

BV/01/24-216

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschlussfassung über den Erlass der Klarstellungssatzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Ortsteil Moidentin und Aufhebung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Bauamt | <i>Datum</i> 09.07.2024 |
|--|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg (Vorberatung) Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg (Entscheidung) | 03.09.2024 | Ö |
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg (Vorberatung) Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg (Entscheidung) | 19.11.2024 | Ö |
| | 10.12.2024 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt den Erlass der Klarstellungssatzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Ortsteil Moidentin und die einhergehende Aufhebung der derzeit rechtskräftigen Außenbereichssatzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Ortsteil Moidentin.

Sachverhalt

Begründung zur Klarstellung

Moidentin stellt sich als Siedlungssplitter im Außenbereich der Gemeinde Dorf Mecklenburg dar.

Derzeit ist die Ortslage mit einer Außenbereichssatzung überplant. In deren Geltungsbereich kann einem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht oder eine Entstehung/Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten wäre. Im Übrigen richtet sich die Beurteilung eines jeden Bauvorhabens jedoch nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Nur unter bestimmten Voraussetzungen werden Bauvorhaben zugelassen. In jedem Fall sind für jegliche Bauvorhaben Bauanträge bei der Unteren Bauordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

Durch die in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen wurde der Ort zunehmend verdichtet.

Zudem war die Außenbereichssatzung schon im Ansatz nicht das richtige Instrument der Planung, da mit ihr eine Erweiterung über den Bestand ermöglicht wurde, die in einer Außenbereichssatzung unzulässig ist.

Um hier nun Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich normativ auszuräumen, kann durch die vorliegende Klarstellungssatzung Rechtssicherheit geschaffen werden. Dazu wurde seitens des Bauamtes der anliegende Entwurf der Satzung zusammen mit den zuständigen Sachbearbeiterinnen der Abteilung „Bauleitplanung“ des

Landkreises begutachtet. Da hier Außenbereichsflächen einbezogen waren, die derzeit unbebaut sind, wurde eine Vorortbesichtigung in Moidentin durchgeführt. Im Ergebnis wurde seitens des Landkreises festgestellt, dass für eine solche Planung eine Ergänzungssatzung notwendig wäre. Infolge dessen wurde seitens des hiesigen Bauamtes ein neuer Planentwurf erarbeitet, der die tatsächlich vorhandene Bebauung umrahmt.

In der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB legt die Gemeinde die sich aus der **tatsächlich vorhandenen Bebauung** ergebende Grenze des Bebauungszusammenhangs fest. Alle von der Satzung erfassten Grundstücksteile gehören zum Innenbereich und besitzen damit grundsätzlich Baulandqualität.

Für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung bestehen keine verfahrensrechtlichen Vorgaben, da sie ohnehin nur deklaratorische Bedeutung hat und kein neues Baurecht schafft. Sie kann insofern durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit beschlossen und bekanntgemacht werden. Kosten entstehen nicht.

Für die Einbeziehung unbebauter Außenbereichsflächen in den Innenbereich, ist das Instrument der Ergänzungssatzung zu wählen.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Hierzu muss ein Planungsbüro beauftragt werden, das ein entsprechendes Verfahren bis zur Rechtskraft begleitet. Es entstehen insofern Kosten.

