



## **Anfrage** **XIX. Wahlperiode 2021 - 2026**

**Datum**

**Drucksachenummer**

Glashütten, den 11.04.2022	<b>295/GV/XIX</b>
----------------------------	-------------------

Antragsteller	SPD & FDP
---------------	-----------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkung</b>
Gemeindevorstand	19.04.2022	beschließend
Gemeindevorstand	02.05.2022	beschließend
Gemeindevertretung	12.05.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	14.07.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevorstand	18.10.2022	beschließend
Gemeindevertretung	20.10.2022	zur Kenntnis
Gemeindevorstand	01.11.2022	beschließend
Gemeindevertretung	18.11.2022	zur Kenntnis

### **Anfrage der Fraktionen SPD & FDP zum Thema „Bebauungspläne und Innenbereich“**

#### **Anfrage:**

Der Gemeindevorstand wird gebeten, auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.05.2022 die nachfolgenden Fragen schriftlich zu beantworten:

1. Welche seit Bestehen der Gemeinde Glashütten verabschiedeten Bebauungspläne sind aufgrund von Verfahrensmängeln niemals wirksam in Kraft getreten, sodass hier unbeplanter Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) gegeben ist?
2. Hat sich in den hiervon betroffenen Bereichen die jeweilige Gebietscharakteristik entsprechend oder abweichend von den ursprünglichen B-Plan-Festsetzungen entwickelt und welchem Baugebiet i. S. d. Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht diese Entwicklung?
3. Bei welchen im Zusammengang bebauten Ortsteilen ohne gültigen Bebauungsplan, einschließlich der unter Frage 1 bzw. 2 genannten Gebiete, erscheint der Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sinnvoll?
4. Existieren bereits bebaute Außenbereichsflächen i. S. d. § 35 BauGB, für welche sich der Erlass einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 bzw. 3 BauGB anbieten würde, und falls ja, an welchen Stellen?
5. Für wie viele Bauvorhaben und in welchem Umfang wurde in den vergangenen dreißig Jahren eine Befreiung von den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt (um Unterteilung nach Bau- bzw. Plangebieten wird gebeten)?

**Begründung:**

Wie aus anderen Umlandkommunen bekannt ist, kam es dort in den vergangenen Jahrzehnten öfter zu Bekanntmachungsfehlern bei verabschiedeten Bebauungsplänen mit den entsprechenden Konsequenzen für die in dem vermeintlichen Geltungsbereich errichteten Bauvorhaben und die daraus resultierende Entwicklung des betroffenen Baugebietes. Wir möchten daher wissen, ob solche Fälle auch im Gemeindegebiet Glashütten eingetreten sind und inwieweit hier Steuerungsbedarf zum Zwecke der Rechtsklarheit für potentielle Bauherren besteht.

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 18.03.2022 mit dem Beschluss, eine Klarstellungssatzung für ein von der Gemeindeverwaltung als unkritisch eingestuftes Innenbereichsgebiet erstellen zu lassen, einen Präzedenzfall geschaffen. Begründet wurde dies von den Befürwortern des entsprechenden Antrags mit dem Vorteil, eine rechtssichere Baulinie zum Außenbereich zu generieren. Jetzt sollte einmal schnellstmöglich geprüft werden, ob innerhalb Glashüttens nicht noch weitere im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne gültigen Bebauungsplan einer solchen rechtssicheren Abgrenzung bedürfen. In dem Kontext erscheint es sinnvoll, gleichzeitig in Erfahrung zu bringen, welche im Außenbereich bebauten Flächen, die durch den Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, mittels einer Entwicklungssatzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden können. Alternativ könnten kraft Ergänzungssatzung diese Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Erst in der jüngsten Vergangenheit wurde seitens der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises ein gültiger Bebauungsplan auf Glashüttener Gemeindegebiet als de facto funktionslos bewertet aufgrund einer Vielzahl an Befreiungen von den Festsetzungen jenes B-Plans, da sich hierdurch die einst vorgesehene Gebietscharakteristik entscheidend verändert hat. Die Anfrage dient daher dem Ziel, einen ersten Überblick über alle bis dato erteilten Befreiungen von den verschiedensten B-Plänen zu erhalten, um im nächsten Schritt beurteilen zu können, inwieweit eine solche Funktionslosigkeit an weiteren Stellen womöglich bereits eingetreten ist oder zumindest einzutreten droht.

gez. Marco Abbé & Alexander Majunke

**Antwort des Gemeindevorstands:**

Zu 1:

Verabschiedete Bebauungspläne treten nach ordnungsgemäßer Veröffentlichung automatisch in Kraft. Sie können dann nur nach durchgeführtem Normenkontrollverfahren von einem Verwaltungsgericht außer Kraft gesetzt werden. Ein solcher Fall ist der Bauverwaltung nicht bekannt oder aktenkundig.

Zu 2:

Erübrigt sich nach Beantwortung von Frage 1.

Zu 3:

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB besagt, dass die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen kann. Sinnvoll erscheint eine derartige „Ortsrandsatzung“ überall dort, wo in unbeplanten Gebietsbereichen eine faktische Baugrenze, gegeben durch den bebauten Bestand, nicht eindeutig erkennbar ist. Geregelt ist aber dann auch nur die Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich. Um eine städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich steuern und zu ordnen zu können, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Erst dann ergibt sich Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes. Selbstverständlich ist eine B-Planaufstellung wesentlich aufwendiger und somit auch teurer.

Zu 4:

Es gibt einzelne Gebäude im Außenbereich. Ansammlungen von Einzelgebäuden, die aber keine zusammenhängende Bebauung erkennen lassen, sodass von einer Zersiedelung gesprochen werden könnte. Diese gibt es ansatzweise nur im Mühlweg in Oberems. Aber auch hier wäre dann ein Bebauungsplan aus unter 4. genannten Gründen besser geeignet.

Zu 5:

Das Bauamt führt hierzu keine Statistik. Recherche im Gemeindearchiv, zur Beantwortung der Frage, wäre zeitlich nur mit großem Aufwand durchführbar und kann nur durch die Einstellung von zusätzlichem Personal geleistet werden. Alternativ kann eine externe Firma (Beratungsgesellschaft, externer Dienstleister) beauftragt werden. Aufgrund des hohen zu erwartenden Zeitaufwandes wäre dies jedoch sehr kostenintensiv.

Thomas Ciesielski  
Bürgermeister