

Stadt Schlitz, Stadtteil Rimbach

Begründung

Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

„August-Gluck-Straße“

Satzung

Planstand: 18.01.2021

Projektnummer:

Projektleitung: Wolf, Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Ziel der Klarstellungssatzung	2
2. Verortung	2
3. Begründung	2
3.1 Bepanter Innenbereich (§ 30 BauGB).....	2
3.2 Unbepanter Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB)	3
3.3 Zusammenhängende Bebauung (§ 34 Abs. 1 BauGB)	3
3.4 Lage im Ortsteil.....	3
3.5 Folgewirkungen der Satzung	4

1. Ziel der Klarstellungssatzung

Ziel der hier vorliegenden Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es, den tatsächlichen Verlauf zwischen Innenbereich und Außenbereich klar darzustellen und zu definieren. Durch die Klarstellungssatzung wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB festgelegt. Hierbei wird der Innenbereich eindeutig zugeordnet und vom Außenbereich i.S.d § 35 BauGB abgegrenzt.

2. Verortung

Nachfolgend ist die Abgrenzung im Luftbild dargestellt.



Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (01/2021)

3. Begründung

3.1 Beplanter Innenbereich (§ 30 BauGB)

Die Flurstücke 130, 129, 128 und 127/2 der Flur 5 in der Gemarkung Rimbach sind durch den qualifizierten Bebauungsplan „Raingarten/ Auf dem Stück“ aus dem Jahr 1997 als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen und bauplanungsrechtlich folglich dem **beplanten Innenbereich** zuzuordnen. Darüber hinaus liegt für den Betrachtungsraum kein weiterer rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

3.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Die Begründung für die Zuordnung zum Innenbereich ist weiterführend gemäß der Kriterien nach § 34 Abs. 1 Satz 1 fortzusetzen, die den unbeplanten Innenbereich („im Zusammenhang bebauter Ortsteil“) definieren.

3.3 Zusammenhängende Bebauung (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Zur Beurteilung einer zusammenhängenden Bebauung ist ausschließlich die relevante Bebauung, also jene, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient und gleichzeitig für die bauliche Fortführung und Weiterentwicklung maßgebend wirkt, von Bedeutung. Im Betrachtungsraum sind hierfür die Gebäude, die als Wohnhäuser dienen, im gekennzeichneten Innenbereich zu benennen. Auch die im Betrachtungsraum vorhandenen Baulücken widersprechen dem Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit nicht, da sie sich durch die Grundstückszuschnitte für eine künftigen Bebauung eignen und im nördlichen Bereich bereits durch den vorliegenden Bebauungsplan hierfür planungsrechtlich gesichert sind. Somit wird der Eindruck einer zusammenhängenden Bebauung unterstützt. Folglich wird durch die tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung, auch unter Einbezug der vorhandenen Baulücken, der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Der Bebauungszusammenhang in Ortsrandlagen endet zumeist am letzten Baukörper des Bebauungszusammenhanges. Dennoch können örtliche Besonderheiten es rechtfertigen, den Bebauungszusammenhang bis zu einer Geländekante oder einer Grundstücksgrenze zu erweitern. Somit können ausnahmsweise auch Flächen dem Bebauungszusammenhang zugeordnet werden, die am Ortsrand liegen und noch nicht bebaut sind. Für die Flurstücke mit den Nummern 139/1, 135/3, 135/2, 134/2 und 31/4 trifft dieser Umstand zu. Hierfür ist die vorherrschende Topografie zu benennen, die südlich anschließend an die Flurstücke stark abfällt und somit eine markante Geländekante, beziehungsweise eine natürliche Zäsur, bildet. Zusätzlich sind die zuvor benannten unbebauten Flurstücke sowie die Flurstücke mit den Nummern 138/2, 133/2, 31/5 und 29/8, die bereits bebaut sind, entsprechend der Plankarte zum Außenbereich hin durch eine Wegeparzelle (Flurstücknummer 136/2) abgrenzt. Der hier direkt an die Flurstücke angrenzende Weg trägt folglich zur Abgrenzung zum Außenbereich bei. Folglich sind diese Flurstücke dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen.

Dies gilt insbesondere für das Flurstück Nr. 139/1, welches durch die angrenzende Bebauung geprägt wird und durch in Kombination der Geländekante und der westlich und südlich begrenzenden Wegeparzelle dem Bebauungszusammenhang und gleichsam dem Innenbereich zuzuordnen ist. Ergänzend dazu ist die nördlich angrenzende Erschließungsstraße für dieses Grundstück bereits vollständig ausgebaut, was ebenfalls die Wirkung der Zusammengehörigkeit und Zuordnung zum Bebauungszusammenhang verstärkt.

Die Flurstücke mit den Nummern 31/4 mit 31/5 und 29/8 sind aufgrund ihrer Größe, Örtlichkeit und Begrenzung durch die Wegeparzelle ebenfalls dem Innenbereich und der Ortslage zuzuordnen.

Insgesamt sind somit alle im Betrachtungsraum dem Innenbereich zugeordneten Grundstücke einer zusammenhängenden Bebauung einzuordnen.

3.4 Lage im Ortsteil

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sowie des vorhandenen Bebauungsplanes im nördlichen Bereich des Betrachtungsraumes lässt sich die zusammenhängende Bebauung und die Grundstücke (Baulücken) einem Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB zuordnen. Dies begründet sich in der Anzahl der

bestehenden Bebauung, die ein gewisses Gewicht hat und zusätzlich eine organische Siedlungsstruktur zugeordnet wird. Demnach wird ausdrücklich keine Splittersiedlung ermöglicht oder verfestigt.

3.5 Folgewirkungen der Satzung

Der Erlass der vorliegende Klarstellungssatzung begründet eine Bindungswirkung gegenüber den öffentlichen Planungsträgern. Hierbei ist die Baugenehmigungsbehörde an die hiermit festgelegte Klarstellung der Abgrenzung des Innenbereiches gebunden, dies gilt ebenfalls für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Darüber hinaus ist die Abgrenzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren relevant, da diese im Innenbereich nicht erforderlich sind. Im Gegensatz hierzu ist § 44 BNatschG (Artenschutz) bei jedem Vorhaben, auch im unbeplanten Innenbereich, zu berücksichtigen.

Wettenberg und Schlitz, den 18.01.2021

Dipl. Geograph M. wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planstand: 18.01.2021

Projektnummer:

Projektleitung: Wolf, Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Will, B. Sc

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de