

**Satzung der Gemeinde Kottmar über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten
Gebiets – OT Obercunnersdorf
(Klarstellungssatzung Ortsteil Obercunnersdorf)**

Aufgrund des §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. §10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) erlässt die Gemeinde Kottmar die folgende vom Gemeinderat am 14.02.2022 beschlossene Satzung:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Obercunnersdorf (§ 34 BauGB) umfasst das im Abgrenzungsplan vom 31.01.2022 rot markierte Gebiet. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 77,6 ha und befindet sich in der Gemarkung Obercunnersdorf sowie auf angrenzenden Teilflächen der Gemarkung Niedercunnersdorf.
- (2) Der Abgrenzungsplan vom 31.01.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich nach §34 BauGB.

**§ 2
In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kottmar, den 02.03.2022

Michael Görke
Bürgermeister



Klarstellungssatzung Kottmar, OT Obercunnersdorf

Fassung vom 31.01.2022

Begründung zur Klarstellungssatzung

1. Notwendigkeit des Erlasses einer Klarstellungssatzung

Eine Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen. Sinn und Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist, wie selbst die unterschiedliche Rechtsprechung zeigt, in der Praxis nicht eindeutig. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden mit der Satzungsbefugnis nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein Instrument an die Hand, Zweifel vorab normativ auszuräumen und dadurch das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten. Auch im Bereich der „kleineren“ Bauvorhaben auf den Grundstücken wird Klarheit für die Eigentümer, die Bauaufsicht sowie die Gemeinde geschaffen. Hier geht es um die Klärung, ob ein Vorhaben verfahrensfrei im Sinne des § 61 Sächsische Bauordnung ist. Bei Grundstücksverkäufen kann die klare Einordnung nach den §§ 34, 35 BauGB im Vorfeld Missverständnisse ausschließen.

Die Gemeinde Kottmar mit Ihren 7 Ortsteilen ist ländlich geprägt und weist nur in einzelnen Bereichen eine städtische Struktur auf. Auch der Ortsteil Obercunnersdorf ist aus einem für die Region typischen Waldhufendorf hervorgegangen. Während der Ortskern ein für die Gemeinde untypische dichte Siedlungsstruktur aufweist, lockert sich die Bebauung in Richtung Außenbereich in die eher typische ländliche Struktur auf. Unklarheiten bei der Zuordnung der Flächen zum Innen- oder Außenbereich sind da vorprogrammiert. Das betrifft Baugenehmigungsverfahren, Grundstücksverkäufe und im erheblichen Maß die Errichtung von sonstigen Anlagen wie Schuppen, Garagen, Zäunen. Für Rechtssicherheit sorgt die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" mittels Satzung.

Unter einem Ortsteil ist ein Bebauungskomplex zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Maßgeblich für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls und der Kenntnis vor Ort.

2. Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange,

freigestellt. Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung. Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Obercunnersdorf durch den Gemeinderat der Gemeinde Kottmar als Satzung zu beschließen. Der Ortschaftsrat Obercunnersdorf wurde bei der Entwurfserstellung maßgeblich beteiligt. So ist gewährleistet, dass die örtlichen Kenntnisse in die Satzung einfließen konnten. Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Geltungsbereich

Das Gebiet der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Obercunnersdorf hat eine Größe von ca. 77,6 ha. Es stellt den Bebauungszusammenhang der Gemarkung Obercunnersdorf sowie baulich angrenzende Teile der Gemarkung Niedercunnersdorf dar. Für Niedercunnersdorf betrifft das die Flurstücke 674o, 674f, 682/7, 674a, und 1235/7 bzw. Teile davon. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung. Obercunnersdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Kottmar im Süden des Landkreises Görlitz.

Gebiete der Gemarkung Obercunnersdorf mit bereits vorhandenen Satzungen nach BauGB wie Bebauungspläne, Abgrenzungssatzungen, Vorhaben- und Erschließungspläne, Ergänzungssatzungen wurden nicht in die Klarstellungssatzung übernommen:

- Bebauungsplan „Erholungsgebiet am Freibad“
- Bebauungsplan „Hintere Dorfstraße“
- Ergänzungssatzung „Kaufhallenstraße/Rote Mühle“
- VuE „Wohnheim für psychisch Kranke“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“

Für den Ortsteil Obercunnersdorf gibt es zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung keinen gültigen Flächennutzungsplan.

4. Inhalt der Klarstellungssatzung

Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern auf Grund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden. Bei der Bewertung wurde die vorhandene, lockere, dörfliche Siedlungsstruktur als Maßstab genommen. Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt daher nach einer umfassenden Bewertung der vorliegenden konkreten örtlichen Situation. Es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen. Dem Innenbereich zugehörig und somit Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind die durch Wohn- und gewerbliche Bebauung geprägten Bereiche des Ortsteils einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sowie die gewerblich genutzten Landwirtschaftsgebäude, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der

festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Begründung der Grenzziehung

Die Rechtsprechung und die Kommentare zum Baurecht haben über die Jahre mehrere Grundsätze, Ansatzpunkte und Einzelfallbetrachtungen geschaffen, die bei der Aufstellung dieser Satzung zur Anwendung gekommen sind:

- a) Die ländliche Bebauung ist nicht nur durch die Hauptgebäude geprägt. Zum Ortsrand hin findet man unzählige Nebenanlagen wie Terrassen, Schuppen, Kleintierställe, Spielanlagen und Gartenhäuser. Diese bauakzessorisch genutzten Flächen zählen im Regelfall zum Bebauungszusammenhang und gehören damit zum Innenbereich.
- b) Die vorhandenen Sportanlagen entlang der Straße An der Siedlung sind bauliche Anlagen im Sinne des BauGB und damit dem Innenbereich zugeordnet.
- c) An vielen Flurstücken, gerade am Ortsrand, erkennt man noch heute die Hufen. Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt daher oftmals mittig durch die Flurstücke.
- d) Im Einzelfällen sind Flächen dem Innenbereich zuzuordnen, wenn durch besondere topographische Merkmale oder durch Straßen eine deutliche Trennung von der freien Landschaft erfolgt. Die K8671 bildet in vielen Bereichen einen derartigen Abschluss der östlichen Bebauungsgrenze. Gleiches gilt für die westliche Bebauungsgrenze. Hier bilden ebenfalls Ortsstraßen den Abschluss der Bebauung. Im Falle von Obercunnersdorf sind dies Teilflächen des Wiesenwegs und An der Kaufhalle

6. Weitere Folgewirkungen

Der Erlass von Klarstellungssatzungen entfaltet eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenzen gebunden, dies gilt auch für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB. Des Weiteren ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" bedeutsam - für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, da diese im Innenbereich nicht erforderlich sind.