleben). Im RPI RC_E werden der Regionale Grünzug und das VB Arten- und Biotopschutz weiterhin artgleich ausgewiesen. Das VB Landwirtschaft wird zum Vorranggebiet, einem Ziel der Raumordnung erhoben, das VB Landschaftsbild / Landschaftserleben dagegen nicht mehr ausgewiesen.
- 5 Die Aufhebung betrifft einen seit vielen Jahren bereits abschließend bebauten Bereich. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung der Regionalplanung zu erkennen.
- 6 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mülsen aus dem Jahr 2006 stellt die betroffene Fläche im Geltungsbereich der Satzung, wie auch der Ergänzungsfläche aus 1998 als Wohnbaufläche dar. Die entstandene und damals bereits vorhandene Bebauung entspricht damit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde im Ortsteil Mülsen St. Micheln. Änderungen daran sind auch im Rahmen der angestrebten 3. Änderung nicht zu erwarten.

5 Umweltbelange

- 1 Der Geltungsanspruch der aufzuhebenden Satzung erstreckt sich ausschließlich auf bereits bebaute Grundstücke, die durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 II BauGB einbezogen wurden und durch die Verwirklichung der Bebauung Teil dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 II BauGB bleiben. Mit der Aufhebung ist weder eine räumliche Ausweitung des baulichen Rahmens verbunden, noch über den ausgeführten Rahmen des § 34 II (Art der zulässigen baulichen Nutzung) und I BauGB hinausgehende Nutzungsänderungen.

⁷ vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 1 zu § 13, S. 375; 12. Auflage, München 2014
Aufhebung Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner Straße“ M. St. Micheln – Begründung – Textteil

- 2 Das in der Satzung zeichnerisch festgesetzte lineare Pflanzgebot, allein gestützt auf § 9 I Nr. 25a BauGB, am Rand des Geltungsbereichs zur offenen Landschaft ist soweit umgesetzt. Ein Ausgleich für die damaligen Eingriffe ist nach der Satzung auch allein auf diese Ortsrandeingrünung mittels Schutzhecke gestützt. Über die reine Pflanzung der Schutzhecke hinaus gab es keinerlei Anforderungen (vgl. Zi. 3, Rn. 18). Eine Pflanzbindung wurde nicht festgesetzt. Aus der Aufhebung der Satzung lassen sich dbzgl. keine erheblichen Auswirkungen ableiten.
- 3 Entsprechend den voranstehenden Ausführungen sind durch die Aufhebung dieser Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Lichtensteiner Straße“ keine erheblichen Auswirkungen auf die in den Umweltprüfungen zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

6 Folgen der Aufhebung

- 1 Es kann diesseits nicht davon ausgegangen werden, dass die Satzung wegen des offenkundig erst jetzt offenbar gewordenen Bekanntmachungsmangels über die Jahre keinerlei Rechtswirkungen entfaltet hat. Dagegen spricht, dass die am 20.01.1996 bekannt gemachte Satzung 1996
 - mit ihrer Bekanntmachung den Rechtsschein ihrer Gültigkeit hervorgerufen hat,
 - dem auch behördlicherseits nicht, z.B. infolge des erforderlichen Nachweises der Bekanntmachung gegenüber dem damals zuständigen Regierungspräsidium Chemnitz bzw. dem Landratsamt Zwicker Land widersprochen worden ist und
 - eine Bekanntmachung mit dem Inhalt, dass die Satzung keine Wirkung entfaltet, in der Folgezeit nicht ergangen ist⁸.
- 2 Eine von Anfang an offensichtliche Unwirksamkeit scheidet nach diesseitiger Auffassung auch deshalb aus, weil das Landratsamt Zwickauer Land in der Folge für alle gebildeten Baugrundstücke Baugenehmigungen auf Basis der Satzung 1996 erteilt hat.
- 3 Die einbezogene Fläche mit allen daraus gebildeten Baugrundstücken ist seit fast zwei Jahrzehnten bebaut. Die erteilten Baugenehmigungen sind also seitdem vollzogen und damit alle bestandskräftig geworden.
- 4 Gemäß dem Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 08.08.2018, Az. 3 K 1429/15 zur Versagung einer Baugenehmigung eines Anbaus an ein errichtetes Wohnhaus innerhalb, der dabei inzident als unwirksam festgestellten Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“, wird den dort errichteten Wohngebäuden trotzdem eine Lage im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zugebilligt⁹. Diese materielle Legalität ist in Anlehnung an das Urteil auch den errichteten Wohngebäuden im gegenständigen Satzungsgebiet zuzubilligen. D.h. eine Genehmigungsfähigkeit zu einer Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB ist gegeben. Die Auffassung einer Lage des Satzungsgebiets innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vertritt nach Rücksprache auch die Genehmigungsbehörde des Landkreises Zwickau.

