

Satzung zur Aufhebung
der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für das
Gebiet „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ in
Mülsen St. Micheln

Satzungsfassung der Aufhebungssatzung vom 20.12.2019

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

Inhalt

Satzungsfassung der Aufhebungssatzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für das Gebiet „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ in Mülsen St. Micheln 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 Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner
Straße / Waldsiedlung“

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	12
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 begann ab dem Jahr 1997 die Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ aufzustellen. Das Verfahren wurde durch die Gemeinde Mülsen bis ins Jahr 2000 zu Ende geführt. Die Abrundungsfläche findet sich östlich des damals bebauten Ortsteils der Waldsiedlung. Das Satzungsgebiet umgriff die an den Bebauungszusammenhang angrenzenden Teile der damaligen Flst. 400/13 (heute 400/19 und /20), 406/1, 418/22 (zus. heute 406/10, /13, /15, /19 u. 418/23) und 423/17 (heute 423/21).
- 2 Ziele der Satzung waren u.a.
 1. die Befriedigung vorliegender Nachfragen nach bezahlbarem Wohnbauland,
 2. der Abwanderung der örtlichen Bevölkerung entgegen zu wirken,
 3. den infrastrukturellen Standort, vor allem den Schulstandort zu erhalten und stärken.
- 3 Die Satzung wurde am 26.01.2000 bekannt gemacht. Sie trat damit in Kraft.

2 Bestehende Satzung

- 1 Die Satzung enthält nachfolgende Festsetzungen

textliche Festsetzungen

1. Das Satzungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist mittels wasserdurchlässigen Belägen oder Ableitung in benachbarte Wiesen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,25 und die Geschoßflächenzahl auf 0,5 festgelegt¹.
4. Es werden nur einzelstehende Häuser zugelassen¹.
5. Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 10 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt.
6. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoß und das Kellergeschoß bei der Festlegung der Vollgeschosse mit angerechnet werden¹.
7. Die Dächer sind hart zu bedachen und als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° auszubilden¹.
8. Als Ortsrandbegrenzung soll eine Hochhecke aus Sträuchern bzw. aus mittel- und hochstämmigen Obst- oder anderen Laubbäumen an der Grenze der Baugrundstücke gepflanzt werden.

zeichnerische Festsetzungen

1. Grenze der räumlichen Geltungsbereiches,
2. Klarstellungslinie,
3. Baugrenze § 23 (2) BauNVO,
4. geplante Grundstücksgrenzen,
5. Straßenflächen § 9 BauGB,
6. private Grün- und Verkehrsfläche,
7. Firstrichtung,
8. Hochhecke aus Sträuchern oder Laubbäumen.

¹ alle gleichzeitig auch durch Eintrag in Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt

- 2 In Auslegung des Satzungstextes wurde das Satzungsverfahren zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ offenkundig insgesamt nach den Regeln des vor dem 01.01.1998 geltenden BauGB durchgeführt. Das Aufstellungsverfahren hat alle erforderlichen Verfahrensschritte durchlaufen.
- 3 Die in den Verfahrensvermerken als frühzeitige Beteiligung nach § 3 I BauGB bezeichnete Öffentlichkeitsbeteiligung erfüllte zumindest nach ihrer Dauer die Anforderungen an die förmliche öffentliche Auslegung. Einer vertieften Betrachtung bedarf dies aber nicht, da eine fehlerhafte Beteiligung in jedem Fall, mangels fristgerechter Rüge ein Jahr nach der Bekanntmachung unbeachtlich geworden ist.
- 4 Die Satzung ist mit allen erforderlichen Hinweisen, u.a. auch auf die Geltendmachung von Vorschriftenverletzungen ordnungsgemäß bekannt gemacht worden und danach als formell wirksam anzusprechen.

