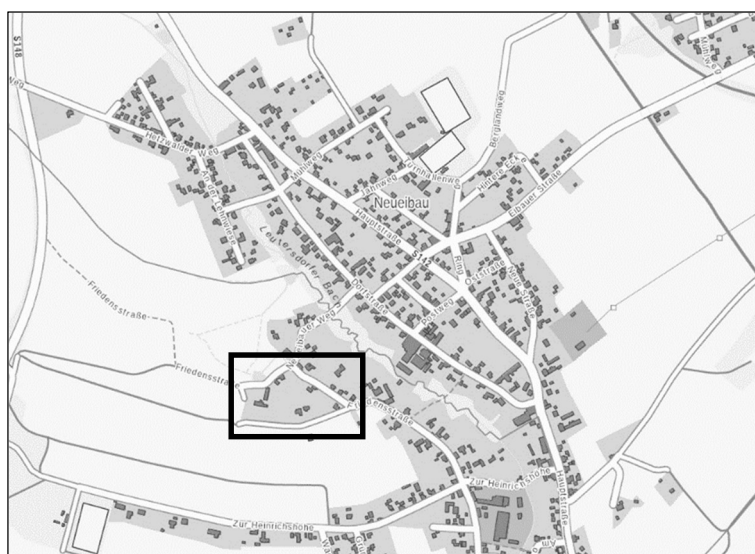




Gemeinde Leutersdorf

Klarstellungssatzung „Könneritz Gut“



Begründung

Fassung August 2022

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Allgemeine Begründung | 1 |
| 1.1 | Notwendigkeit des Erlasses einer Klarstellungssatzung | 1 |
| 1.2 | Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung | 1 |
| 1.3 | Geltungsbereich, Bestandsdarstellung. | 2 |
| | | |
| 2 | Begründung der Klarstellungssatzung | 3 |
| 2.1 | Inhalt der Klarstellungssatzung | 3 |
| 2.2 | Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung) | 4 |
| 2.3 | Weitere Folgewirkungen | 5 |
| 2.4 | Hinweisbezogene Übernahmen | 5 |

1 Allgemeine Begründung

1.1 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 Unklarheiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Die 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 die Möglichkeit, solche Zweifelsfragen vorab normativ auszuräumen und dadurch das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten.

In Leutersdorf, im Bereich des Könneritz Gutes, bestehen derzeit Unsicherheiten bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Um diese zu mindern und Rechtssicherheit zu stärken, wird die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" als notwendig erachtet. Durch Erlass einer Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Grundstücke 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 Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geographisch- mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

Die Klarstellungssatzung kann lediglich deklaratorisch die Grenzen für den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" festlegen. Für jedes Grundstück, welches innerhalb der Grenzen des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" liegt, muss auch Innenbereichsqualität bestehen. Der Gemeinde steht insofern kein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, die diese Innenbereichsqualität nicht aufweisen bzw. Grundstücke von der Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszuschließen, die Innenbereichsqualität aufweisen.

1.2 Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeits-, 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.

Die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Erlassverfahrens ergeben sich aus den Vorschriften der Sächsischen Gemeindeordnung SächsGemO.

Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung "Könneritz Gut" durch den Gemeinderat Leutersdorf als Satzung zu beschließen. Die Klarstellungssatzung wird bei der Rechtsaufsichtsbehörde

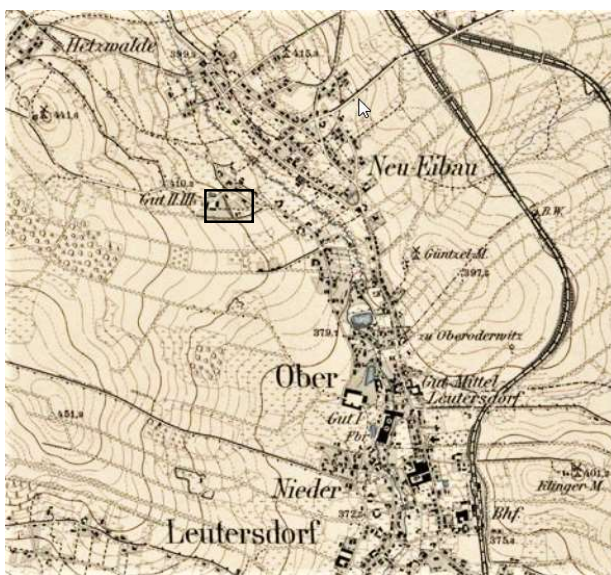
angezeigt und durch den Bürgermeister ausgefertigt. Die Satzung tritt entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.


