

Stadt Gummersbach

Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Lobscheid
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der Klarstellungssatzung Lobscheid gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB ist die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lobscheid. Durch die Aufstellung der Klarstellungssatzung sollen Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich ausgeräumt und Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken hergestellt werden.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Klarstellungssatzung Lobscheid gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Klarstellungssatzung Lobscheid hat in der Zeit vom 27.08.2008 bis einschließlich 29.09.2008 offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.08.2008 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seinen Sitzungen am 12.12.2007 und 19.08.2008 beraten und die erneute Offenlage beschlossen.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2008 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist in der Planunterlage durch Umrandung dargestellt. Er umfasst im Wesentlichen die bebauten Bereiche des Gummersbacher Ortsteils Lobscheid.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gummersbach hat – ohne Innenstadt und Splittersiedlungen – 51 Ortsteile, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. In den meisten Fällen ist die Zuordnung der Grundstücke zum Innen- oder Außenbereich in diesen Ortsteilen eindeutig. Dennoch gibt es in beinahe jedem dieser Ortsteile in den Randbereichen Grundstücke, deren Zuordnung nicht eindeutig oder zumindest schwierig ist.

Satzungen nach § 34 BauGB können hier Abhilfe schaffen. Klarstellungssatzungen nach § 34 (4) Nr.1 BauGB sind ein Instrument, um Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innen- oder Außenbereich auszuräumen. Ziel ist es, Zweifel in der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu beseitigen und darüber hinaus Rechtssicherheit zu erlangen. Hierzu werden über eine gemeindliche Entscheidung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt.

Innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung ist ein Vorhaben nach wie vor zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 34 (1), Satz 1 BauGB).

Verschiedene Wohngebäude liegen außerhalb des Geltungsbereichs und damit im Außenbereich. Es handelt sich hierbei um die Gebäude „Zum Burgberg“ 11, Oberweg 12, „Zur Mehrhard“ 18 sowie „Am Heiligenstock“ 1, 2 und 3. Alle Gebäude wurden nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) genehmigt.

Das Gebäude „Zur Merhardt“ 18 wurde 1957 als Wochenendhaus genehmigt und wird heute noch als solches genutzt. Gebäude „Zum Burgberg“ 11 sowie Gebäude Oberweg 12 wurden in den 60er Jahren im Außenbereich zugelassen. Aufgrund der isolierten Lage der Gebäude sowie der Entfernung zum Bebauungszusammenhang ist eine Prägung durch die umliegende Bebauung nicht erkennbar. Eine Einbeziehung der Gebäude in den Innenbereich ist deshalb nicht möglich.

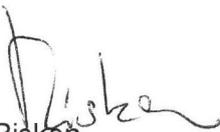
Ähnlich ist auch die Situation „Am Heiligenstock“ zu beurteilen. Die Gebäude bilden eine Splittersiedlung im Außenbereich. Eine Prägung durch die weiter südlich angrenzende Bebauung ist nicht erkennbar.

Bei verschiedenen Grundstücken in Ortsrandlage wurde die Grenze des Geltungsbereichs so gelegt, dass die zum Teil sehr großen Gärten dem Innenbereich zugeordnet sind. Falls dieser hintere Grundstücksbereich nicht dem Innenbereich zugeordnet würde, wären Anlagen, wie Gartenhäuschen, Garagen, Schuppen oder Gewächshäuser i.d.R. nach § 35 BauGB unzulässig. Hier sind jedoch nur solche Nutzungen zulässig, die der speziellen Funktion dieses Bereichs als Ergänzung der Nutzung des Hauptgebäudes dienen.

5 Vorschriften zum Umweltschutz

Das Satzungsgebiet war auch bisher schon nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt es sich um eine reine Klarstellungssatzung. Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Gummersbach, den 26. Februar 2009


Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 beschlossen, die vorstehende Begründung der Klarstellungssatzung beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter