

B e g r ü n d u n g

zur

Klarstellungssatzung für den Ortsteil Friedrichsdorf

"Friedrichsdorf (KLS 1)"

(Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 BauGB)



Stadt Hofgeismar

Stand: 08.09.2020

1 Allgemeine Begründung

1.1 Notwendigkeit des Erlasses einer Klarstellungssatzung

Eine Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung feststellen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen.

Sinn und Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, 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 Nr. 1 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.

In dem Ortsteil Friedrichsdorf der Stadt Hofgeismar, als klar abgrenzbaren Bereich, bestehen derzeit erhebliche Unsicherheiten bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig. Durch Erlass einer Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke 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, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

Die Klarstellungssatzung kann lediglich deklaratorisch die Grenzen für den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" feststellen. Für jedes Grundstück, welches innerhalb der Grenzen des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" liegt, muss auch Innenbereichsqualität bestehen. Der Gemeinde steht insofern kein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, die diese Innenbereichsqualität nicht aufweisen bzw. Grundstücke von der Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszuschließen, die Innenbereichsqualität aufweisen.

1.2 Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung

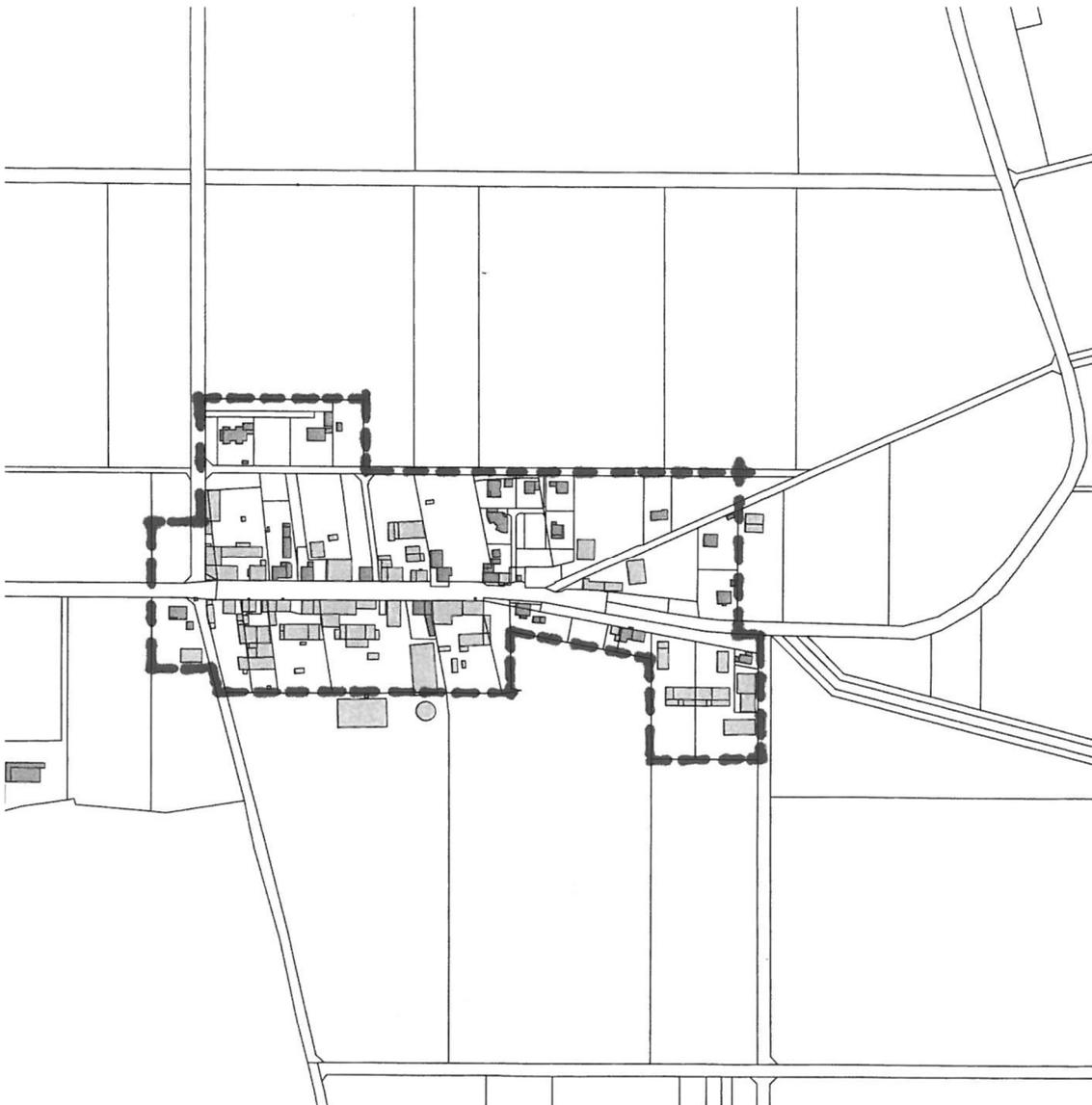
Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung.