1.3 Geltungsbereich, Bestandsdarstellung

Leutersdorf erstreckt sich als Waldhufendorf in Nord-Südrichtung entlang des Leutersdorfer Wassers. Geschichtlich geprägt wird der Ort durch die ursprünglich drei Gutsanlagen Leutersdorf I; II und III. Letzteres ist als sogenanntes Könneritz Gut bekannt. Es liegt im nördlichsten Teil von Leutersdorf, d.h. in Oberleutersdorf. Siedlungsstrukturell bildet der Ortsbereich zusammen mit Neueibau eine Einheit, in deren Mitte der mit waldartigen Gehölzstrukturen begleitete Leutersdorfer Bach verläuft. Die Baustrukturen beiderseits des Baches sind mit kleinen Wegen und Stegen miteinander verbunden. Dem westlich gelegenen Siedlungstreifen Oberleutersdorf ist das ehemalige Gutsgelände als kleiner baulicher Seitenausleger angegliedert. Der Satzungsbereich umfasst das historische Ursprungsareal des Gutes. Er wird dreiseitig durch Verkehrsflächen klar begrenzt, im Norden und Osten durch den öffentlichen Straßenraum der Friedensstraße und im Süden durch einen Wirtschaftsweg, der im weiteren Verlauf die umliegende Feldflur erschließt. Im Westen bildet die asphaltierte Zuwegung zum Gutsgebäude die Grenze.

Entlang der Wege- und Straßenführung markieren und verstärken prägnante Gehölzstrukturen die räumliche Abgrenzung. Der Satzungsbereich selbst ist baulich locker geprägt sowohl durch bewohnte Einzelanwesen (Siedlungsstellen) als auch durch das Gut als ursprüngliche Dreiseithofanlage mit Gutsmauer, dessen Hauptgebäude vor einigen Jahren denkmalgerecht saniert wurde.

Abb.1: Auszug Messtischblatt, topografisch aufgenommen 1899



 Satzungsbereich

© Sächsische Landesbibliothek - Staats- und Universitätsbibliothek Dresden (SLUB)

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem beigefügten Lageplan (M 1 : 2.000) festgelegt, welcher Bestandteil der Satzung ist.

2 Begründung der Klarstellungssatzung

2.1 Inhalt der Klarstellungssatzung

Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt nach einer umfassenden Bewertung der vorliegenden konkreten örtlichen Situation.

Es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen.

In der Rechtsprechung ist grundsätzlich geklärt, dass im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich auch örtliche Besonderheiten es rechtfertigen können, unbebaute Grundstücke noch bis zu einer natürlichen Grenze (z. B. Fluss, Waldrand, Dämme, Böschungen, Gräben) dem Innenbereich zuzuordnen.

Damit können ausnahmsweise besondere Umstände, vor allem topografische Gegebenheiten dazu führen, dass unbebaute, an das letzte bebaute Grundstück anschließende Flächen noch zum Innenbereich zu zählen sind (BayVG, B. v. 4.9.2009 - 1 ZB 08.907 - juris Rn. 20; BVerwG, B. v. 18.6.1997 - 4 B 238/96 - NVWZRR 1998, 157). Eine unbebaute Fläche ist – als „Baulücke“ Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint.

Die topografischen und örtlichen Gegebenheiten des Satzungsbereiches sind geeignet, eine Grenze zum Außenbereich zu bilden und somit das historische Areal des Könneritz Gutes am Bebauungszusammenhang teilhaben zu lassen. Der Gesamteindruck des klar durch Verkehrsflächen begrenzten historischen Areals, das sich im Bereich der Friedensstraße an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB anschließt, markieren zudem prägnante Gehölzstrukturen in seiner räumlichen Abgrenzung. Damit sind eine natürliche Grenze und ein klar definierter Ortsrandabschluss gegeben.

