



Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Bereich westlich der Offenbacher Landstraße

<i>Organisationseinheit</i>	<i>Datum</i>
FD 2.1 - Stadtplanung, Baurecht, Liegenschaften <i>Verantwortlich</i>	15.01.2024

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand (Weiterleitung)		N
Haupt- und Finanzausschuss (Beratung)	29.01.2024	Ö
Bau-, Verkehrs-, Wirtschafts- und Umweltausschuss (Beratung)	29.01.2024	Ö
Gemeindevertretung (Entscheidung)	26.02.2024	Ö

Beschlussvorschlag

- Die Gemeindevertretung beschließt die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Offenbacher Landstraße gemäß nachfolgendem Text nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als Satzung.
- Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 142), zuletzt geändert durch Gesetz Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.203 (GVBl. S. 90, 93) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.2024 folgende Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hainstadt erlassen:

Präambel

Die Gemeinde Hainburg macht für den Ortsteil Hainstadt von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich westlich der Offenbacher Landstraße durch Satzung festzulegen.

Infolge dieser Satzung hinzukommende Vorhaben müssen sich nach Maßgabe des § 34 BauGB, d.h. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung

einfügen. Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein gesicherter Erschließung. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall auf die dafür geeigneten Instrumente der Bauleitplanung zurückzugreifen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem anliegenden Lageplan (Maßstab 1:1.000) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Sachverhalt / Begründung

1. Anlass des Erlasses der Klarstellungssatzung

Eine Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen. Das Bedürfnis nach einer eindeutigen Abgrenzung resultiert daraus, dass ein dem Innenbereich zugeordnetes Grundstück grundsätzlich bebaubar ist, während der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden soll.

Die Gemeinde Hainburg beabsichtigt mit der vorliegenden Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hainstadt entlang des Waldrandes und zu den unbebauten Flächen im Norden des Ziegel- und Klinkerwerkes festzulegen. Die bereits bebauten Flächen werden lediglich zur eindeutigen Bestimmtheit der Satzung bis an die Offenbacher Landstraße in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst die z.T. seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzten Flächen im Süden von Hainstadt. Er wird wie folgt begrenzt:

Norden

Dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden die Flächen des Klinker- und Ziegelwerkes zugerechnet, die unmittelbar nördlich und westlich an die Werksgebäude anschließen und für die eine Baugenehmigung zur gewerblichen Nutzung vorliegt. Konkret handelt es sich um die mit Bauschein 04/030/84 vom 28.11.1984 von der Bauaufsicht des Landkreises Offenbach genehmigten Tonlager des Ziegel- und Klinkerwerkes Offenbacher Landstraße 105 mit Schütthöhen von bis zu 8,5 m. Die damalige Baubeschreibung weist darauf hin, dass die naheliegenden Tongruben nur bei länger anhaltender trockener Witterung oder bei anhaltendem Frostwetter mit Lkw befahrbar seien. Deshalb müssten immer genügend Tonvorräte auf dem Betriebsgelände gelagert werden, um eine konstante

Fabrikation zu gewährleisten. Zudem müsste für verschiedene Produkte Ton aus anderen Abbaugeländen zugeführt werden, auch dieser müsste auf dem Betriebsgelände gelagert werden. Es handelt sich also um eine gewerbliche Lagerfläche.

Osten

Auch bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handelt es sich um eine Rechtsnorm, deren räumlicher Geltungsbereich sich ausreichend bestimmt aus der Satzung selbst ergeben muss. Deshalb wird der räumliche Geltungsbereich „geschlossen“ festgesetzt. Da sich die Gewerbegrundstücke teilweise bis an die Offenbacher Landstraße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3416, erstrecken, wird diese als östliche Grenze herangezogen.

Süden

Hier folgt die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Mühlgraben“, der von der Gemeindevertretung Hainstadt am 22.12.1976 als Satzung beschlossen wurde. Er weist die südlich an die Klarstellungssatzung angrenzenden Flächen als Mischgebiet aus. Das Mischgebiet erstreckt sich - nur durch eine Planstraße getrennt - bis an den Waldrand. Die Flächen des Mischgebietes werden entlang der Offenbacher Landstraße wohnbaulich und im Übrigen, bis an den Waldrand, gewerblich genutzt.

Westen

Die gewerbliche Nutzung der Flächen entlang des Waldrandes setzt sich nach Norden fort, so dass hier der Waldrand bzw. der dem Waldrand vorgelagerte Weg die „natürliche“ Grenze auch der Klarstellungssatzung bildet.

3. Folgewirkungen

Der Erlass einer Klarstellungssatzung 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 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Solche sind nach § 18 Abs. 2 BNatSchG im Innenbereich nicht erforderlich. Die Notwendigkeit einer Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nach § 44 BNatSchG bleibt unberührt.

4. Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt.

Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu. Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, findet keine Anwendung.

Die Klarstellungssatzung bedarf insoweit nur des Beschlusses durch die Gemeindevertretung.

5. Inkrafttreten

Die Klarstellungssatzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Anlage/n

1	Festlegung der Grenzen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (öffentlich)
---	--

Gemeinde Hainburg, Ortsteil Hainstadt

Festlegung der Grenzen

des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).


Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

--- Flurgrenze
Flur 16 Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Vermerke

- Der Satzungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Hainburg, den _____

Bürgermeister

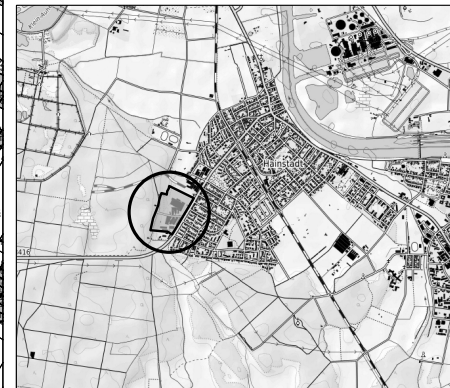
- Die Satzung ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Hainburg, den _____

Bürgermeister



Gemeinde Hainburg, Ortsteil Hainstadt
Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB



 **PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 · 35435 Wetztenberg | t. +49 (0)1 9541-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 08.01.2024

Satzung

Projektleitung: Fischer
CAD: Voith
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: XXXXXX

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.