

Ergänzungssatzung Königsfeld, OT Haide

Begründung zur Ergänzungssatzung

Notwendigkeit des Erlasses einer Ergänzungssatzung

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. Im Ortsteil Haide der Gemeinde Königsfeld gab es in jüngster Zeit Anträge zur Errichtung von Einfamilienhäusern und damit Klärungsbedarf hinsichtlich 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 Ergänzungssatzung 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.

Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Ergänzungssatzung 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 Ergänzungssatzung für den Ortsteil "Haide" durch den Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld als Satzung zu beschließen.

Geltungsbereich

Das Gebiet der Ergänzungssatzung für den Ortsteil "Haide" hat eine Größe von ca. 3,7 ha.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung.

Haide ist ein Ortsteil der Gemeinde Königsfeld im Nordwesten des Landkreises Mittelsachsen. Königsfeld liegt nordwestlich von Chemnitz (ca. 48 km) zwischen Rochlitz (ca. 6 km) und Geithain (ca. 8 km).

Die Ersterwähnung erfolgte im 11. Jahrhundert, es befand sich ein Einzelgut mit 4 Häuslerwohnungen dort. 1618 wurde das Vorwerk durch Familie vom Ende errichtet. Die Weiler Haide ist somit aus einer Neubauernsiedlung um das Gestüt/Schloss hervorgegangen. Vor 1875 erfolgte die Eingemeindung zur Gemeinde Königsfeld. 1900 wurde das Gestüt aufgelöst. 1950 nach der Bodenreform entstanden 5 neue Neubauernställe, Vorwerk wurde zu Wohnzwecken umgebaut. 1992 – 1994 wurde das Vorwerk restauriert. In den nachfolgenden Jahren entstanden weitere Einfamilienhäuser. Es hat sich eine bauliche Entwicklung gezeigt, die einen Bebauungszusammenhang vermittelt.

Durch den Ortsteil Haide führt die Radroute Kohren-Rochlitzer-Land.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Rochlitz mit den Gemeinden Königsfeld, Seelitz und Zettlitz vom Februar 2009, 1. Änderung ist seit dem 12.03.2009 mit rechtskräftig.

Inhalt der Ergänzungssatzung

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. 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 (§ 2 der Ergänzungssatzung)

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung 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.

Weitere Folgewirkungen

Der Erlass von Ergänzungssatzungen 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.

Übersicht über den Geltungsbereich der Satzung (ohne Maßstab)