Abb. 2: Bestandfotos



Blick auf den von Großgehölzen gesäumten Satzungsbereich von Nordwesten (mittig: das geschützte Teichbiotop, rechts: Hofanlage Könneritz Gut, dahinterliegend die Bebauung Friedensstraße)



westlicher Satzungsrand im Sommer



Blick auf die südliche und nordöstliche Satzungsgrenze, Wirtschaftsweg in Richtung Feldflur und die Bebauung entlang der Friedensstraße, im Bild links eines der denkmalgeschützten Umgebinderhäuser im Satzungsbereich



Südliche Satzungsgrenze, Wirtschaftsweg (Herbst und Sommer)



Blick in die Friedensstraße, links Bebauung Satzungsbereich



Garagen am geschützten Teichbiotop und vorbeiführender Friedensstraße (außerhalb Satzungsbereich)



Gegenüberliegend, denkmalgeschütztes Umgebinderhaus mit Anbau, Könneritz Gut in Bildhintergrund (innerhalb Satzungsbereich) Friedensstraße als nördliche Satzungsgrenze

2.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung)

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) 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.

Soweit für ein Gebiet des gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 30 BauGB.

2.3 Weitere Folgewirkungen

Der Erlass von Klarstellungssatzungen entfaltet eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenzen gebunden. Das 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,
- für die Ermittlung der Straßenausbaubeiträge, da Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) mit höheren Faktoren berücksichtigt werden als Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

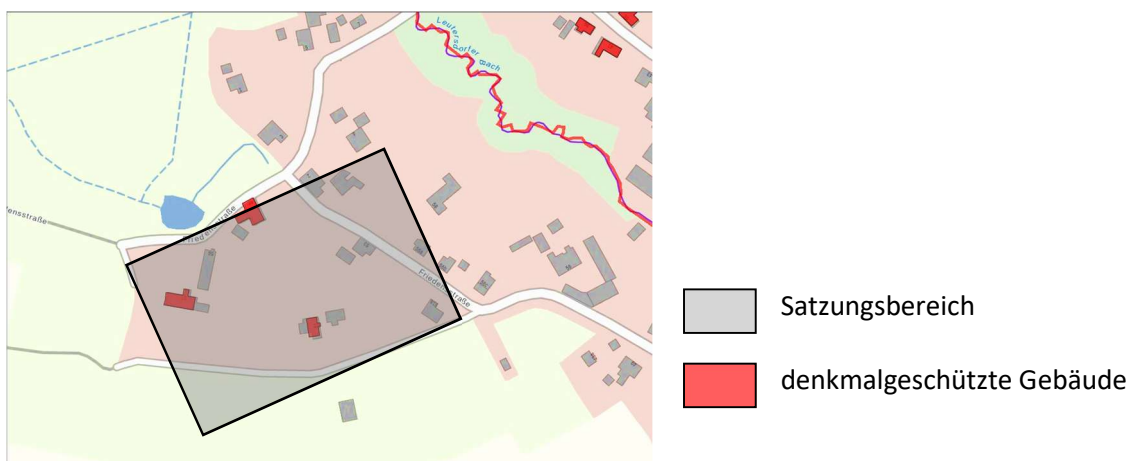
2.4 Hinweisbezogene Übernahmen

Zum Verständnis der Klarstellungssatzung werden relevante, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen hinweisbezogen dargestellt.

Denkmale

Die geschichtliche Relevanz des Könneritz Gutes spiegelt sich in den baugeschichtlich geschützten Gebäuden wieder. Das Areal beherbergt drei unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte. Dabei handelt es um das Wohnstallhaus des ehemaligen Gutshofes sowie um zwei Umgebendehäuser. Eines davon wurde ursprünglich, d.h. im 18. Jhd. als Brennerei mit Ausschank genutzt.

Abb. 3: Denkmale gem. SächsDSchG



Biotope

Im Nahbereich des Satzungsgebietes befinden sich kartierte und gesetzlich geschützte Biotopflächen. Dabei handelt es sich an der Friedensstraße um ein naturnahes Kleingewässer am Graben mit den Biotoptypen: seggen- & binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer & der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche.

Des Weiteren steht eine Gehölzreihe entlang der Wege, Leutersdorf mit den Biotoptypen: höhlenreiche Altholzinseln & höhlenreiche Einzelbäume und Steinrücken unter Schutz.

Abb. 4: gesetzlich geschützte Biotope