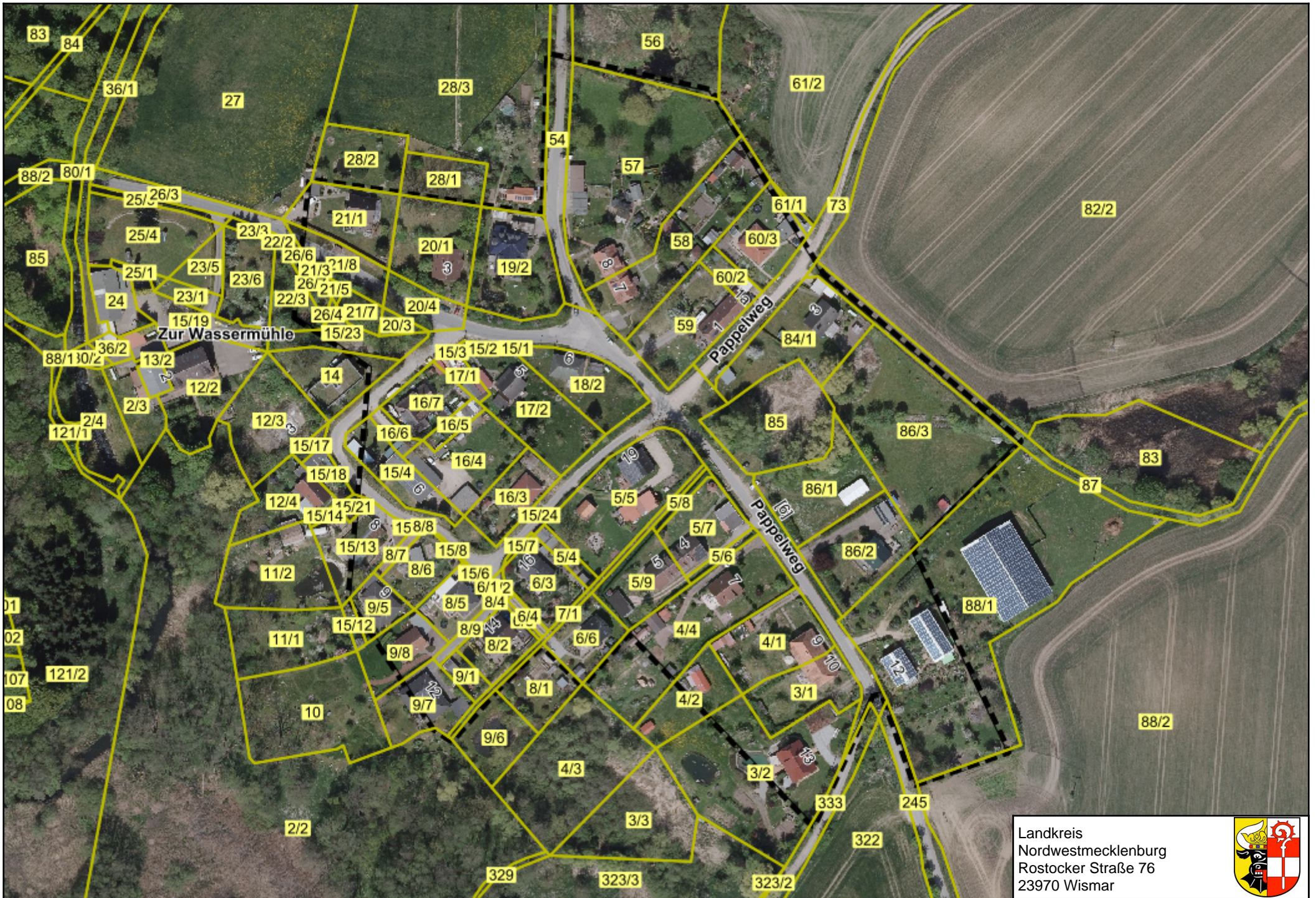
Für die Bewohner des Ortes würde die Klarstellung des Ortes Baufreiheit schaffen. Hier ist z.B. auf § 61 der Landesbauordnung M-V zu verweisen - Verfahrensfreie Bauvorhaben, die im Außenbereich in jedem Fall zu beantragen wären.

