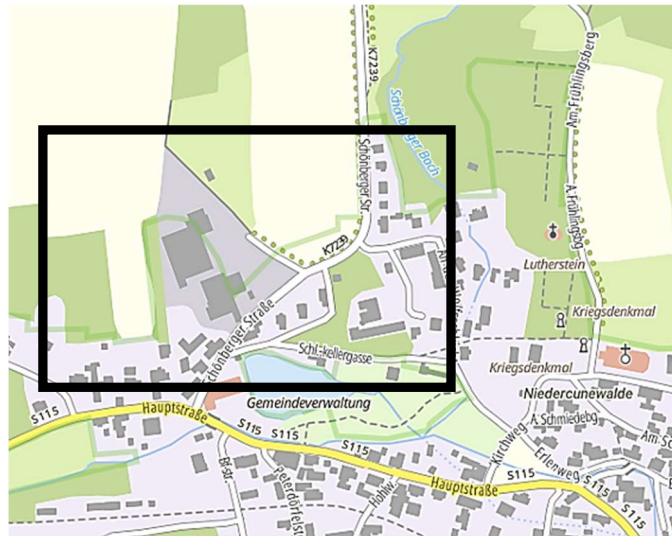


Gemeinde Cunewalde

Klarstellungssatzung „Schönberger Straße“



Begründung

Satzungsbeschluss 18. Februar 2026

1	Allgemeine Begründung	1
1.1	Notwendigkeit des Erlasses einer Klarstellungssatzung	1
1.2	Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung	1
1.3	Geltungsbereich	2
1.4	Bestandsdarstellung	2
2	Begründung der Klarstellungssatzung	2
2.1	Inhalt der Klarstellungssatzung	2
2.2	Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Klarstellungssatzung)	3
2.3	Weitere Folgewirkungen	3

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.

Am nördlichen Ortsrand von Cunewalde, am Abzweig der Schönberger Straße von der Cunewalder Hauptstraße bestehen 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 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 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 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 rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Erlassverfahrens ergeben sich aus den Vorschriften der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO).

Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung „Schönberger Straße“ durch den Gemeinderat Cunewalde 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

Der Bereich der Klarstellungssatzung "Schönberger Straße" bildet einen Teilabschnitt des nördlichen Ortsrandes von Cunewalde in Richtung Schönberg.

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

1.4 Bestandsdarstellung

Die Satzung umfasst den Ortsrand am Abzweig der Schönberger Straße von der Cunewalder Hauptstraße.

Der ursprünglich fast ausschließlich gewerblich geprägte Bereich wurde nach 1945 mit Wohnnutzungen ergänzt und baulich entlang der Schönberger Straße erweitert. Nach 1990 traten im Nahbereich zahlreiche öffentliche Infrastruktureinrichtungen hinzu (Fleischer, Apotheke, Gemeinde- und Bürgerzentrum, Umgebendehauspark) bzw. wurden bauliche Strukturen umgenutzt und neu geordnet.

Zur Erhaltung der Kulturlandschaft, des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes sowie des Erholungswerts wurden 1999 die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ im Nahbereich der Ortsränder durch Rechtsverordnung festgelegt. Bei der Festlegung der Grenzen wurden Siedlungsflächen, d.h. im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch ausgenommen, um die bauliche Nutzung innerhalb der Ortslagen nicht durch die Schutzgebietsverordnung einzuschränken.

Die Siedlungsfläche greift im Bereich der Satzung ungleichmäßig in den Landschaftsraum ein, führt zu Überschneidungen mit dem Landschaftsschutzgebiet und erschwert die rechtliche Abgrenzung zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB).

2 Begründung der Klarstellungssatzung

2.1 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 (BVerwG, Beschl. v. 2.4.2007 - 4 B 7/07 -, zit. nach juris). Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt daher nach einer umfassenden Bewertung der am Ortsrand 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 Dorfes einschließlich der zugehörigen Nebengebäude (zum Aufenthalt geeignete bauliche Anlagen), die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

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).