3 Gründe für die Aufhebung

- 1 Im Zuge einer Baugenehmigungsstreitsache im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ wurde gerichtlich inzident festgestellt, dass diese Satzung als Rechtsvorschrift nicht den sich aus dem Rechtsstaatsgebot ergebenden Anforderungen entspricht, zu denen auch der Grundsatz der Bestimmtheit gehört². Sie erweise sich als unwirksam. Die Unwirksamkeit wurde von der Kammer insbesondere mit der Unbestimmtheit tragender Festsetzungen begründet³.
- 2 Bereits allein die gerichtlich aufgezeigte Unwirksamkeit der Satzung erzeugt ein Handlungserfordernis den damit nur noch bestehenden Rechtsschein der Satzung zu beseitigen. Das Urteil gab deswegen gleichzeitig Anlass, die gegenständige Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ insgesamt einer Überprüfung zu unterziehen.
- 3 Soweit die nachfolgenden Ausführungen auf die durch das VG Chemnitz beanstandeten Festsetzungen auf das Urteil vom 08.08.18, Az. 3 K 1429/15 Bezug nehmen, werden dessen Ausführungen zusammengefasst wiedergegeben. Zu den Festsetzungen ergeben sich insgesamt aber weitere Widersprüchlichkeiten, Unbestimmtheiten sowie Rechtsfehler.
- 4 Gemäß Urteil genügt bereits die auf dem Lageplan vom 21.09.1999, ausdrücklich gemäß § 2 der Satzung zum Bestandteil der Satzung erklärt, angebrachte Bemaßung der geplanten Grundstücke, welche in den Innenbereich einbezogen werden sollen, von "ca. 35,0 m" nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz. Die im Lageplan an die eingetragenen Grundstückspiangrenzen (westliche und östliche) angetragene Bemaßungslinie erreicht jedenfalls nur ca. 30 m. Außerdem fehle es an jeglichen Anhaltspunkten, welche für eine Konkretisierung der Lage der östlichen Grundstücksgrenze (so bspw. in den textlichen Festsetzungen oder durch Verweis auf vorhandene topografische Besonderheiten) herangezogen werden könnten. Dies führte zu unterschiedlichen Auslegungen der Satzung, die auch gerichtlicherseits nicht durch Auslegung erhellt werden konnte.

² vgl. VG Chemnitz U. v. 08.08.18, Az. 3 K 1429/15

³ vgl. VG Chemnitz U. v. 08.08.18, Az. 3 K 1429/15; Urteilsbegründung, S. 11, „Nach diesen Grundsätzen ist die im Rahmen der Inzidentprüfung zu beurteilende Klarstellungs- und Abrundungssatzung unbestimmt, verstößt daher gegen das Rechtsstaatsprinzip und ist somit ungeachtet der Planerhaltungsvorschriften der §§ 214 und 215 BauGB unwirksam, da es an der erforderlichen Eindeutigkeit der Festsetzungen hinsichtlich des Geltungsbereichs der Satzung und der Baugrenzen fehlt.“

- 5 Weiter ist anzumerken, Grundstücksgrenzen gehören nicht zum Festsetzungskatalog des § 9 I, II und IV BauGB. Auch nach damaligem Recht waren gemäß § 34 IV Satz 3 BauGB in Ergänzungs- und Abrundungssatzungen nur einzelne Festsetzungen nach § 9 I, II und IV BauGB zulässig. Ein darüber hinausgehendes Festsetzungsfindungsrecht bestand zu keiner Zeit. Grundstücksgrenzen können demzufolge einen Geltungsbereich nicht konstituieren. Der in den Lageplan eingezeichneten Geltungsbereichsgrenze der Abrundungssatzung lässt sich die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ebenfalls nicht bestimmt entnehmen. Sie weicht überwiegend maßlos mit unterschiedlichen Abständen von den bestehenden und geplanten Grundstücksgrenzen ab. Im Bereich der damaligen Flst. 418/22 und 423/17 haben dagegen die Festsetzungen keinen Abstand zur Geltungsbereichsgrenze.
- 6 Eine Einordnung des Lageplans in die Amtliche Liegenschaftskarte spricht aufgrund der Anpassung an die bereits damals vorhandenen Grundstücksgrenzen westlich des Satzungsgebiets allerdings für eine Tiefe des Satzungsgebiets nach Osten von ca. 30 m. Daran gemessen liegt wiederum der nordöstliche Anbau an das Wohngebäude auf Flst. 423/21 (vormals 423/17) sogar außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Im Übrigen hält unter dieser Maßgabe das Wohngebäude die festgesetzte östliche Baugrenze bei weitem nicht ein. Ausnahmen sind in der Satzung nicht festgesetzt. Die Überschreitung um ein halbes Gebäude ist in keiner Weise durch die Spielräume des § 23 BauNVO gedeckt.
- 7 Dazu ist weiterhin auch die, gemäß § 1, Satz 3 der Satzung getroffene Festlegung der geplanten Baugrenze auf den damaligen Flst. 400/13, 406/1, 418/22 und 423/17 als östliche Begrenzung des Geltungsbereiches widersprüchlich. Es wird im Lageplan sowohl eine Geltungsbereichsgrenze wie auch eine Baugrenze festgesetzt. Beide Grenzen stimmen jedoch in keiner Weise überein. Eine Baugrenze, die von einer festgesetzten Geltungsbereichsgrenze einer Satzung abweicht, kann deren Geltungsbereich nicht begrenzen.
- 8 Eine Heilung der Satzung erforderte also eine vollständige Neufestsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung. Dabei müssen, der Logik von Klarstellungs-⁴ und Abrundungssatzung⁵ folgend, die Geltungsbereiche beider Satzungsteile im Westen unmittelbar zusammenfallen. Einzubeziehende Flächen müssen unmittelbar an den Ortsteil angrenzen. Dies ist ebenfalls nicht gegeben.
- 9 Die in den Lageplan eingezeichnete Klarstellungslinie wirft darüber hinaus weitere Fragen auf. Sie umgrenzt zusätzlich den Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Lichtensteiner Straße“. Die Klarstellungslinie wurde auch nur als Auflage der Genehmigung im Lageplan nachgetragen und zu deren evtl. beabsichtigter Wirkung auf die Satzung „Lichtensteiner Straße“ gibt es keinerlei Einlassungen in der Begründung.
- 10 Die getroffene Festsetzung einer privaten Grün- und Verkehrsfläche entbehrt jeglicher Rechtsklarheit und wäre vollständig zu überarbeiten. Grünflächen und Verkehrsflächen sind nur alternativ nicht aber gemeinschaftlich als Bodennutzung festsetzbar. Dabei ist die jeweils vorherrschende Bodennutzung festzusetzen. Mindestens entziehen sie sich grundsätzlich einer Überbauung durch Wohngebäude und angebaute Nebengebäude, was aber in gleich mehreren Grundstücken erfolgt ist.