Zudem werden Grundstücke, die derzeit außerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden Satzung liegen, in den Innenbereich einbezogen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 3 | Überflugfoto Bestand 2023 (öffentlich) |
| 4 | Beratungsunterlage 1 (öffentlich) |
| 5 | Beratungsunterlage 2-5 (öffentlich) |
| 6 | Textteil Teil B Klarstellungssatzung Moidentin-1 (öffentlich) |
| 7 | Planzeichnung Teil A DIN A3 Querformat (öffentlich) |



Zur Wassermühle

Pappelweg

Pappelweg

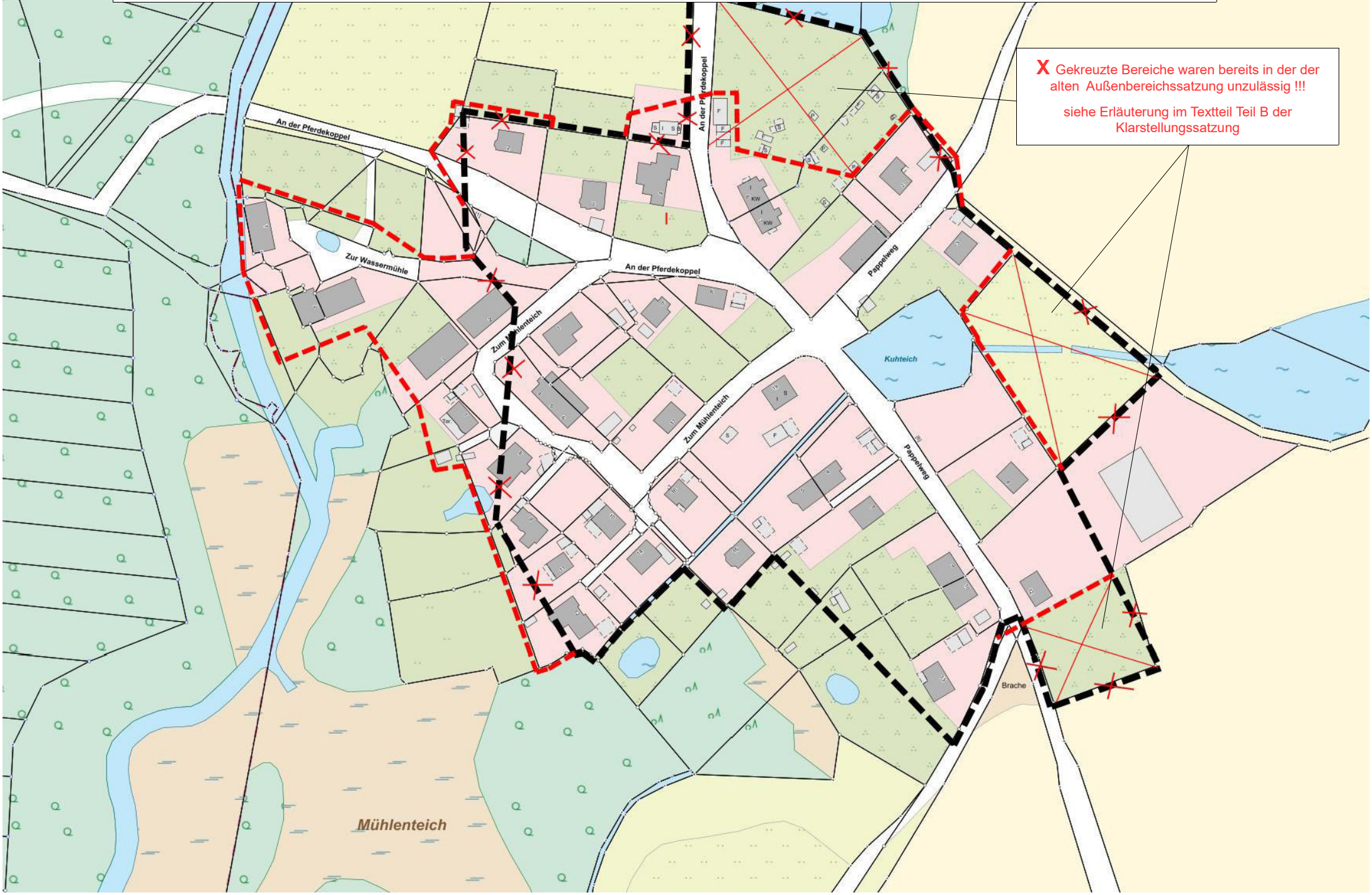
Landkreis
Nordwestmecklenburg
Rostocker Straße 76
23970 Wismar