⁸ vgl. SächsOVG U. v. 04.12.14, Az. 1 1 C 16/13

⁹ vgl. VG Chemnitz U. v. 08.08.18, Az. 3 K 1429/15, Urteilsbegründung zu 2., S. 14

- 5 Mit erfolgter Aufhebung entfallen auch die Festsetzungen der Satzung über
- die einreihige Bebauung entlang der Lichtensteiner Straße ausschließlich mit Wohngebäuden,
 - die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse mit $II + D = 2$ Vollgeschosse + Dachgeschoß (Kellergeschoß = Vollgeschoß),
 - zur Gestaltung der Baukörper
 - Satteldächer mit Dachneigung 38 - 45 °,
 - harte Bedachung wie Schiefer, Kunstschiefer, Dachziegel,
 - Fassadengestaltung als Glatt- oder Rauhputz in hellen Farbtönen sowie
 - zur Pflanzung einer Schutzhecke.
- 6 Die Bebauung erfolgte weitgehend entsprechend dem Rahmen der getroffenen Festsetzungen (vgl. Zi. 3, Rn. 25ff), die sich wiederum am vorhandenen Bestand im Zeitpunkt ihrer Aufstellung orientierten. Diese gehen damit auch fortfolgend den Rahmen der Einfügegebote des § 34 II (Art der baulichen Nutzung) und I Satz 1 BauGB, zusammen mit der weiteren bebauten Umgebung an der Lichtensteiner Straße ein.
- 7 Satzungsgemäß wurden Wohngebäude errichtet. Die Festlegung eines reinen Wohngebiets wurde aber aufgegeben. Inzwischen werden einzelne Räume zu anderen das Wohnen nicht störenden Zwecken i.S. der §§ 4 und 13 BauNVO genutzt. Dies ist einem Wohngebäude nicht abträglich, solange das Wohnen überwiegt. Ein Vertrauensschutz in eine ausschließliche Wohnnutzung besteht also nicht. Da die Wohnnutzung aber auch in der Umgebung weit überwiegend ausgeübt wird, stellt sich die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung als faktisches allgemeines Wohngebiet dar. Damit kann eine evtl. nachfolgende Ersatzbebauung oder genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im vormaligen Geltungsbereich grundsätzlich nur den vormaligen Satzungszielen entsprechen, da der Rahmen allgemein zulässiger Nutzungen nach § 4 II BauNVO relativ eng gezogen ist.
- 8 Damit bleibt für die einzelnen Grundstückseigentümer und -nutzer innerhalb des vormaligen Satzungsgebiets mögliche Nutzungsrahmen auch weiter eng gezogen. Verletzungen bestehender Rechte aus der Aufhebung sind danach nicht zu erwarten.
- 9 Für die Grundstückseigentümer und -nutzer außerhalb des vormaligen Satzungsgebiets lassen auf sich Basis der voranstehenden Aussagen aus der Aufhebung ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen ableiten.
- 10 Das von der Erweiterung 1998 umgriffene Grundstück 400/16 ist bebaut ebenfalls bebaut und Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit bemisst sich auch dessen weitere Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Voranstehende Aussagen gelten sinngemäß.
- 11 Aus der mitgezogenen Aufhebung der Klarstellungsgrenze im gekennzeichneten Bereich ergeben sich für die einbegriffenen Grundstücke keine Änderungen bzgl. deren Bebaubarkeit.

12 Die Durchführung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgt unter der Prämisse der Herstellung von umfassender Rechtsklarheit. Damit sollen zeitlich nachfolgende Unklarheiten bzgl. des planungsrechtlichen Status der Satzung und ihres vormaligen Geltungsbereichs vermieden werden.

Lengenfeld, den 20.12.2019



.....

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
Projektleiter und Geschäftsführer

Anlage

Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung

Quelle Eigene Darstellung I / 2019

Flst. Nr.	Umfang	Bemerkung
400/5		
400/6		
400/7		
400/8		
400/9		
400/10		
400/11		
400/12		
400/17	teilweise	Bestehender Weg
532/2	teilweise	Lichtensteiner Str. Bestehende Ortsstraße