



## Innenbereichssatzung (Teilbereich Tharandt) der Stadt Tharandt

Aufgrund von § 4 Absatz 1 Sächsische Gemeindeordnung vom 21.04.1993, § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), und des § 4 Absatz 2 a BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung vom 28.04.1993 hat der Stadtrat zu Tharandt am 24. März 1994, Beschluss Nummer 46/94, folgende Satzung zur Klarstellung und Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich des Stadtgebietes von Tharandt (Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles), ausschließlich des Stadtteiles Großopitz, - Innenbereichssatzung (Teilbereich Tharandt) - beschlossen.

### 1. Vorbemerkungen

In der Stadt Tharandt besteht das Erfordernis, mittels Satzung eindeutig festzulegen, für welchen Bereich der § 34 BauGB (Hamornisierungsgebot) anzuwenden ist, damit Baugenehmigungen schneller und mit größerer Rechtssicherheit erstellt werden können.

Die Abgrenzungen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten. Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes begründet, während der Außenbereich von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, besteht ein Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche.

Der Stadtrat zu Tharandt hat den Willen, eine Innenbereichssatzung für die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage zu beschließen, wobei der Stadtteil Großopitz durch eine entsprechende separate Satzung belegt wird und deshalb nicht von dieser Satzung erfasst wird.

Nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Satzung das Einbeziehen einzelner Außenbereichsgrundstücke in das Satzungsgebiet zum Zwecke der Abrundung der Gebiete. In die Satzung können planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen werden, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB). Das soll in der Stadt Tharandt auf jeden Fall getan werden, um den Erhalt des Ortsbildes zu gewährleisten.

Das "Abrunden" schließt das Einbeziehen größerer Bereiche aus, es kann sich nur um im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Flächen handeln. Erforderlich ist weiterhin, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Nach § 4 Abs. 2 a des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (BauGB-MaßnahmenG) besteht die Möglichkeit, über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des BauGB einzubeziehen, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgelegt wird, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Diese Forderungen sind auch zutreffend für vorgesehene Abrundungen in Tharandt, da dort Flächen durch Wohnnutzung geprägt sind. Nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB können zusätzlich örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in die Satzung aufgenommen werden. Bestimmend für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

§ 34 BauGB findet für Vorhaben im Innenbereich Anwendung d.h., wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt (tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung) oder in einem Ortsteil (im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung). Eine von Bebauung umgebene Innenstadtdfläche liegt nicht innerhalb des Bebauungszusammenhanges, wenn sie so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt.

Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird dann nach § 34 Abs. 1 und 3 BauGB ermittelt.

Der Satzungsentwurf wurde in der vorliegenden Fassung mit dem zuständigen Bearbeiter beim Regierungspräsidium Dresden, Frau Bothe, am 23.11.1993 abgestimmt.

## **2. Innenbereichssatzung für den Teilbereich Tharandt**

### **§ 1 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung nach §§ 30 bis 33 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Stadt Tharandt, das im Plan durch die Klarstellungs- bzw. Abrundungslinie eingegrenzt wird.

(2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

(3) Die Beurteilung bezieht sich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung.

### **§ 3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

(1) Zufahrten, Terrassen und private Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

(2) Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

(3) Es sind nur standorttypische Gehölze der natürlichen Vegetation zu verwenden.

(4) Die Festsetzungen nach den Absätzen 1 bis 3 gelten im gesamten Geltungsbereich der Satzung.

### **§ 4 Zuständigkeit, Verfahren**

Der Antrag auf die Genehmigung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist schriftlich über das städtische Bauamt bei der Stadtverwaltung Tharandt bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

### **§ 5 Inkrafttreten, Hinweis**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde in Kraft.

Nach § 4 Absatz 4 der Sächsischen Gemeindeordnung gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften erlassen worden sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen. Es sei denn, dass

- die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
- Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Sächsische Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
- vor Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Ist eine Verletzung gemäß dem 3. oder 4. Beistrich geltend gemacht worden, so kann jedermann innerhalb der genannten Frist diese Verletzung geltend machen.

Tharandt, den 29. März 1994

Dr. Michael Bélafi  
Bürgermeister

### 3. Erläuterungen (Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 BauGB)

3.1. Anwendung der Satzung: Diese Satzung findet nur Anwendung, sofern qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht vorliegen.