Die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Satzungsverfahrens ergeben sich aus den Vorschriften der Hessische Gemeindeordnung (HGO). Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Friedrichsdorf (KLS 1)" durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar als Satzung zu beschließen. Die Klarstellungssatzung wird bei der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt und durch den Magistrat ausgefertigt. Die Satzung tritt entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet der Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Friedrichsdorf (KLS 1)" befindet sich innerhalb Hofgeismars, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt.

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



1.4 Bestandsdarstellung



Der fast kleinste Ortsteil von Hofgeismar (Friedrichsdorf) entstand historisch entlang der Dorfstraße und erzielte 1843 seine Selbstständigkeit. Erste Ortserweiterungen/Verdichtung der großen Grundstücke vollzogen sich durch Verlängerung der Dorfstraße in nördliche Richtung (Ausbildung einer Sackgasse), danach wurde der Ort am nördlichen Ortsrand erweitert und bildet einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang.

Während im Kernbereich (westliche Dorfstraße) die Baustrukturen teils geschlossen und kompakt wirken, sind die Gebäude in anderen Bereichen in offener Bauweise angeordnet. Gebäude ehemals landwirtschaftlicher Anlagen, die teilweise eine gewerbliche Umnutzung erfahren haben, teilweise leerstehend sind, befinden sich neben noch aktiv landwirtschaftlich genutzten in den Strukturen und den Randbereichen des Dorfes.

1.5 Bestehende Planungen vorbereitende Bauleitplanung

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar (FNP) wurde bereits 1977 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 26.09.1977 veröffentlicht und damit wirksam. Dieser Flächennutzungsplan wurde 2014 für den nördlich-westlichen und südöstlichen Bereich Friedrichsdorfs geändert. Dieses vorgenannte Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.07.2013 eingeleitet und durch Bekanntmachung der Genehmigung (Veröffentlichung in der HNA) am 04.08.2014 wirksam.

Auszug Flächennutzungsplan:



Das Siedlungsgebiet Friedrichsdorfs wird im Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der nordwestlichen Mischbaufläche ist eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen und am südöstlichen Randbereich ein Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für den Bereich Friedrichsdorf nicht vorhanden.

2 Begründung der Klarstellungssatzung

2.1 Inhalt der Klarstellungssatzung

Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern auf Grund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG,

Beschl. v. 2.4.2007 - 4 B 7/07 -, zit. nach juris). Die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt daher nach einer umfassenden Bewertung der im Ortsteil Friedrichsdorf vorliegenden konkreten örtlichen Situation. Es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen.

Dem Innenbereich zugehörig und somit Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind die durch Wohn- und gewerbliche Bebauung geprägten Bereiche des Dorfes einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sowie die überwiegend gewerblich genutzten Landwirtschaftsgebäude, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

Nicht dem Innenbereich zugehörig und daher nach den tatsächlichen Verhältnissen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, sind:

1. Der östliche Teil der Ortslage, der mit landwirtschaftlichen Gebäuden bestanden und im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.
2. Der südliche Teil der Ortslage, der teils mit landwirtschaftlichen Gebäuden bestanden und teils ohne landwirtschaftliche Gebäude landwirtschaftlich genutzt wird und im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist.
3. Ein Teilbereich der nordwestlichen bislang unbebauten Fläche, die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist.

Begründung zu 1): Landwirtschaftlichen Betrieben dienende Gebäude und Einrichtungen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein planerisches Ermessen, die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, da diese eine Innenbereichsqualität nicht aufweisen. Sie nehmen dementsprechend nicht am Bebauungszusammenhang teil.

Begründung zu 2): Landwirtschaftlichen Betrieben dienende Gebäude und Einrichtungen und landwirtschaftliche Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein planerisches Ermessen, die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, da diese eine Innenbereichsqualität nicht aufweisen. Sie nehmen dementsprechend nicht am Bebauungszusammenhang teil.

Begründung zu 3.) Entsprechend der deklaratorischen Bedeutung der Klarstellungssatzung gibt es keinen Ermessensspielraum, unbebaute Flächen, die in den Außenbereich ragen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

2.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung)

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 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. Soweit für ein Gebiet des gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 30 BauGB.

2.3 Weitere Folgewirkungen

Der Beschluss von Klarstellungssatzungen in Verbindung mit der Bekanntmachung 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 BauGB. Des Weiteren ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" bedeutsam für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, da diese im Innenbereich nicht erforderlich sind, für die Ermittlung der Straßenausbaubeiträge, da Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) mit höheren Faktoren berücksichtigt werden als Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Hofgeismar, 08.09.2020

DER MAGISTRAT DER STADT HOFGEISMAR

M. Mannsbarth
Bürgermeister

Hinweis:

Der Lageplan gemäß § 1 kann während der Dienststunden der Stadtverwaltung der Stadt Hofgeismar im Bauamt von jedermann eingesehen werden. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am