

Stadt Trebsen

Klarstellungssatzung für  
den Ortsteil Pauschwitz  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

---

Begründung

Entwurfstatelier T. Larisch  
Windorfer Straße 25c in 04229 Leipzig  
Tel. 0341-3017765, 0163-9134248  
atelier.larisch@gmail.com

Leipzig, den 10.04.2022

## 1. Anlass der Klarstellungssatzung

### 1.1. Allgemeine Begründung / Gesetzliche Grundlagen

Das BauGB unterscheidet bei der Zulässigkeit eines Bauvorhabens, ob es in einem beplanten (Bebauungsplan) oder unbeplanten Gebiet liegt. Ein Bauvorhaben in einem unbeplanten Gebiet richtet sich im sog. Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) nach § 34 BauGB, hier darf grundsätzlich gebaut werden. Außerhalb dieses Bebauungszusammenhangs darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Eine Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen zwischen dem Innen- und Außenbereich konkret verlaufen.

Die Klarstellungssatzung wird auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, aufgestellt. Bei der Aufstellung der Satzung ist §10 Abs. 3 BauGB anzuwenden. (Bekanntmachung)

Die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Erlassverfahrens ergeben sich aus den Vorschriften der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S.62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S.722) geändert worden ist.

### 1.2. Standort

Der Standort für den die Klarstellung erfolgen soll, befindet sich auf dem Flurstück 127/1 im Ortsteil Pauschwitz, ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt am Mühlweg. Das Grundstück ist gemäß dem beigefügten Luftbild rot umrandet und hat die Größe von 20 x 20 m



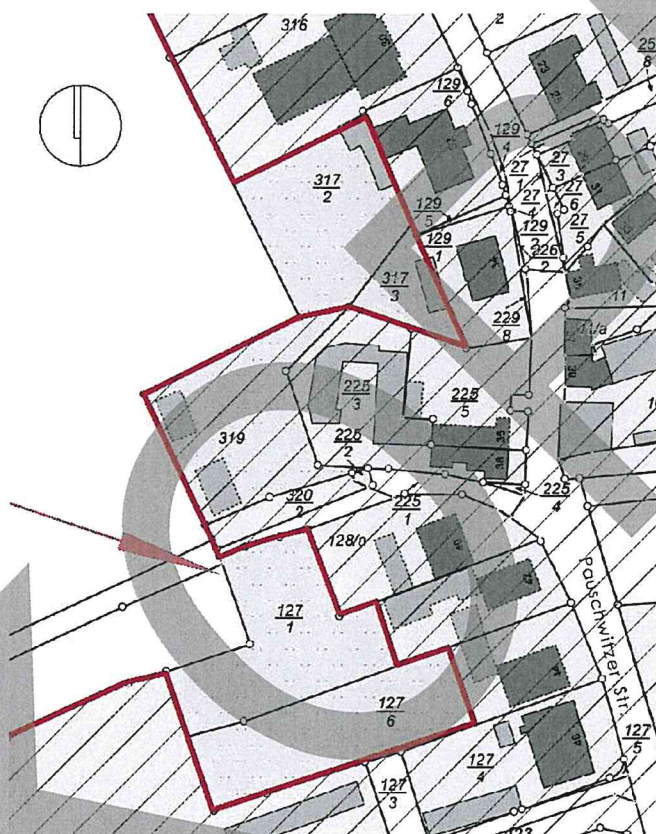
Luftbild Mühlweg Teil des Flurstücks 127/1

## 2. Erforderlichkeit der Klarstellung

Mit der Anpassung der Innenbereichssatzung („Klarstellungssatzung“) soll den Eigentümern und den Genehmigungsbehörden Rechtssicherheit gegeben werden. Im Innenbereich soll gemäß den Zielen der Raumordnung, die Anpassung und Entwicklung der vorhandenen Bebauung erleichtert werden.