⁴ darf ausschließlich Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile erfassen (nur deklaratorischer und im Zweifel klarstellender Charakter des vorhandenen Bestandes)

⁵ umfasst ausschließlich Außenbereichsflächen, die erst durch die rechtskräftige Satzung konstituierend einer Bebauung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeschlagen werden

- 11 In der Festsetzung zur Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse ist bestimmt, dass einerseits 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.
- 12 Auch die Festsetzung zu den Dachgeschossen ist mangelbehaftet. Eine Anrechnung auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist nur möglich, wenn die Dachgeschosse Vollgeschosse i.S. der Definition gemäß Rn. 11 sind.
- 13 Nur wenn Dachgeschosse nach der Definition 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. Da die Festsetzung ausdrücklich ein definitives und ein sehr wahrscheinliches Nicht-Vollgeschoss zur Einbeziehung vorschreibt, ist sie als unwirksam anzusprechen.
- 14 Für die festgesetzte Firsthöhe wird als unterer Bezugspunkt das gewachsene Gelände bestimmt. Das gewachsene Gelände ist der natürlichen Geländeoberfläche gleichzusetzen. Die natürliche Geländeoberfläche kann durch Außenanlagen verändert werden und ist damit nicht bestimmt genug. Der fehlerhafte Bezug führt zur Unwirksamkeit der Festsetzung.
- 15 Die Festsetzung zur Art der zulässigen Bedachungen ist zu unbestimmt.
- 16 Die Art der Bedachung normiert harte Bedachungen ohne nähere Definition. 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.
- 17 Das zeichnerisch linienförmig entlang der Grenze des Geltungsbereichs zur offenen Landschaft nach Osten mittels Planzeichen für zu pflanzende Sträucher festgesetzte Pflanzgebot für eine Hochhecke aus Sträuchern oder Laubbäumen (lt. Planzeichenerläuterung) bzw. Sträuchern bzw. aus mittel- und hochstämmigen Obst- oder anderen Laubbäumen ist insgesamt als rechtsunklar und zu unbestimmt anzusprechen.
- 18 Einerseits wird durch die Verwendung des Einzelplanzeichens der genaue Standort des jeweils zu pflanzenden Strauches vorgegeben. Zulässige Abweichungen werden nicht definiert.

- 19 Weitere Vorgaben bzgl. zu erreichender Pflanzdichten, zu verwendender Pflanzenarten und -größen sind andererseits aber 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 begründbar⁶, wäre allein darauf gestützt nicht sachgerecht zu erlassen.
- 20 Eine Heilung 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 werden⁷. Dies ist eindeutig nicht gegeben. Außerdem ist bei der hohen getroffenen Regelungsdichte der die Einfügung nach § 34 I BauGB bestimmenden Kriterien (umfänglich Maß der baulichen Nutzung [Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen], Bauweise mit zulässiger Hausform und überbaubare Grundstücksfläche) nur noch Raum für die Anwendung der Einfügekriterien zur Art der baulichen Nutzung.
- 21 Damit scheidet nach diesseitiger Auffassung nicht nur ein ergänzendes Verfahren zur Heilung der Satzung aus sondern auch eine Wiederaufstellung als Abrundungssatzung entsprechend dem ursprünglichen Rahmen.
- 22 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, dann aber als Bebauungsplan.
- 23 Die in die Satzung einbezogene Fläche mit allen daraus gebildeten Baugrundstücken ist vollständig bebaut. Ersatzbebauungen sind mittel- bis langfristig nicht nach Lage der Dinge nicht wahrscheinlich. Die Bebauung der Grundstücke erfolgte ausgenommen die Dachformen einiger Nebenanlagen, auch durchgängig innerhalb des Rahmens der getroffenen Festsetzungen.
- 24 Es sind auch ausschließlich Wohngebäude errichtet worden. Diese werden nach Kenntnis auch ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, wenn auch von der Gemeinde das planerische Ziel eines reinen Wohngebiets während des Verfahrens aufgegeben wurde. Geringfügige nicht störende Nutzungsänderungen wären damit möglich.
- 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.

