

# Bauleitplanung der Stadt



**Stt. Gonterskirchen**

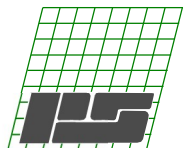
## **Klarstellungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB „Südwestlich der Hauptstraße“**

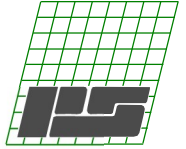
- Begründung, 10/ 2024

Planstand:  
Begründung zur Satzung, Oktober 2024  
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30  
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

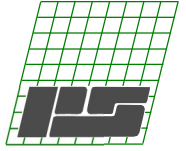
PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Klarstellungserfordernis
- 2 Planungsrechtlicher Charakter der Klarstellungssatzung
- 3 Lage und Geltungsbereich
- 4 Bestehende Rechtsvorschriften
- 5 Derzeitige Nutzung
- 6 Begründung der Abgrenzung
- 7 Zulässigkeit von Vorhaben
- 8 Verfahren



## 1 Klarstellungserfordernis

Am südlichen Ortsrand von Gonterskirchen, südwestlich der Hauptstraße, finden sich mit einer kleinen Gewerbehalle (Flst. 45), einer größeren (vormals landwirtschaftliche genutzten) Lagerhalle und eines Garagen- und Lagergebäudes (beide Flst. 43/1) bauliche Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung entlang der Hauptstraße („Zweite-Reihe-Bebauung“), die z.T. nicht zweifelsfrei dem sog. Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Im Hinblick auf eine sinnvoller Weise beabsichtige Um- und Nachnutzung zunächst des größeren, vormals im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Privilegierung entstandenen Scheunen- und Lagergebäudes im Südteil des Flsts. 43/1, soll der abgegrenzte Teilbereich eindeutig als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles charakterisiert und definiert werden.

## 2 Planungsrechtlicher Charakter der Klarstellungssatzung

Bei der Klarstellungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um eine Innenbereichssatzung. Die Klarstellungssatzung stellt kein Planungsinstrument mit Gestaltungsspielraum dar, sondern regelt lediglich die Rechtsanwendung des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs.

Ihr kommt somit nur ein rein deklaratorischer Charakter zu.

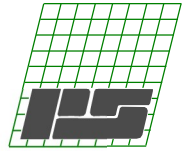
Ziel einer Klarstellungssatzung ist es, Schwierigkeiten bei der Abgrenzung vom Innen- zum Außenbereich auszuräumen; mit dem Erlass der Klarstellungssatzung nutzt die Stadt ihren rechtlichen Beurteilungsspielraum gesetzeskonform aus.

Dies bewirkt zudem eine Entlastung von Baugenehmigungsverfahren, weil bereits eine abschließende Klärung der Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich erreicht wird. Durch die Satzungsentscheidung der Gemeinde wird dies vorweggenommen.

Der Gemeinde steht im Rahmen einer Klarstellungssatzung kein planerischer Gestaltungsspielraum zu, denn hierzu fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage.

Die Klarstellungssatzung schafft sowohl gegenüber den (privaten) Grundstückseigentümern als auch gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine eindeutige Grundlage über die (räumliche) Rechtsanwendung des § 34 BauGB.

Die Baugenehmigungsbehörde ist an die deklaratorische Festlegung der Grenzen des Innenbereichs gebunden. Dies gilt auch für das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 2 BauGB.



### **3 Lage und Geltungsbereich**

Das Gebiet der Klarstellungssatzung befindet sich am südlichen Ortsausgang von Gonterskirchen, westlich der Hauptstraße.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen im beigefügten Lageplan der Satzung (Maßstab 1:500) festgelegt.

Die Klarstellungssatzung bezieht sich auf die Flurstücke 42, 43/1, 43/2, 43/3, 44 und 45 in der Flur 3 der Gemarkung Gonterskirchen.

### **4 Bestehende Rechtsvorschriften**

Im Regionalplan Mittelhessen (RPM 20210) ist die Teilfläche Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach aus dem Jahr 1995/ 2007 stellt den in Rede stehenden Bereich als Teil der bestehenden Mischbaufläche, die sehr große Bereich in Gonterskirchen umfasst.

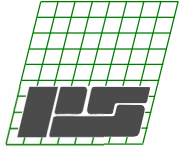
Ziele und Grundsätze der Raumordnung oder Darstellung des Flächennutzungsplanes stehen der Satzung nicht entgegen.

Für die Feststellung eines Bebauungszusammenhangs ist allerdings unerheblich, wenn im Flächennutzungsplan eine Bebauung vorhanden oder vorgesehen ist. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind hier ausschlaggebend.

Es schließen sich keine Bebauungspläne unmittelbar an das Gebiet an.

### **5 Derzeitige Nutzung**

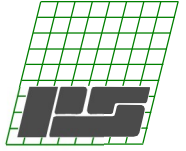
In dem in Rede stehende Teilbereich sowie darüber hinaus im Bereich der Siedlungsflächen im Süden/ Südosten von Gonterskirchen findet sich überwiegend Wohnnutzung sowie verschiedene landwirtschaftliche und kleingewerbliche Nutzungen.



**Lagerhalle, Flst. 43/1 (westl Anwesen Hauptstraße 47A)**



**Anwesen Hauptstraße 45**



## 6 Begründung der Abgrenzung

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt auf die tatsächlichen Verhältnisse an.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungssatzung umfasst die tatsächlich bebauten Grundstücke/ Grundstücksteile; die Abgrenzung erfolgt entlang der Bestandsgebäude mit einem gewissen Abstand (für z.B. Zufahrten, Zugänge) und orientiert sich natürlich an der Zielsetzung der Satzung bezüglich einer eindeutigen Definierung des Innenbereiches.

## 7 Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und innerhalb der durch die Klarstellungssatzung festgelegten Grenze nach § 34 BauGB zu beurteilen.

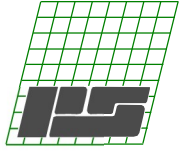
## 8 Verfahren

Da die Klarstellungssatzung nur „deklaratorische Bedeutung“ hat, um bei der Entscheidung über Bau- und Nutzungsvorhaben eine klare Beurteilungsgrundlage bereit zu stellen (ohne dass damit Baurecht geschaffen würde), weicht diese Satzung von sonstigen Plan- und Satzungsverfahren ab (Bebauungspläne, Satzungen nach § 34 Abs. 4 **Nr. 2 und 3** BauGB, fachrechtliche Planfeststellungsverfahren) und ist von den verfahrenstechnischen Anforderungen des Baugesetzbuchs freigestellt.

D.h. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB, wonach eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen ist, ist nicht auf die Klarstellungssatzung anzuwenden.

Die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Erlasses der Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB ergeben sich zudem aus der Hessischen Gemeindeordnung (§ 5 HGO).

Nach dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt die Inkraftsetzung der Satzung durch die ortsübliche Bekanntmachung.



Gonterskirchen im Oktober 2024

aufgestellt:  
(im Auftrag)

aufgestellt:  
(Stadt Laubach)