Der Ortsteil Pauschwitz wurde 1938, gemeinsam mit dem Ortsteil Wednig zur Stadt Trebsen eingegliedert. Die Bebauung entstand historisch als südliche Ortserweiterung auf ehemaligem Gartengelände, welches in den 20-er Jahren zum Bauland umgewidmet wurde und einem Mischgebiet entspricht. Der Ortsteil hat sich vorwiegend östlich und westlich der Pauschwitzer Straße entwickelt

Die Pauschwitzer Straße ist in Richtung Mühlweg verschwenkt. Den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Pauschwitz bildet gegenwärtig das nördlich des Mühlweges bebaute, gewerblich genutzte Flurstück Nr. 319 und das Flurstück 320/2 (Grünfläche).



Die Anpassung der Innenbereichsabgrenzung auf dem Flurstück 127/1 ergibt sich aus den inzwischen entstandenen Gebäuden nördlich des Mühlweges (Flurstück 319) und nördlich der Straße des Aufbaus. (Flurstück 337/5)

### 3. Rechtswirkungen

Der Grenzziehung in der Klarstellungssatzung zwischen Innenbereich und Außenbereich kommt nur eine deklaratorische Bedeutung zu.

Für jedes Grundstück, das in die Grenzen der Satzung aufgenommen werden soll, muss bereits Innenbereichsqualität bestehen. Die Gemeinde kann keine Flächen ohne Innenbereichscharakter in den Innenbereich einbeziehen. Ebenso wenig kann die Gemeinde Grundstücke vom Innenbereich ausschließen, wenn für diese Innenbereichsqualität besteht.

Bei der Aufstellung einer Klarstellungssatzung geht es um die Klarstellung / Abgrenzung tatsächlich vorhandener Verhältnisse zur Vermeidung von unterschiedlichen Interpretationen.

### 4. Kriterien Innenbereich

#### 4.1. Definitionen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches liegt ein Grundstück im Innenbereich, wenn es in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ liegt. Für die Beurteilung des Innenbereichs ist daher zu prüfen, ob sich das Vorhaben in einem Ortsteil befindet und ob es Teil des Bebauungszusammenhangs ist.

Bei einem **Ortsteil** handelt es sich um jeden Bebauungskomplex im Gemeindegebiet, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Dies setzt eine Bebauung voraus, die maßstabsbildende Kraft besitzt. Unter den Begriff der Bebauung fallen damit nur bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar sind und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Ein **Bebauungskomplex** ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, wenn sich die Bebauung in einer der Siedlungsstruktur angemessenen Weise innerhalb des gegebenen Bereichs fortentwickelt. Dabei kommt es weder auf eine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung, noch auf eine bestimmte städtebauliche Ordnung an. Vielmehr ist eine organische Siedlungsstruktur als Gegenstück zur Splittersiedlung zu verstehen. Ein Bebauungskomplex kann deswegen nur Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein, wenn er nicht „zersiedelt“. Voraussetzung für einen **Bebauungszusammenhang** ist zunächst nichts weiter als eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung, die trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Dabei spielt es keine Rolle, ob die entsprechenden Baulichkeiten genehmigt worden sind oder nur geduldet werden, ob die vorhandene Bebauung Bestandsschutz genießt oder ihn aufgrund aufgebener Nutzung verloren hat.

**Unbebaute Grundstücke**, auf denen eine Bebauung beabsichtigt, genehmigt oder nach § 30 und § 33 BauGB (Bebauungsplan) geplant ist, sind bei der Feststellung des Innenbereichs nicht zu berücksichtigen. Für die Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs kommt es auf die katastermäßigen Grundstücksgrenzen nicht entscheidend an.

**Baulücken**, d.h. einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke (Park, geschützte Biotope) unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Was eine Baulücke ist, ist von der vorhandenen Siedlungsstruktur herzuleiten und ist nicht anhand konkreter Maße und Zahlen zu ermitteln.

Als maximale Größe einer Baulücke, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht, gelten in der Rechtsprechung aber ungefähr 150 m.