⁶ vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 1 zu § 178, S. 1444f; 12. Auflage, München 2014

⁷ vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 24ff zu § 214, S. 1579ff; 12. Auflage, München 2014

- 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 wirken⁸. Dies ist im zu betrachtenden Gebiet als gegeben anzusehen.
- 27 Die Gebäude 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. Infolge der Vielzahl an fehlerhaften Festsetzungen käme eine beibehaltende Heilung einer vollständigen Neuaufstellung gleich, der aber die ursprünglichen Zieluntersetzungen weitestgehend fehlen.
- 29 Unter Verweis auf alle voranstehenden Ausführungen und in deren Zusammenschau soll die Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ also aufgehoben werden.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Gemäß dem BauGB § 34 Abs. 6 Satz 1 ist für die Aufstellung einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 das vereinfachte nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Anzuwenden. Bei der gegenständigen verbundenen Satzung ist der Satzungsteil nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verfahrensbestimmend. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften für die Aufstellung eines BBP auch für deren Aufhebung⁹.
- 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 unmittelbar östlich des Satzungsgebietes eine hohe Freiraumschutzbedeutung zu (Ausweisung von Regionalem Grünzug sowie Vorbehaltsgebiete (VB) Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild / Landschaftserleben und tlw. Landwirtschaft [nördlich Lichtensteiner Straße]). 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 weitgehend abschließend bebauten Bereich. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung der Regionalplanung zu erkennen.

⁸ 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

⁹ vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 1 zu § 13, S. 375; 12. Auflage, München 2014

- 6 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mülsen aus dem Jahr 2006 stellt die betroffene Fläche im Geltungsbereich der Satzung als Wohnbaufläche dar. Die entstandene und damals bereits vorhandene Bebauung entspricht damit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde im Ortsteil Mülsen St. Micheln.
- 7 Verwiesen sei noch darauf, dass es im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur angestrebten 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anregung zur Erweiterung der Bauflächendarstellung in Richtung Osten gibt. Diese wird im dortigen Verfahren auf ihre städtebauliche Eignung geprüft.

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.
- 2 Das in der Satzung mittels Planzeichen „Sräucher“ zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebot, allein gestützt auf § 9 I Nr. 25a BauGB, am Rand des Geltungsbereichs zur offenen Landschaft ist überwiegend umgesetzt. Ein Ausgleich für die damaligen Eingriffe ist nach der Satzung auch allein auf diese Ortsrandeingrünung mittels Hochhecke gestützt. Über die reine Pflanzung der Hochhecke aus Sträuchern oder Laubbäumen hinaus gab es keinerlei Anforderungen (vgl. Zi. 3, Rn. 17ff). 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 Klarstellungs- und Abrundungssatzung für das Gebiet „Lichtensteiner Straße / Waldsiedlung“ keine erheblichen Auswirkungen auf die in den Umweltprüfungen zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

6 Folgen der Aufhebung

- 1 Die einbezogene Fläche mit allen daraus gebildeten Baugrundstücken ist seit gut anderthalb Jahrzehnten bebaut. Die erteilten Baugenehmigungen sind also seitdem vollzogen und damit alle bestandskräftig geworden.
- 2 Gemäß dem Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 08.08.2018, Az. 3 K 1429/15 zur Versagung der Baugenehmigung eines Anbaus an ein errichtetes Wohnhaus innerhalb des Satzungsgebiets wird den errichteten Wohngebäuden trotzdem eine Lage im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zugebilligt¹⁰. 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.

