



Beschlussvorlage 2026/185	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	25.06.2026	öffentlich

Empfehlungsbeschluss zur Aufhebung der Satzung der Bebauung von Baulücken im Außenbereich Stadtteil Heimatshausen

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die **Durchführung eines Aufhebungsverfahrens** für die Satzung der Bebauung von Baulücken im Außenbereich Stadtteil Heimatshausen, inklusive ihrer 1. Änderung, bekannt gemacht am 20.03.2004. Der Geltungsbereich umfasst die (Teil-)Flurstücke mit den Flurnummern 437/0, 437/1, 437/2, 437/3, 438/0, 460/1, 460/2, 460/3, 460/4, 460/5, 460/6, 493/1, 497/1, 497/3, 497/4, 497/5, 502/0, 502/3, 502/4, 502/5, 502/6, 502/7, 502/8 der Gemarkung Wiffertshausen und ist in der beiliegenden Planzeichnung in der Fassung vom 07.05.2026 (Anlage 1) mit einer schwarzen Blocklinie umrandet gekennzeichnet. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Dem Stadtrat wird empfohlen, **das Bauleitplanverfahren in Kategorie 5, Listenplatz 39 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung einzuordnen**. Die Verwaltung soll beauftragt werden, das Verfahren durchzuführen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



bisheriger Verfahrensverlauf

Satzungsbeschluss Ur-Fassung
Satzungsbeschluss 1. Änderung

21.11.1991 StR (Beschluss Nr. 310)
20.11.2003 StR (2003/127)

Sachverhalt

In Heimatshausen bestehen aktuell **Bauwünsche verschiedener Grundstückseigentümer**, die ggf. im Zuge einer „Bauturbo“-Genehmigung realisiert werden können. Aus diesem Anlass wurde das Baurecht dort nochmals vertieft rechtlich geprüft.

Ursprünglich war Heimatshausen insgesamt bauplanungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde **im Jahr 1993 eine sog. Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB in Kraft gesetzt**, die im Jahr 2004 eine 1. Änderung erfahren hat. In ihrem Umfang konnten Wohngebäude realisiert werden.

Durch die seitdem aufgrund dieser Satzung errichteten Wohngebäude wuchs die ehemalige Splittersiedlung an. Nunmehr verfügt sie über 17 Wohngebäude. Spätestens ab 10-12 Wohngebäuden wird von der ständigen Rechtsprechung regelmäßig eine „Bebauung von einigem Gewicht“ bejaht, welche ein entscheidender Faktor für das Vorliegen eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“, des sog. Innenbereichs nach § 34 BauGB ist. **Die Verwaltung stuft Heimatshausen daher nunmehr als den kleinsten Ortsteil der Stadt ein.**

Eine solche Entwicklung von der Splittersiedlung zum Ortsteil auf Basis einer erlassenen Außenbereichssatzung ist ein gängiges bauplanungsrechtliches Phänomen, das daraus resultiert, dass der Umfang vergleichsweise großzügig gewählt wurde bzw. die Splittersiedlung bei Aufstellung bereits vergleichsweise groß war. **Nach ständiger Rechtsprechung ist der Rechtsschein, der durch die vorhandene Satzung gesetzt wird, dass es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich handele, zu beseitigen.**

Vor diesem Hintergrund **empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung der bestehenden Satzung** der Bebauung von Baulücken im Außenbereich Stadtteil Heimatshausen in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2004. Dies vereinfacht den baurechtlichen Vollzug und schafft Klarheit für die Bürgerschaft in Bezug auf ihr bestehendes Baurecht.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich Aufhebung der Außenbereichssatzung
- Anlage 2: Planzeichnung in der Fassung vom 20.03.2004