Beratungsunterlage 1: Gegenüberstellung Außenbereichssatzung alt (schwarz) / Klarstellungssatzung neu (rot)

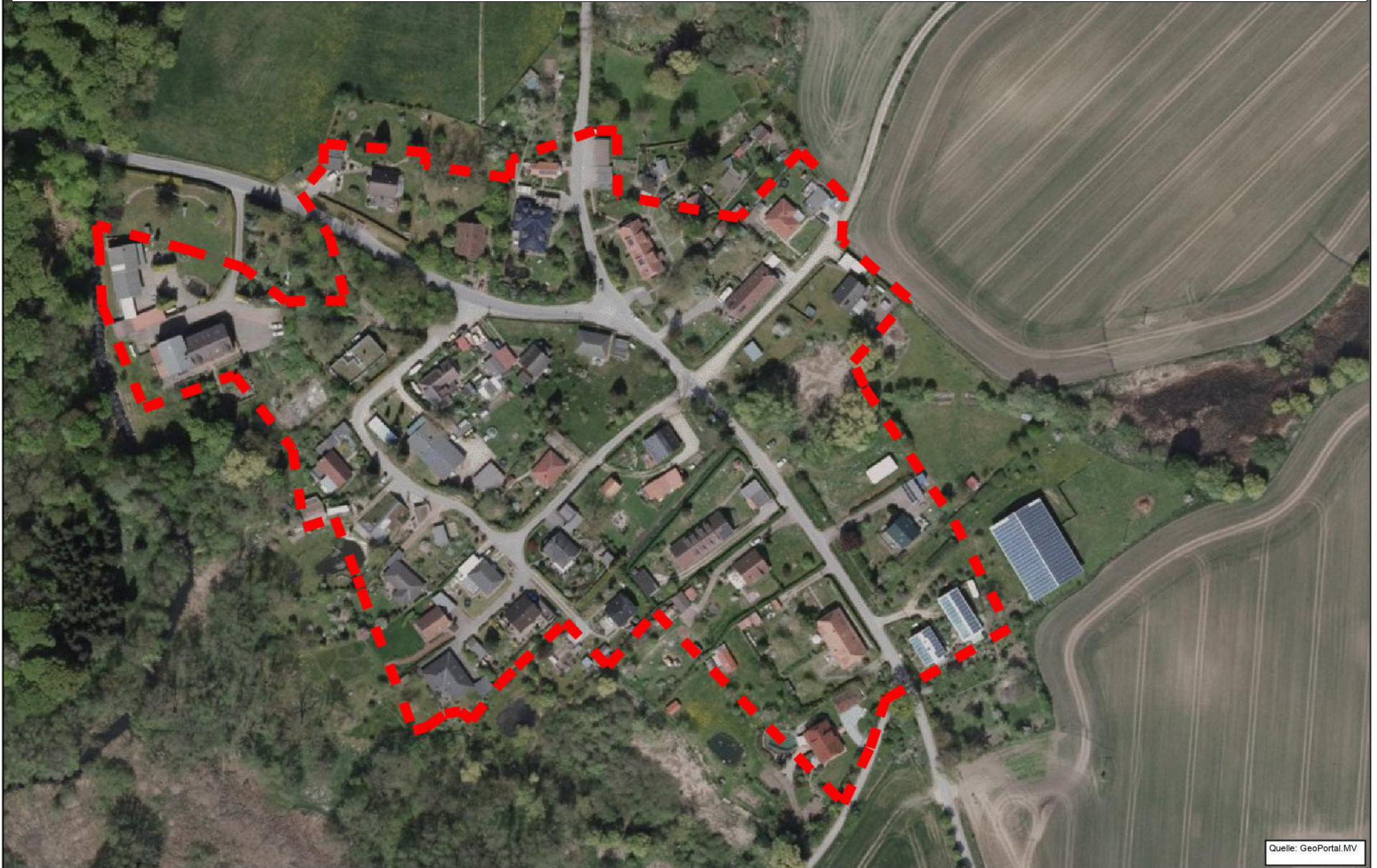
Dient lediglich der Hilfestellung für Beratungszwecke (rein informativ) und ist nicht Bestandteil der Beschlussvorlage

