



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	12.01.2011	2050/11 - I/717
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	17.01.2011	5.4	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	25.01.2011	7	
Bauausschuss	31.01.2011	5	
Stadtverordnetenversammlung	08.02.2011	12	

Betreff:

Klarstellungssatzung der Stadt Wetzlar für den Teilbereich „Vorn auf'm Lahnberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Anlage/n:

Satzung

Planbereich

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) und der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142 ff.) in den jeweils geltenden Fassungen die beigefügte Satzung über die Abgrenzung und Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Wetzlar, den 10.01.2011

gez. Lattermann

Begründung:

Die Siedlungsfläche „Vorn auf'm Lahnberg“ ist als im Zusammenhang bebaute Fläche innerhalb der umgebenden Aussenbereichslage gemäß § 35 BauGB zu bezeichnen. Auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ hat eine bauliche Erweiterung in den letzten Jahren in diesem Bereich stattgefunden.

Obwohl sich in dem nordöstlich gelegenen Gebietsbereich nur ein Wohngebäude befindet, ist dieses Areal im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Spruchpraxis als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu bezeichnen.

Für das am nordöstlichen Rand gelegene Grundstück (Parzelle 144/78) lag eine Bauvoranfrage der Grundstückseigentümerin zwecks Bebauung vor, die nach Beteiligung der städtischen Fachämter seitens des Bauordnungsamtes positiv beschieden wurde. Aufgrund von Bedenken des Nachbarn sowie der aktuellen Rechtsprechung musste der positive Bescheid wegen der Lage im Außenbereich – der Innenbereich endet an der nordöstlichen Außenwand des letzten Gebäudes – zurückgenommen werden. Eine Bebauung der Grundstücke Nr. 75/16 und 75/17 wäre somit ebenfalls nicht möglich.

Die Abgrenzung zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis oftmals zu Auslegungsschwierigkeiten und kann auch in dem hier maßgeblichen Bereich nicht eindeutig geklärt werden. Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes begründet, während der Außenbereich von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, besteht hier ein nachvollziehbares Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche.

Die so genannte Abgrenzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB dient dazu, mögliche Rechtsstreitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Grundstückes zum Innen- oder Außenbereich zu vermeiden. Die Stadt Wetzlar hat insofern einen Beurteilungsspielraum, der nur dann überschritten würde, wenn die Zurechnung der in Rede stehenden Fläche zum Bebauungszusammenhang nicht vertretbar wäre. Eine solche Besorgnis ist vorliegend nicht gegeben, weil die in der Örtlichkeit anzutreffende Bebauung trotz ihrer Aufgelockertheit den Eindruck einer baulichen Geschlossenheit vermittelt und die gewählte Abgrenzung sich an den vorhandenen Straßen und Wegen orientiert. Daher macht die Stadt Wetzlar von der Satzungsbefugnis Gebrauch, um damit derartige Zweifelsfragen vorab normativ auszuräumen und dadurch Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit dieses Baugrundstückes zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu entlasten. Der Festlegung der Grenze des Innenbereiches kommt dabei ausschließlich deklaratorische Bedeutung zu. Das zulässige Bauvolumen ist unter Berücksichtigung der gängigen Maßstabkriterien des § 34 BauGB eindeutig zu definieren.