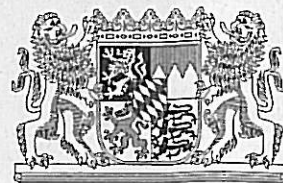


REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

Stadt Kitzingen
Kaiserstr. 13/15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen									
V		01. APR. 2011							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ZWV	zB	zK	R	Uml	ZA				
R-Termin:					Termin:				
Termin:					Gesehen:				

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
E-Mail v. 28.03.2011

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
32-4160.14-2/11
Herr Clement

Telefon (09 31) 380-1518 Telefax (09 31) 380-2518 Zi.-Nr. S 18 Datum 30.03.2011
reinhold.clement@reg-ufr.bayern.de

Vollzug der Baugesetze; Errichtung von Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl. Nrn. 4888/3 und 4888/9 der Ge- markung Kitzingen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Näck-Schoor,

mit E-Mail vom 28.03.2011 haben Sie gebeten, zu bestätigen, dass es sich allein nach den Vor-
aussetzungen des § 34 BauGB bemisst, ob ein baulicher Zusammenhang mit Innenbereichsqua-
lität gemäß § 34 BauGB besteht und dass sich diese Sachlage nicht mittels eines Beschlusses
eines politischen Gremiums festlegen lassen kann.

Der Regierung von Unterfranken erscheint es deshalb veranlasst, im Nachgang zum Schreiben
vom 14.03.2011 noch folgende ergänzende Hinweise in dieser Sache zu geben:

Die Frage, ob ein Grundstück zum Innenbereich nach § 34 BauGB zu rechnen ist oder zum Au-
ßenbereich nach § 35 BauGB gehört, ist eine ausschließlich anhand der Vorschriften des BauGB

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung

Landesbank München
Konto-Nr. 1190315, BLZ 700 500 00

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13

Telefon

(09 31) 3 80 - 00

Fax

(09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail

poststelle@reg-ufr.bayern.de

Internet

<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in den

Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr

13:30 - 15:00 Uhr

Fr 8:30 - 12:00 Uhr

oder nach telefonischer

Vereinbarung

zu beantwortende Rechtsfrage. Dabei hat sich das Gesetz für eine negative Abgrenzung entschieden. Unterfällt eine Fläche nicht dem Innenbereich und befindet sie sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans (oder innerhalb einer durch Fachplanung, z.B. Bahngelände, Fernstraßen usw., überplanten Fläche), so liegt sie im Außenbereich.

Die inhaltliche Begriffsbestimmung, was Innenbereich ist, liefert § 34 Abs. 1 BauGB. Die Vorschrift ist anzuwenden auf Vorhaben, die innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen. Es müssen also zwei Tatbestandsmerkmale vorliegen, damit man vom Innenbereich sprechen kann und damit umgekehrt kein Außenbereich vorliegt: der Bebauungszusammenhang einerseits und der Ortsteil andererseits (vgl. Dr. Dirnberger in BayGT 8/2007, S. 326).

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass der Bebauungszusammenhang im Regelfall hinter dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört, endet.

Im vorliegenden Fall kann bereits darüber diskutiert werden, ob der bereits bebaute Teil des Grundstückes Fl. Nr. 4888 überhaupt noch im Innenbereich, also innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB liegt oder ob - trotz seines baulichen Bestandes - diese Grundstücksteilfläche wegen ihrer Lage außerhalb des Bebauungsplanes und im nicht unmittelbaren Anschluss an das „letzte“ Wohnhaus im Bebauungsplangebiet (getrennt durch die Fl. Nr. 7056 – Rodenbach mit Grünstreifen) nach wie vor im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB liegt.

Jedenfalls verläuft die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich spätestens im Anschluss an die schon bebaute Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 4888. Das Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 4888/6 steht losgelöst von irgendeinem Bebauungszusammenhang im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB.

Selbstverständlich kann eine Gemeinde nicht durch „bloßen“ Beschluss eine Außenbereichsfläche i.S.d. § 35 BauGB zum Innenbereich i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB erklären.

Wenn überhaupt ist dies allein durch eine Satzung im Rahmen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB und auch nur dann möglich, wenn die für den Erlass einer solche Satzung in diesen Vorschriften genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dass die Voraussetzungen für den Erlass einer derartigen Satzung hier vorliegen, ist nicht erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen


Gudelhöfer
Oberregierungsrätin