



**Klarstellungssatzung Nr. 21/10
zur Festlegung der Grenzen für das im Zusammenhang bebaute Ge-
biet Chemnitz-Röhrsdorf**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis	3
2. Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung	3
3. Bestandsdarstellung	3
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Bestehende Planungen sind nicht im Geltungsbereich der Klarstellung enthalten:.....	4
4. Zielsetzung der Klarstellungssatzung	4
5. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung).....	5
6. Weitere Folgewirkungen	5
7. Räumlicher Geltungsbereich	5

1. Planerfordernis

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.

In dem Ortsteil Röhrsdorf der Stadt Chemnitz, als klar abgrenzbaren Bereich, bestehen derzeit erhebliche Unsicherheiten bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. 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.

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.

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.

Die Klarstellungssatzung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat durch den Oberbürgermeister ausgefertigt und bei der Rechtsaufsichtsbehörde (Landesdirektion) angezeigt. Die Satzung tritt entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

3. Bestandsdarstellung

Das Satzungsgebiet liegt nordwestlich der Stadt Chemnitz im Ortsteil Röhrsdorf. Der Geltungsbereich erstreckt sich in einer Länge von ca. 5 km von der Leipziger Straße nach Westen bis zur Löbenhainer Straße/Haardt. Das Gebiet umfasst auch nordöstlich des Beethovenweges die Heinrich-Heine-Straße und Wasserschänkenstraße.

Geprägt ist das Gebiet von Wohngebäuden, Bebauungen für kleine bis mittelständige Gewerbe sowie Drei- und Vierseitenhöfe.

Ein Teil des Gebietes liegt östlich der Leipziger Straße (Umfeld Siedlungsweg). Diese Siedlung ist mehrheitlich mit Doppelhäusern und Hausgärten geprägt.

3.1 Flächennutzungsplan

Die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 vereinbar sein. Im Geltungsbereich sind die Flächen entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen überwiegend als Dorfgebiet, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen.

3.2 Bestehende Planungen sind nicht im Geltungsbereich der Klarstellung enthalten:

Die qualifiziert beplanten Baugebiete sind nicht Bestandteil des Bebauungszusammenhanges nach § 34 BauGB, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 30 BauGB.

- Bebauungsplan Nr. 95/102 „Am Forstgut, Röhrsdorf“, Satzungsbeschluss 18.09.1996, keine Rechtskraft
- Bebauungsplan Nr. 91/101 „Sondergebiet Einkaufszentrum Chemnitz-Park Röhrsdorf“, 1. Änderung, Rechtskraft 22.10.1998
- Bebauungsplan Nr. 91/102 „Gewerbegebiet Chemnitz-Park Röhrsdorf“, Rechtskraft 26.08.1992
- Bebauungsplan Nr. 97/106 „Wasserschänkegebiet“ Rechtskraft 07.04.2004
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11/04 „NordicWood, Röhrsdorf“, Rechtskraft 24.02.2017

Die rechtskräftigen Ergänzungssatzungen sind nicht Bestandteil der der Klarstellungssatzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung.

- Ergänzungssatzung Nr. 10/10 „Haardt“, Röhrsdorf, Rechtskraft 14.12.2011
- Ergänzungssatzung Nr. 02/41 „Röhrsdorf, Jack-London-Straße“, Rechtskraft 30.06.2004

4. Zielsetzung der Klarstellungssatzung

Mit der Klarstellungssatzung werden die vorhandenen Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) festgelegt. Des Weiteren erfolgt eine verbindliche Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Durch die Satzung wird kein neues Bauland ausgewiesen, sie hat ausschließlich deklaratorische, bestätigende Wirkung.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil richtet sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung. 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 (BVerwG, Beschl. v. 02.04.2007 - 4 B 7/07 -, zit. nach beck-online).

Dem Innenbereich zugehörig und somit Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind die durch Wohn- und gewerbliche Bebauung geprägten Bereiche des Ortsteiles einschließlich der zugehörigen Nebengebäude die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

Jedes beantragte Bauvorhaben wird als Einzelfall geprüft.

Eine Beurteilung zur Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Festlegung des Geltungsbereiches zur Klarstellung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Baugenehmigungsamt.

5. 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.

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,
- für die Ermittlung der Straßenausbaubeiträge, da Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) mit höheren Faktoren berücksichtigt werden als Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

7. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan im Maßstab M 1:2000 (Anlage 3) der Gemarkung Röhrsdorf dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.