## 4.2. Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs

Der Bebauungszusammenhang endet im Regelfall mit dem „letzten Haus“, es sei denn die angrenzenden Freiflächen sind noch vom Bebauungszusammenhang geprägt (z.B. durch topografische Besonderheiten). So kann es vorkommen, dass am Rande einer Siedlung Teilflächen eines Buchgrundstücks nicht im Bebauungszusammenhang einbezogen werden, obwohl eine andere Teilfläche im Bebauungszusammenhang liegt.

Dass die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich hinter dem „letzten Haus“ zu ziehen ist, bedeutet jedoch nicht, dass damit auch die angrenzenden zur Hauptnutzung zugehörigen Flächen wie Hof, Hausgarten oder Nebenanlagen zum Außenbereich gehören.

Untergeordnete Bauten wie Schuppen, Scheunen sowie befestigte Flächen sind zwar keine baulichen Anlagen, die für sich genommen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können, sie sind jedoch als Teil des Innenbereichs anzusehen, wenn sie unter dem optischen Eindruck der Zusammengehörigkeit als typischer Bestandteil einer Bebauung erscheinen.

## 5. Zulässigkeit von Bauvorhaben / Bebaubarkeit der Grundstücke

Die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb des Innenbereichs richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Demnach müssen sich Bauvorhaben nach den vier Kriterien:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche und
- Bauweise

in die nähere Umgebung einfügen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zur Beurteilung, ob sich eine Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt, sind vorwiegend die Baugebietskategorien der BauNVO heranzuziehen. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem dieser Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit nach den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten der BauNVO.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die konkrete Grundstücksfläche der baulichen Anlage und ihre Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Dabei ist die in der Umgebung vorherrschende Lage und Stellung der Gebäude grundsätzlich rahmenbildend und auf unbebaute Grundstücke anzuwenden.

Dabei hängt die überbaubare Grundstücksfläche nicht von den Grenzen des Baugrundstücks ab. Diese sind - ebenso wie bei der Beurteilung des Innenbereichs - grundsätzlich unerheblich. Dies kann dazu führen, dass ein im Innenbereich liegendes Grundstück nicht mit einem an sich zulässigen Hauptgebäude bebaut werden kann. Auch eine rückwärtige Bebauung von Grundstücken („Bebauung in der 2. Reihe“) ist in aller Regel ausgeschlossen, wenn nicht im Umfeld die rückwärtigen Grundstücksflächen bereits durch Hauptgebäude geprägt sind.

### **Bauweise**

Die Bauweise wird unterschieden nach geschlossener und offener Bauweise und beschreibt, ob ein Bauvorhaben an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder nicht. Dies hängt davon ab, ob die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung einen eindeutigen Rahmen für die Beurteilung des Einfügens bildet (hier offene Bauweise).

## 6. Zulässigkeit der Bebauung des Flurstücks 127/1

Das Flurstück 127/1 kann straßenbegleitend bebaut werden kann, da es in angemessener Länge an die Verkehrsfläche grenzt (ca. 20m). Die Grundstückstiefe beträgt ebenfalls 20 m und ragt nicht in die östliche Restfläche des Flurstücks 127/1 ein. Es bildet somit kein in der 2. Reihe stehendes Gebäude zur Pauschwitzer Straße 42 und 44.

Die Klarstellung des Innenbereichs soll auf diesem innerörtlichen Grundstück eine noch zum Bebauungszusammenhang gehörende Wohnbebauung ermöglichen.

Die Grenzziehung des Innenbereichs beinhaltet daher nur die Fläche, die aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung auf den Nachbargrundstücken bereits baulich vorgeprägt ist. Die genaue Abgrenzung des Innenbereichs erfolgt in Verlängerung der Fassade des Hauptbaukörpers der angrenzenden Bebauung des Flurstücks 319.

Die östlich an das Flurstück angrenzende Grünfläche Nr. 321/1 ist als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und gehört damit eindeutig nicht zum Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Pauschwitz.

## 7. 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)

## 8. Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Pauschwitz mit Stand vom 23.11.2021 des Vermessungsamtes des Landkreises Leipzig. Die Klarstellungssatzung ist im Maßstab 1:1000 dargestellt.

  
Tatjana Larisch  
Architektin  
10.04.2022