

## GEMEINDE MORITZBURG

### KLARSTELLUNGSSATZUNG „QUERWEG / WEINBÖHLAER STRASSE, OT AUER“

Der Gemeinderat Moritzburg hat aufgrund des § 34 Absatz 4 Nummer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63) in seiner Sitzung am 24.06.2019 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Gegenstand

Für die westlich des Gartenweges gelegenen Flächen zwischen Querweg und Weinböhlauer Straße werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Absatz 4 Nummer 1 BauGB festgelegt.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 867/2, 867/3, 867/4, 868/2, 868/3, 868/4, 869, 870/2, 875/1, 875/2, 876/1, 876/2, 876/3 und 876/4 der Gemarkung Moritzburg.

Die innerhalb des Satzungsgebietes gelegenen Grundstücke gehören zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

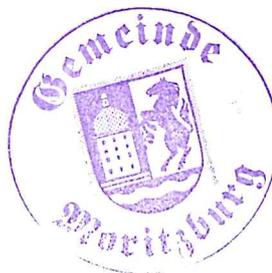
#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

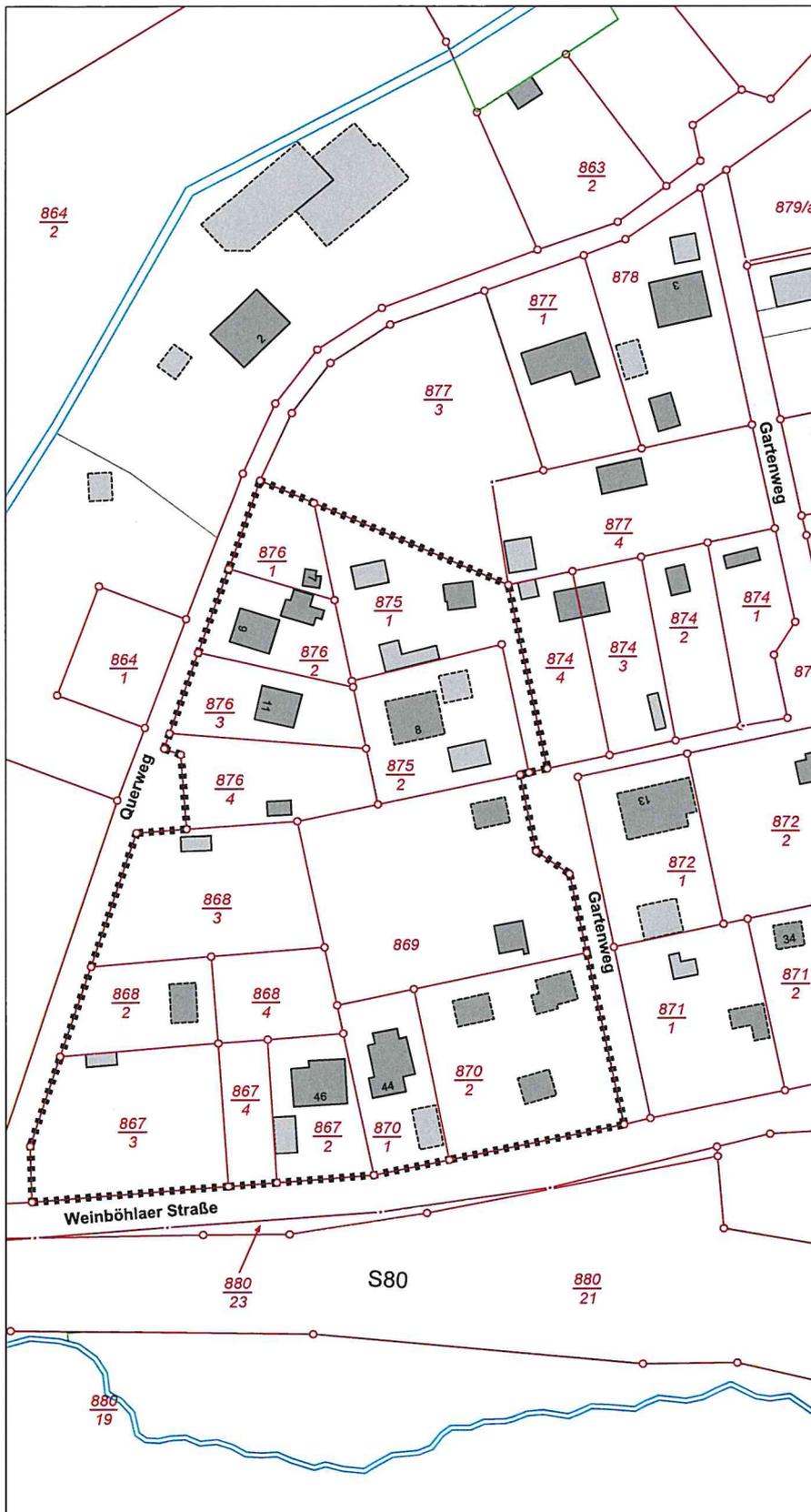
Innerhalb der im § 1 festgelegten Grenzen der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

#### § 3 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 in Kraft.

  
Jörg Hänisch  
Bürgermeister  
Moritzburg, den 10.07.2019





LEGENDE

 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Darstellungen der Liegenschaftskarte

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer



 Gewässer

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen  
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.05.2019

**GEMEINDE MORITZBURG**  
**KLARSTELLUNGSSATZUNG**  
**"QUERWEG/ WEINBÖHLAER STRASSE, OT AUER"**  
 Planzeichnung  
 1 : 1.000  
 27.05.2019

**GEMEINDE MORITZBURG  
KLARSTELLUNGSSATZUNG  
„QUERWEG/ WEINBÖHLAER STRASSE, OT AUER“**

**Kurzbegründung**

27.05.2019

## **1 Anlass und Ziele der Satzung**

Die Gemeinde Moritzburg ist ein beliebter Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Aufgrund der Attraktivität des Ortes werden immer wieder Anfragen zur Bebauung einzelner Flächen an die Verwaltung gestellt.

Für am Rande der Ortslage Auer gelegene Grundstücke wird daher zur Klärung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt.

Die Satzung unterstützt die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Nicht geregelt werden bauordnungsrechtliche Belange, Erschließung und Eigentumsverhältnisse.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moritzburg fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan aufgrund seines Maßstabes nicht parzellenscharf ist, kann von einer Übereinstimmung der zum Innenbereich gehörigen Flächen mit dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.

## **2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Gemeindeteil von Moritzburg am westlichen Rand des Ortsteils Auer.

Es umfasst 15 Flurstücke zwischen den Straßen Querweg, Weinböhlauer Straße und Gartenweg mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,25 ha. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut und werden zum Wohnen genutzt. Sie sind von den jeweils anliegenden öffentlichen Straßen erschlossen.

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

In östlicher Richtung setzt sich auch außerhalb des Satzungsgebietes kleinteilige Wohnbebauung fort. Mit dem westlich verlaufenden Querweg und der südlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Staatsstraße S 80 bestehen an diesen Seiten klare topographische Gegebenheiten, die sich als Abgrenzungen zum Außenbereich nach § 35 BauGB eignen.

Die Klarstellungssatzung umfasst mit einer gestrichelten Linie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB und damit die Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind.

## **3 Klarstellungssatzung**

### **3.1 Regelungsinhalte**

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten, weil die Abgrenzung nach § 34 Abs.1 BauGB allein von den tatsächlichen Gegebenheiten ausgeht. Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks begründet, besteht ein Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche.

Die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB dient der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Mit dieser Festlegung werden die Grenzen zwischen Innenbereich und Außenbereich definiert ("klargestellt") und die anliegenden Grundstücke dem bebaubaren Innenbereich bzw. dem (abgesehen von privilegierten Vorhaben) nicht bebaubaren Außenbereich zugeordnet.

Einzelne Baulücken unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt und die Grundstücke im Lückenbereich durch bebaute Grundstücke der näheren Umgebung eindeutig geprägt sind. Ausschlaggebend für die Beurteilung des Einzelfalls ist die ortstypische und maßstabsbildende Bebauungsdichte.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im klargestellten Innenbereich ist in § 34 BauGB abschließend geregelt. § 34 Abs.1 BauGB legt u.a. fest, dass innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) ein Vorhaben zulässig ist, 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, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

### 3.2 Verfahren

Zur Aufstellung einer Klarstellungssatzung ist weder eine formelle Begründung noch ein förmliches Verfahren wie bei Bauleitplänen oder Ergänzungssatzungen erforderlich.

Mit einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird in bestehende Rechte nicht eingegriffen, sondern diese nur klarstellend festsetzt und abgrenzt. Aufgrund ihres deklaratorischen Charakters auch kein Beteiligungsverfahren vorgesehen.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft; die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