3.2. Eigenart der näheren Umgebung: Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich dieser Satzung ist danach zu beurteilen, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt.

3.2.1. Nähere Umgebung ist nicht nur auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke bezogen. Die Umgebung muss soweit berücksichtigt werden, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann oder soweit die Umgebung ihrerseits den Charakter des Baugrundstückes prägt oder beeinflusst.

3.2.2. Die Eigenart wird durch die vorhandene Bebauung geprägt. Was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder gar als Fremdkörper erscheint, muss außer acht gelassen werden.

3.3. Einfügen:

3.3.1. Hält sich ein Vorhaben in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens, so fügt es sich in der Regel seiner Umgebung ein. Der von der Umgebung vorgegebene Rahmen wird somit immer enger, je einheitlicher die das Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht prägende Umgebung ist.

3.3.2. Rücksichtnahmegebot: Für die Zulässigkeit eines Vorhabens kann es von Bedeutung sein, wenn seine unmittelbare Umgebung in bestimmter Richtung gesteigert schutzwürdig ist und deshalb der für die Beurteilung des Vorhabens maßgebliche Rahmen aus der näheren Umgebung und nicht nur aus der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bebauung gewonnen wird (verschärftes Korrektiv!). Dies ist zu beziehen auf die Denkmalschutzwürdigkeit der Stadtansicht Tharandt, aber auch auf den prägenden Großgrünbestand.

3.3.3. Harmonie: Das Gebot des "Einfügens" zwingt nicht zur "Uniformität". Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, aber mit ihr "harmonisieren", fügen sich ein, wenn sie keine bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet hineinbringen (z. B. kann sich ein Kurheim in ein bisher ausschließlich dem Wohnen dienendes Gebiet einfügen). Unter bodenrechtlichen Spannungen sind bewältigungsbedürftige Spannungen zu verstehen, wenn ein Vorhaben zur Verschlechterung, Störung oder Belastung der Umwelt führt. Dieses Vorhaben fügt sich nicht ein und bedarf deshalb zur Verwirklichung einer planerischen Konfliktbewältigung, insbesondere kompensatorischer Vorkehrungen. Eine solche Spannung kann auch darin bestehen, dass das Vorhaben selbst keine Verschlechterung mit sich bringt, aufgrund seiner Vorbildwirkung (z. B. Hinterlandbebauung) aber in naher Zukunft eine solche Verschlechterung nach sich ziehen kann.

3.3.4. Abwägung: Da das Gesetz von der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Innenbereichsgrundstücke ausgeht, bedarf es einer Abwägung aller Interessen, wenn ein im Übrigen zulässiges Vorhaben einen städtebaulichen Belang negativ berührt. Es ist zu prüfen, ob auch ohne (planerischen) Ausgleich oder gegebenenfalls durch entsprechende Bauausführung bodenrechtliche Konflikte vermeidbar oder hinnehmbar sind.

3.4. Sicherung der Erschließung: Ein nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilendes Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Für § 34 BauGB reicht grundsätzlich die Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist. Vorhaben im unbebauten Innenbereich haben sich grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abzufinden.

3.5. Weitere Anforderungen:

3.5.1. Die Anforderungen an das Wahren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als ein gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB bei Beurteilung von Innenbereichsvorhaben maßgeblicher Belang ergibt sich unmittelbar aus planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB (unzulässig kann ein Vorhaben sein, wenn es in einem Gebiet mit ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen errichtet werden soll, also z. B. Immissionen ausgesetzt ist, unzulässig ist es aber auch, wenn sich "gesunde" Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung durch das beabsichtigte Vorhaben verschlechtern).

3.5.2. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen (auf Grundlage des Bauordnungsrechts), nicht aber im Hinblick auf die ästhetische Wirkung (Regelung erfolgt durch Gestaltungssatzung).

3.5.3. Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur, wobei hierbei die besondere Siedlungsform gemeint ist, die für den Bereich des Vorhabens kennzeichnend ist.

3.5.4. Darstellungen des Flächennutzungsplans, Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder das Interesse der Stadt, Planungsmöglichkeiten offenzuhalten, ergeben keine unmittelbaren Sperrungen für die Zulässigkeit eines Innenbereichsvorhabens. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wirkt sich im Innenbereich stärker auf den Ausgleich aus, da bei der Abwägung zu berücksichtigen ist, dass der § 34 BauGB der Bebauung den Vorrang einräumt.

