

Begründung

zur Klarstellungssatzung der Gemeinde Weiskirchen über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil innerhalb des Ortsteiles Weiskirchen für den Bereich der Burgstraße mit der Flurbezeichnung „Hinter Hübschenhaus“.

1. Notwendigkeit des Erlasses einer Klarstellungssatzung.

Eine Gemeinde kann entsprechend dem § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen.

Der Sinn und der Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des BauGB bestehen darin, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen.

Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet.

Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden mit der Satzungsbefugnis nach § 34 Abs. 4 Satz 1 des BauGB ein Instrument an die Hand, solche Zweifelsfragen vorab normativ auszuräumen und dadurch das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten.

Im Ortsteil Weiskirchen der Gemeinde Weiskirchen gab es in jüngster Zeit Anfragen betreffend die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern und damit Klärungsbedarf hinsichtlich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich, was den Bereich der Burgstraße mit der Flurbezeichnung „Hinter Hübschenhaus“ anbelangt.

Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und damit Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ dort notwendig.

Durch den Erlass einer Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der im Bereich der Burgstraße mit der Flurbezeichnung „Hinter Hübschenhaus“ gelegenen Grundstücke zum Innenbereich vorab normativ ausgeräumt werden.

Unter einem Ortsteil ist ein Bebauungskomplex zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Maßgeblich für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges ist die Beantwortung der Frage, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist.

Dies bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles.

2. Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung.

Gemäß § 34 Abs. 6 des BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt.

Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu.

Deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 des BauGB) keine Anwendung.

Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Weiskirchen, den Bereich der Burgstraße mit der Flurbezeichnung „Hinter Hübschenhaus“, durch den Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen als Satzung zu beschließen.

3. Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Weiskirchen, den Bereich der Burgstraße mit der Flurbezeichnung „Hinter Hübschenhaus“, hat eine Größe von ca. 0,25 ha.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiskirchen sieht für den hier in Rede stehenden Bereich eine gemischte Baufläche vor.

4. Inhalt der Klarstellungssatzung:

Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Die Beantwortung dieser Fragestellung orientiert sich nicht an geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern ist auf Grund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhaltes zu entscheiden.

Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt daher nach einer umfassenden Bewertung der vorliegenden konkreten örtlichen Situation.

Demnach sind diejenigen Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln.

Die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Weiskirchen, den Bereich der Burgstraße mit der Flurbezeichnung „Hinter Hübschenhaus“, basiert auf eben diesen Vorgaben.

5. Zulässigkeit von Vorhaben.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 des BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

6. Weitere Folgewirkungen.

Der Erlass von Klarstellungssatzungen entfaltet eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenzen gebunden.

Dies gilt auch für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 des BauGB. Desweiteren ist die Abgrenzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ bedeutsam für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, da diese im Innenbereich nicht erforderlich sind.

7. Übersicht über den Geltungsbereich der Satzung.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist aus dem der Klarstellungssatzung als Bestandteil beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Weiskirchen, d.

28. JULI 2021

Der Bürgermeister