¹⁰ vgl. VG Chemnitz U. v. 08.08.18, Az. 3 K 1429/15, Urteilsbegründung zu 2., S. 14

3 Mit erfolgter Aufhebung entfallen auch die Festsetzungen der Satzung über

textliche Festsetzungen

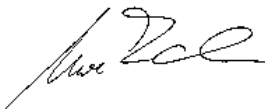
1. Das Satzungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III (inzwischen sowieso entfallen).
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist mittels wasserdurchlässigen Belägen oder Ableitung in benachbarte Wiesen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,25 und die Geschößflächenzahl auf 0,5 festgelegt.
4. Es werden nur einzelstehende Häuser zugelassen.
5. Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 10 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt.
6. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoß und das Kellergeschoß bei der Festlegung der Vollgeschosse mit angerechnet werden.
7. Die Dächer sind hart zu bedachen und als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° auszubilden.
8. Als Ortsrandbegrenzung soll eine Hochhecke aus Sträuchern bzw. aus mittel- und hochstämmigen Obst- oder anderen Laubbäumen an der Grenze der Baugrundstücke gepflanzt werden.

zeichnerische Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches,
 2. Klarstellungslinie,
 3. Baugrenze § 23 (2) BauNVO,
 4. geplante Grundstücksgrenzen,
 5. Straßenflächen § 9 BauGB,
 6. private Grün- und Verkehrsfläche,
 7. Firstrichtung,
 8. Hochhecke aus Sträuchern oder Laubbäumen.
- 4 Die Bebauung erfolgte weitgehend entsprechend dem Rahmen der getroffenen Festsetzungen, die sich wiederum am vorhandenen Bestand im Zeitpunkt ihrer Aufstellung orientierten. Diese gehen damit auch fortfolgend in den Rahmen der Einfügebote des § 34 II (Art der baulichen Nutzung) und I Satz 1 BauGB, zusammen mit der weiteren bebauten Umgebung an der Lichtensteiner Straße ein.
- 5 Satzungsgemäß wurden Wohngebäude errichtet und die Wohnnutzung wird auch so ausgeübt. Die Festlegung eines reinen Wohngebiets wurde aber aufgegeben. Deswegen waren und sind in den Wohngebäuden auch andere Nutzungen neben dem Wohnen zulässig. Dies ist einem Wohngebäude nicht abträglich, solange das Wohnen überwiegt. Ein Vertrauensschutz in eine ausschließliche Wohnnutzung besteht also nicht. Da in der Umgebung die Wohnnutzung weit überwiegend ausgeübt wird, stellt sich die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung insgesamt als faktisches allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 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.

- 6 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.
- 7 Für die Grundstückseigentümer und -nutzer außerhalb des vormaligen Satzungsgebiets lassen auf sich Basis der voranstehenden Aussagen aus der Aufhebung ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen ableiten.
- 8 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.
- 9 Aus der mitgezogenen Aufhebung der Klarstellungsgrenze im gekennzeichneten Bereich ergeben sich für die einbegriffenen Grundstücke keine Änderungen bzgl. deren Bebaubarkeit.
- 10 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
400/19	teilweise	
400/20		
406/10		Waldsiedlung Bestehende Ortsstraße
406/13		
406/15		
406/19	teilweise	
418/28		Waldsiedlung Bestehende Ortsstraße
423/21	teilweise	
423/22		Waldsiedlung Bestehende Ortsstraße
423/23	teilweise	Verbindungsweg
423/24	teilweise	Verbindungsweg
532/2	teilweise	Lichtensteiner Str. Bestehende Ortsstraße

Hinweis zur Abgrenzung der Abrundungssatzung in der Aufhebungssatzung:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wurde anhand des Satzungstextes und des danach in die Amtliche Liegenschaftskarte eingefügten und angepassten Lageplans vom 21.09.1999 vorgenommen. Dabei wurde für die Abgrenzung nach Osten die, insbesondere nach Feststellung des VG Chemnitz unbestimmte rückwärtige Grenze auf Höhe der inneren Grenze der auf dem Lageplan vom 21.09.1999 erläuterten Geltungsbereichsgrenze herangezogen. Den Bezugspunkt bildet dabei deren innere Seite, da keine Planzeicheneinträge über diese hinausreichen und in Auslegung des Lageplans vom 21.09.1999 damit keine weitergehende Einbeziehung nach Osten erfolgen sollte.

Ein Rückgriff auf die eingetragenen geplanten Grundstücksgrenzen erfolgte nicht, da auf den vormaligen Flst. 418/22 und 423/17,

1. keine rückwärtigen geplanten Grundstücksgrenzen eingezeichnet waren und diese sowieso ohne Belang sind, weil planerisch nicht festsetzbar und
2. die Planzeichen, auf den vormaligen Flst. 418/22 und 423/17 bis an den inneren Rand der eingezeichneten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unmittelbar heranreichen.