3.6. Befreiung: Eine Befreiung von den Prüfungsmaßstäben nach § 34 Abs. 1 BauGB ist nicht vorgesehen, da sich § 1 BauGB auf die Regelung des Mindestmaßes dessen beschränkt, was von einem Vorhaben im unbeplanten Innenbereich verlangt werden muss. Eine Befreiung von diesem Maßstab würde dann zu einer Unterschreitung dieses Mindestmaßes führen.

3.7. Einzelfälle: Aus dem Einfügen in die nähere Umgebung ergeben sich Fallprobleme bei der Beurteilung des Zulässigkeitsmaßstabes, besonders bei Beeinträchtigungen durch Emissionen.

3.7.1. Besonders in Gebieten mit Gemengelage (eng gemischtes Nebeneinander von unterschiedlicher Nutzung) kommt wegen der möglichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Belange dem Gebot der Rücksichtnahme große Bedeutung zu.

3.7.2. Der für die "Eigenart der näheren Umgebung" maßgebliche Rahmen wird von einer benachbarten Außenbereichsbebauung nicht mitbestimmt. Das Gebot der Rücksichtnahme ist aber auch bei der Genehmigung eines Vorhabens im Innenbereich zu beachten, dem ein privilegiertes, emittierendes Außenbereichsvorhaben benachbart ist.

3.7.3. Hinterlandbebauung ist dann unzulässig, wenn sie bodenrechtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen erhöht.

3.7.4. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im Zusammenhang mit der Anwendung des § 34 kein bodenrechtlich relevanter Gesichtspunkt.

3.7.5. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung sowohl in ihrer näheren Umgebung als auch in anderen Bereichen der Gemeinde oder in Nachbargemeinden haben. Er fügt sich in den umgebenden Rahmen ein, wenn in der Umgebung mindestens ein Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB vorhanden ist. In der Nähe vorhandene produzierende Betriebe, aber auch Großhandelsbetriebe, begründen nicht die Annahme, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entspräche dem vorgegebenen Rahmen. Ein weiterer Grund für Unzulässigkeit kann mangelnde Rücksichtnahme (bezogen auf den betriebsbedingten Verkehr) sein.

3.7.6. Bei Einordnung von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen im Innenbereich kann eine schematische Anwendung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm der Beurteilung der Störwirkungen, die von Sportanlagen im Nahbereich der Wohnbebauung ausgehen, nicht gerecht werden. Vielmehr ist eine Bewertung im Einzelfall angebracht, die den jeweiligen Gegebenheiten Rechnung trägt (Lösung durch Bauausführung und Standort). Öffentliche Spielplätze herkömmlicher Art sind dagegen auch in einem reinen Wohngebiet zulässig, Bolzplätze auch in allgemeinen Wohngebieten. Eine falsche Einstellung zu "Kinderlärm" als selbstgesetzte Ursache ist rechtlich nicht relevant, jedoch gebietet die Rücksichtnahme Nebenbestimmungen zum Schutz benachbarter Anlieger (Begrenzung des Personenbereiches, Regelung der Öffnungszeiten usw.).

### 3.8. Anwendung der BauNVO (Abs. 2)

3.8.1. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, so ist ein Vorhaben gemäß Abs. 2 nach seiner Art nur zulässig, wenn es nach der BauNVO in dem Baugebiet zulässig wäre. Ist es danach zulässig, bedarf es keiner Prüfung mehr, ob es sich im Sinne § 34 Abs. 1 BauGB einfügt.

3.8.2. Soweit die nähere Umgebung keinem an der BauNVO bezeichneten Baugebiet zugeordnet werden kann, ist die Zulässigkeit ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB (Erläuterungen 1 bis 7) zu beurteilen. Weist die nähere Umgebung die Merkmale zweiter Baugebiete nach BauNVO auf, beurteilt sich der Fall ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Für das Maß der Nutzung findet die BauNVO keine Anwendung, auch dann nicht, wenn sich die nähere Umgebung eindeutig in eine der Gebietskategorien der BauNVO einordnen lässt.

3.8.3. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach BauNVO entspricht, sind die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben auch nur ausnahmsweise zulässig.