

3. Satzungserfordernis und Rechtsfolgen

Unterölbach bildet nach der Anzahl der Gebäude mit Aufenthaltsräumen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Der Verlauf der Begrenzung des baulichen Innenbereichs ist in einigen Bereichen nicht völlig deckungsgleich mit der Baugebietsdarstellung des Flächennutzungsplans und der Landschaftsschutzfestsetzung des Landschaftsplans. Wenn auch das Bauplanungsrecht keine Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplandarstellung, Landschaftsschutzgebietsfestsetzung und der Begrenzung des baulichen Innenbereichs voraussetzt, so kann im Einzelfall die fehlende Kongruenz dennoch beim Rechtsanwender erhebliche Irritationen auslösen.

Die ursprünglich zu eng gefassten Flächennutzungsplandarstellungen und Landschaftsplanfestsetzungen führten seit ihrem Erlass zu bauaufsichtlichen Streitigkeiten im nördlichen Randbereich von Unterölbach. Die bebauten Grundstücke Unterölbach 1, 1a, 3 und 3 a sind noch dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen, weil sie nicht durch große Freiflächen abgetrennt vom übrigen Ort liegen, so dass hier die Vorschriften des § 34 BauGB Anwendung finden. Unsicherheiten in der Beurteilung der Innenbereichsqualität führten im Jahre 1997 zur Ablehnung einer Bauvoranfrage und in der Folge zu einem Petitionsverfahren, das aufgrund des Beschlusses des Petitionsausschusses vom 27.02.1998 für den Petenten mit der Erteilung des beantragten Baurechts erfolgreich abgeschlossen werden konnte (Petition Nr. 12/10624).

Beurteilungsprobleme ergeben sich auch bei den gegenüber den Wohnhäusern Unterölbach 5 bis 7 zwischen der Straße und dem Ölbach gelegenen Freiflächen, die zu diesen Baugrundstücken gehören. Auf den Wiesenflächen befinden sich mehrere kleine Gebäude, die für Abstellzwecke genutzt werden, sowie Garagen und Stellplätze. Ähnliche Beurteilungsprobleme bestehen für die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnhäuser Unterölbach 7 bis 14, die als Garten genutzt werden und bauliche Nebenanlagen aufweisen. Die Unsicherheiten über den genauen Verlauf der Innenbereichsgrenzen sind über eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausräumbar. Die Grundstückseigentümer erhalten durch diese klarstellende Festlegung Rechtssicherheit darüber, welche Grundstücksflächen unzweifelhaft dem baulichen Innenbereich zuzuordnen sind. Dies ist bei der Errichtung der nach § 65 BauO NRW freigestellten baulichen Nebenanlagen von Bedeutung, da diese Vorschrift voraussetzt, dass die Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden, im Innenbereich liegen. Um hier Rechtssicherheit zu erlangen, genügt für den Rechtsanwender die Einsichtnahme in die Anlage A zu § 1 der Klarstellungssatzung.

Die Schutzausweisungen des Landschaftsplans können sich nach § 16 Abs. 1 LG nur auf den Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB erstrecken. Wie zuvor geschildert, wurden rechtsirrtümlich Teilflächen des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans die Abgrenzung des Innenbereichs erhebliche Schwierigkeiten bereitete, enthält die Präambel zum räumlichen Geltungsbereich die Bestimmung, dass der Landschaftsplan insoweit ungültig ist, als er rechtsirrtümlich einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil überdeckt. Durch die Klarstellungssatzung werden auch nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Landschaftsplans fortbestehende Zweifel über den genauen Verlauf der Grenzen des Landschaftsschutzes beseitigt, da sie räumlich genau den Innenbereich festlegt, in dem der Landschaftsplan nicht gilt.

Die bebauten Grundstücke Flabbenhäuschen 12 bis 15 nehmen infolge der trennenden Freiflächen zu der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung Flabbenhäuschen 8 nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil, weil dieser durch das Flurstück 11, auf dem mehreren Pferdeställe errichtet wurden, unterbrochen wird. Die Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1999 und 2004 verdeutlichen die ursprüngliche und die derzeitige Situation. Bei der baurechtlichen Bewertung ist von einer Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs auszugehen, da unter den Begriff der Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB nur Bauwerke fallen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, Beschluss vom 11.07.2002 - 4 B 30.02, BRS 65 Nr. 80). Auch beträgt der Abstand zwischen den Wohngebäuden Flabbenhäuschen 8 und 12 rund 80 m, so dass keine Baulücke vorliegt.

Eine Einbeziehung der Splitterbebauung Flabbenhäuschen 12 bis 15 über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bedarf angesichts des Zersiedlungseffektes einer städtebaulichen Rechtfertigung. Die Verdichtung und Ergänzung dieser Bebauung würde nämlich eine Verfestigung der "nasenartigen" Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich hinein bewirken (vgl. BayVGH, Beschluss vom 28.06.1985 - 2 N 84 A.1816, BRS 44 Nr. 55). Andererseits ist nicht damit zu rechnen, dass die seit vielen Jahrzehnten bestehende Splitterbebauung wieder beseitigt wird, denn diese genießt auch ohne Erlass der Ergänzungssatzung den Schutz des § 35 Abs. 4 BauGB.

Das aus der Vorkriegszeit stammende zweigeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss Flabbenhäuschen 12 wurde aufgrund der Baugenehmigung vom 19.03.1955 (Bauschein Nr. 2 / 1955) um einen rückwärtigen eingeschossigen Anbau erweitert. Das Wohnhaus Flabbenhäuschen 13 stammt ebenfalls aus der Vorkriegszeit und wurde aufgrund der Baugenehmigung vom 29.05.1974 (Bauschein Nr. 54 / 1974) um eine Dachgaube und der Baugenehmigungen vom 08.06.1993 (Az.: 63-B2-02097/92) und vom 20.04.1995 (Az.: 63-B2-02815/94) um eine Doppelgarage nebst Aufstockung für Wohnzwecke erweitert. Das Gebäude Flabbenhäuschen 15 entstand aufgrund der Baugenehmigung vom 11.11.1954 (Bauschein Nr. 46 / 54) für ein Behelfsheim; es folgten die Baugenehmigung vom 03.07.1956 (Bauschein Nr. 20 / 56) für eine Garage und die Baugenehmigung vom 19.04.1966 (Az.: 602-54/65) für die Erweiterung und den Umbau zu einem Wohnhaus. Die bestehende Wohnbebauung und der bereits durch § 35 Abs. 4 BauGB bewirkte „aktive“ Bestandsschutz, der angemessene Erweiterungen gestattet, spricht letztlich für eine Einbeziehung der Splitterbebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch Festsetzungen im Rahmen der Ergänzungssatzung lässt sich eine behutsame Fortentwicklung der Bebauung planerisch steuern.



**Luftbildaufnahme vom 29.03.1999
Splitterbebauung Flabbenhäuschen**



**Luftbildaufnahme vom 12.10.2004
Splitterbebauung Flabbenhäuschen**