

Plangebiet Egglfing Südwest

Einschätzung für ein Verfahren nach § 13 b BauGB



Bestehende Bebauung

Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB ist zu prüfen, ob das Plangebiet für ein Verfahren nach § 34 zulässig wäre. Hier konkret für eine **Einbeziehungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. (Außenbereich → Innenbereich).

Kriterium „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“

Von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil spricht man, wenn die Bebauung im Gemeindegebiet den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Auf diese Begriffsbestimmung stützt sich auch der § 34 Abs. 1 BauGB: "Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ...", weshalb diese Gebiete auch vereinfachend als "Innenbereich" bezeichnet werden.

➔ Die bestehende Bebauung Egglfing Südwest entspricht faktisch eher einer Splittersiedlung

Kriterium „hinreichend prägend bebauter Bereich“

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Außenbereichsflächen werden so zu Bauland gewidmet. Voraussetzung ist das Vorliegen eines **hinreichend prägenden** bebauten Bereichs.

Durch die Tatbestandsvoraussetzung, dass es sich um „einzelne Außenbereichsflächen“ handeln muss, wird das Gebiet, das von einer Einbeziehungssatzung erfasst werden darf, (räumlich) begrenzt. Für die erforderliche Prägung reicht es nicht aus, dass die einbezogenen Flächen an den Innenbereich grenzen.

Vorausgesetzt wird stets, dass die angrenzende Bebauung zu einem Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 § 34 Satz 1 BauGB gehört und dass das einbezogene Außenbereichsgrundstück in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich liegt. Es muss sich um Bereiche handeln, die zwar nicht in den „Zusammenhang“ i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB gehören, aber noch nicht so weit von diesem entfernt sind, dass ihre Bebauung eindeutig „nicht mehr dazugehören kann“.

➔ Für eine prägende Bebauung fehlt es an der Bebauung eines Ortsteils gem. BauGB

Kriterium „vertretbare Flächengröße“

Weiterhin darf die einbezogene Fläche nicht so groß sein, dass bereits deswegen auf die Stadtplanung bezogene konzeptionelle Erwägungen erforderlich werden. Aus dem Wortlaut des Gesetzes, der auf nur einzelne Außenbereichsflächen abstellt, folgt die **Beschränkung der Satzung auf eine Flächengröße**, die es vertretbar erscheinen lässt, auf eine Bebauungsplanung zu verzichten, also kein umfassendes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Beim Plangebiet Eggfling Südwest umfasst die bestehende Bebauung (= faktische Splittersiedlung) lediglich aus zwei Grundstücken mit Wohnbebauung.

➔ Die Verhältnismäßigkeit zur Einbeziehung von 6 weiteren Bauparzellen ist fraglich

BayVGH –Entscheidung 04.05.2018

Mit Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382, hatte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) erstmals Gelegenheit, zur Auslegung der Tatbestandsmerkmale des § 13b BauGB Stellung zu beziehen.

Hinsichtlich der nach § 13b BauGB überplanbaren Außenbereichsflächen geht der BayVGH davon aus, dass die Vorschrift eine Zersiedelung des Außenbereichs grundsätzlich nicht zulasse. Dies sei der Fall, wenn der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert werde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung

tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entstehe, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetze und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgebe. Im Ergebnis ist der 15. Senat der Auffassung, dass sich Außenbereichsflächen dann nicht mehr im Sinne von § 13b BauGB „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets **völlig untergeordnete gemeinsame Grenze** erfolge, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetze, dass letztlich ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entstehe.
