

Beschlussvorlage

Federführende Dienststelle : **Amt für Stadtentwicklung und Umwelt**

Vorlagennummer : **Amt 61/043/2015**

Aktenzeichen : **Amt 60 / Sch**

Beratungsfolge:	
Ortsrat Steinbach	öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss	nicht öffentlich
Stadtrat	öffentlich

Beratungspunkt:
Erlass einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Ziffer 1 BauGB für den Stadtteil Steinbach, Gartenstraße

Sachverhalt:

Die Stadt Ottweiler hat mit Schreiben vom 3. Juli 2015 gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Neunkirchen das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit angebauter Doppelgarage auf dem Baugrundstück Gartenstraße 22 im Stadtteil Steinbach hergestellt.

Das Baugrundstück befindet sich am Ende der Gartenstraße auf der rechten Straßenseite. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist von der Landesplanung genehmigt. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Vor dem Baugrundstück befinden sich die Straße, ein Gehweg und die Straßenbeleuchtungsanlage. Die Ver- und Entsorgung (Abwasser, Strom, Wasser, Gas, Telefon) ist ebenfalls vorhanden. Auf beiliegenden Lageplan mit Luftbild wird verwiesen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA) des Landkreises Neunkirchen hat die Stadt Ottweiler am 6. August 2015 darüber in Kenntnis gesetzt, dass sie das Bauvorhaben unter der derzeitigen Sach- und Rechtslage nicht genehmigen wird, da das Grundstück ihrer Auffassung nach dem Außenbereich zuzuordnen ist. Nach der aktuellen Rechtsprechung beginnt demnach der Außenbereich an der Giebelwand des letzten Anwesens (hier: Gartenstraße 20). Dabei spielt es keine Rolle, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen oder eine Erschließung vorhanden ist.

Mit Bescheid vom 25. August 2015 hat die UBA die bauaufsichtliche Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Doppelgarage versagt. Gleichzeitig hat sie betont, dass eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könnte, wenn die Gemeinde durch Satzung das Außenbereichsgrundstück in das im Zusammenhang bebaute Gebiet einbezieht.

Nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Kommune durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Ziel der Klarstellungssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die Satzung grenzt den Innenbereich vom Außenbereich ab.

Um das beantragte private Bauvorhaben zu ermöglichen, empfiehlt die Verwaltung den Erlass beiliegender Klarstellungssatzung. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Das Luftbild und der Auszug aus dem Flächennutzungsplan sind nicht Bestandteil der Satzung und dienen zur weiteren Information über die Örtlichkeit.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Steinbach, Bau- Umwelt- und Sanierungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat _____, den beiliegenden Entwurf der „Satzung der Stadt Ottweiler zur Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Steinbach, Gartenstraße 22, Flur 6, Parzelle 610/5“ zu beschließen.