

Stadt Schlitz, Kernstadt

Begründung

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

„Jahnstraße / Bleichenstraße“

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.....	4
3.5 Folgewirkungen der Satzung	4

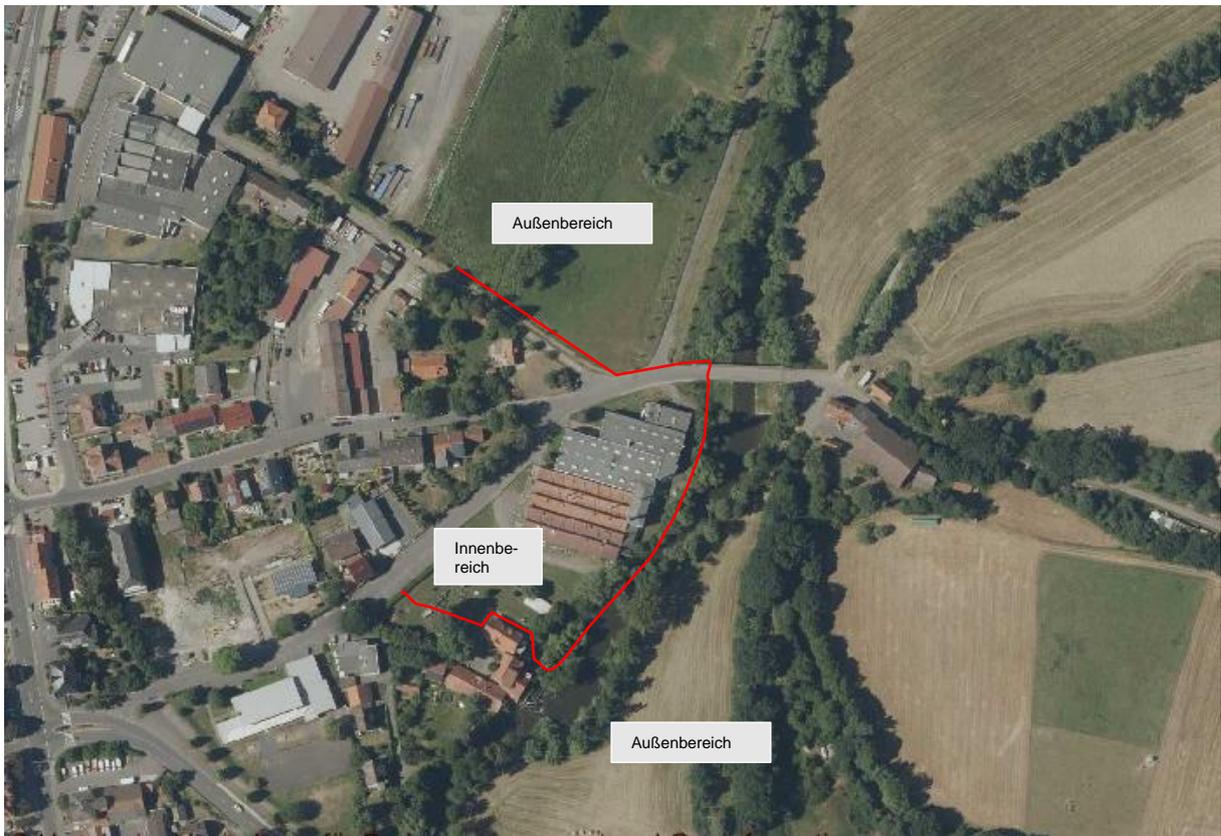
1. Ziel der Klarstellungssatzung

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.

Abb. 1: Darstellung im Luftbild



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

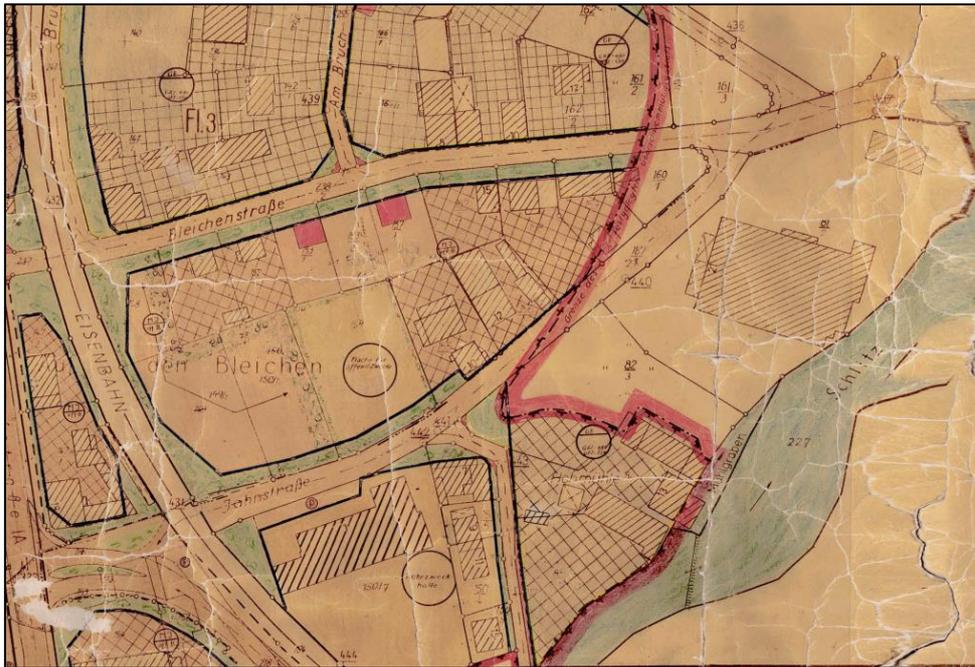
3. Begründung

3.1 Beplanter Bereich gemäß § 30 BauGB

Westlich und südlich an den als Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB dargestellten Bereich grenzt der rechts-gütige „Bebauungsplan Schlitz Plan Nr. 4“ aus dem Jahr 1969 an. Durch diese bauplanungsrechtliche Sicherung sind Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Kataster des Bebauungsplanes Nr. 4 weicht von den aktuellen Darstellungen der vorliegenden Plankarte ab. Demnach ist zur Verdeutlichung folgend ein Planausschnitt des Bebauungsplanes eingefügt. Bei der Bezeichnung der Flurstücke wird sich im Folgenden auf die vorliegende Plankarte der Klarstellungssatzung bezogen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 aus 1969



3.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Die Begründung für die Zuordnung zum Innenbereich ist gemäß der Kriterien nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB fortzusetzen, die den unbeplanten Innenbereich („im Zusammenhang bebauter Ortsteil“) definieren. In der vorliegenden Abgrenzung ist dies für die Flurstücke Nummer 161/2tlw., 161/3, 160/1tlw., 159tlw. der Flur 3 sowie 81/2 und 82/6tlw. der Flur 4 der Gemarkung Schlitz zu prüfen.

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 vorliegenden Betrachtungsraum sind hierfür die Gebäude und Wohnhäuser entlang der Bleichenstraße und der Jahnstraße zu benennen. Durch die vorhandene Bebauung wird der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Dies wird dadurch bestärkt, dass die noch unbebauten Grundstücke und Teilbereiche im Betrachtungsraum aufgrund ihrer Dimensionierung als Baulücken zu werten sind. Demnach werden sie jeweils durch ihre nähere Umgebung so geprägt, dass sie als Teil des zusammenhängenden Bebauungskomplexes mit einer geschlossenen Wirkung zu benennen sind.

Der Bebauungszusammenhang in Ortsrandlagen endet zumeist am letzten Baukörper des Bebauungszusammenhangs. Dennoch können örtliche Besonderheiten es rechtfertigen, den Bebauungszusammenhang bis zu einem Geländehindernis oder einer Grundstücksgrenze zu erweitern. Somit können ausnahmsweise auch Flächen dem Bebauungszusammenhang zugeordnet werden, die am Ortsrand liegen und bebaut oder noch nicht bebaut sind.

Für die Flurstücke 81/2 und 82/6tlw. der Flur 4 ist hierfür das Fließgewässer *Schlitz* zu benennen. Im vorliegenden Betrachtungsraum stellt die *Schlitz* ein markantes Geländehindernis dar. Durch die trennende Wirkung wird hier der Bebauungszusammenhang unterbrochen und der Fluss wirkt gleichsam als Abgrenzung zum Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB.

Auf den Flurstücken 161/2 und 161/3 der Flur 3 befindet sich jeweils ein Teil einer Bebauung, die aus dem Luftbild (Abb. 1, Stand 01/2021) hervorgeht. Auch an dieser Stelle wird somit der optische Eindruck eines zusammenhängenden Bebauungskomplexes, auch im Einbezug der noch unbebauten Flächen, vermittelt.

Die Straße „Burgscheitel“ (Flurstücknummer 254/3) nimmt angrenzend an den Bebauungszusammenhang eine unterbrechende Wirkung an. Im nördlichen Betrachtungsraum trägt diese Straße sowie der östliche Bereich der „Bleichenstraße“ (Flurstücknummer 238/4) zur Abgrenzung zum Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB bei.

Insgesamt ist im Betrachtungsraum somit klar ein zusammenhängender Bebauungskomplex, der auch optisch Geschlossenheit vermittelt, feststellbar. Bezüglich dieses Kriteriums sind die Flurstücke, die zwischen dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes und der Abgrenzung zum Außenbereich liegen, dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen.

3.4 Lage im Ortsteil

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Osten der Kernstadt sowie des vorhandenen Bebauungsplanes im südwestlichen 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.

Auch bezüglich dieses Kriteriums bestätigt sich die vorliegende Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich.

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 (§ 34 BauGB), 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: M. 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