

# Klarstellungssatzung Kottmar, OT Walddorf

## 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 die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden mit der Satzungsbefugnis nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein Instrument an die Hand, solche Zweifelsfragen vorab normativ auszuräumen und dadurch das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten. Vor allem im Bereich der „kleineren“ Bauvorhaben auf den Grundstücken wird Klarheit für die Grundstückseigentümer, die Bauaufsicht sowie die Gemeinde geschaffen, ob ein Vorhaben verfahrensfrei im Sinne des § 61 Sächsische Bauordnung ist.

Der Ortsteil Walddorf verfügt in großen Teilen bereits über eine kompakte, jedoch dörflich geprägte Siedlungsstruktur. Dennoch kommt es im Ortsteil Walddorf immer wieder zu Unklarheiten bei der Zuordnung der Flächen zum Innen- oder Außenbereich. Das betrifft Baugenehmigungsverfahren, Grundstücksverkäufe und im erheblichen Maß die Errichtung von sonstigen Anlagen wie Schuppen, Garagen, Zäune. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig. Durch Erlass einer Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich vorab normativ ausgeräumt werden. 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 Bebauungszusammenhanges 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 Walddorf durch den Gemeinderat der Gemeinde Kottmar als Satzung zu beschließen. Der Ortschaftsrat Eibau wurde bei der Entwurfserstellung beteiligt, damit 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 Walddorf hat eine Größe von ca. 49,7 ha. 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. Auf Grund des räumlichen Zusammenhangs zu Walddorf wurden folgende Flurstücke der Gemarkung Eibau in den Geltungsbereich mit aufgenommen:

124/9; 124/14; 124/16; 124/13; 124/15; 124/6; 124/18; 124/4; 124/3; 2289/15; 2289a

Walddorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Kottmar im Süden des Landkreises Görlitz. Im Bereich der Gemarkung Walddorf gibt es zum Zeitpunkt des Erlasses der Klarstellungssatzung keine Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne, Abgrenzungssatzungen, Ergänzungssatzungen).

Für den Ortsteil Walddorf gibt es einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde bei der Erstellung der Satzung mit einbezogen.

### **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 Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung 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) Im Einzelfällen sind Flächen dem Innenbereich zuzuordnen, wenn durch besondere topographische Merkmale oder durch Straßen eine deutliche Trennung von der freien

Landschaft erfolgt. Im Norden des Ortsteil Walddorf wurde die Waldgrenze als topografisches Merkmal hinzugezogen. Östlich schließt der Bierweg und bis auf einzelne Ausnahmen die Gemarkungsgrenze zu Eibau den Bebauungszusammenhang ab. Im Süden verläuft die Satzungsgrenze entlang der Gemarkungsgrenze zu Eibau. Westlich bzw. Südwestlich bildet die Gemarkungsgrenze sowie der Grenzweg den Satzungsabschluss. Im Süden und im Südwesten grenzt direkt der Innenbereich der Gemarkung Eibau an.

- c) Auch Sportanlagen sind bauliche Anlagen und gehören nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gemäß §35 BauGB. Die Faustballanlage ist deshalb dem Innenbereich zugeschrieben.
- d) Baulücken wurden in der Rechtsprechung bisher je nach Einzelfall bewertet. Es gibt Urteile, die bei Lücken von weniger als 80 m Breite die Flächen dem Außenbereich zugeordnet haben, gleichzeitig gibt es Urteile, die größere Lücken von über 120 m dem Innenbereich zugeschrieben haben. Bei der Bewertung der Lücken in Walddorf wurde maßgeblich auf übliche Siedlungsstruktur der Gemarkung geschaut. Je ländlicher und weitläufiger die vorhandene Bebauung geprägt ist, desto weiter war deshalb der Begriff der Baulücke zu fassen.

## **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.