X Gekreuzte Bereiche waren bereits in der der alten Außenbereichssatzung unzulässig !!!
siehe Erläuterung im Textteil Teil B der Klarstellungssatzung



Beratungsunterlage 2: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich der Klarstellungssatzung (neu)

Dient lediglich der Hilfestellung für Beratungszwecke (rein informativ) und ist nicht Bestandteil der Beschlussvorlage





Gemeinde Dorf Mecklenburg

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Klarstellungssatzung

zur Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Moidentin

Die Satzung besteht aus dem Teil A „Planzeichnung“ und diesem Teil B „Textteil mit Begründung“

Teil B (besteht aus 4 Seiten DIN A4)

Textteil mit Begründung, Erläuterungen und Festsetzungen

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 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.

Die Ortslage Moidentin ist teilweise mit der rechtskräftigen Außenbereichssatzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg überplant. Am Knoten Mühlenteich als auch am Pappelweg konnten in den vergangenen Jahren jedoch mehrere Neubebauungen bzw. Sanierungen im Wege der Lückenschließung bzw. ausnahmsweise unter den Einschränkungen des § 35 BauGB zugelassen werden.

Tatsächlich lässt sich im Bestand vor Ort jedoch feststellen, dass sich die Ortslage zu einer Innenbereichslage gewandelt hat. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg beabsichtigt hier nun die Klarstellung der Ortslage Moidentin als Innenbereich, um Rechtssicherheit zu bewirken.

Eine Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" ist aufgrund diverser Bauanfragen erforderlich.

Zur Begründung der Notwendigkeit ist noch anzufügen, dass die Außenbereichssatzung schon im Ansatz falsch war, da mit ihr eine Erweiterung über den Bestand hinaus ermöglicht wurde, die aber in einer Außenbereichssatzung unzulässig ist. Insoweit soll hier eine Fehlerheilung vorgenommen werden, die nunmehr auf Grund der vorhandenen Bebauung erforderlich ist.

Mit Beschluss dieser Satzung wird die Außenbereichssatzung Moidentin aufgehoben.

Zugleich soll der Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortslage Moidentin an dieser Stelle durch die Abgrenzung einzelner am Ortsrandbereich befindlicher Flächen so klargestellt werden, dass die natürlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden und eine planungsrechtlich eindeutige Begrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich hin erfolgt.

Durch Erlass einer Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich vorab normativ ausgeräumt werden. Unter einem Ortsteil ist ein Bauungskomplex zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Maßgeblich für das Vorliegen eines Bauungszusammenhanges 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 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. Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Moidentin durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg als Satzung zu beschließen.

Geltungsbereich

Das Gebiet der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Moidentin hat eine Größe von ca. 6 ha.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

Moidentin liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes von Dorf Mecklenburg, etwa 2,5 km vom Hauptort entfernt, im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, zwischen Wismar (8 km) und Schwerin (22 km).

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.

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, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung 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.

Art der baulichen Nutzung

Entspricht die Eigenart der Umgebung einem der in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) aufgeführten Baugebiete, so richtet sich die Zulässigkeit nach der Art der Nutzung allein danach, ob es innerhalb dieser zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht hier der eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

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.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg die Klarstellungssatzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg für den Ortsteil Moidentin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB am als Satzung

Beschlossen

Dorf Mecklenburg, den

Der Bürgermeister
(Jörg Dargel)

Die Übereinstimmung dieser Klarstellungssatzung zwischen dem Inhalt der Ausfertigung (Planzeichnung Teil A u. Textteil Teil B) und dem Inhalt des Beschlusses der Gemeindevertretung vom wird hiermit bestätigt.

Ausfertigung

Dorf Mecklenburg, den

Der Bürgermeister
(Jörg Dargel)

Diese Klarstellungssatzung ist gemäß § 34 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntgabe tritt die Klarstellungssatzung

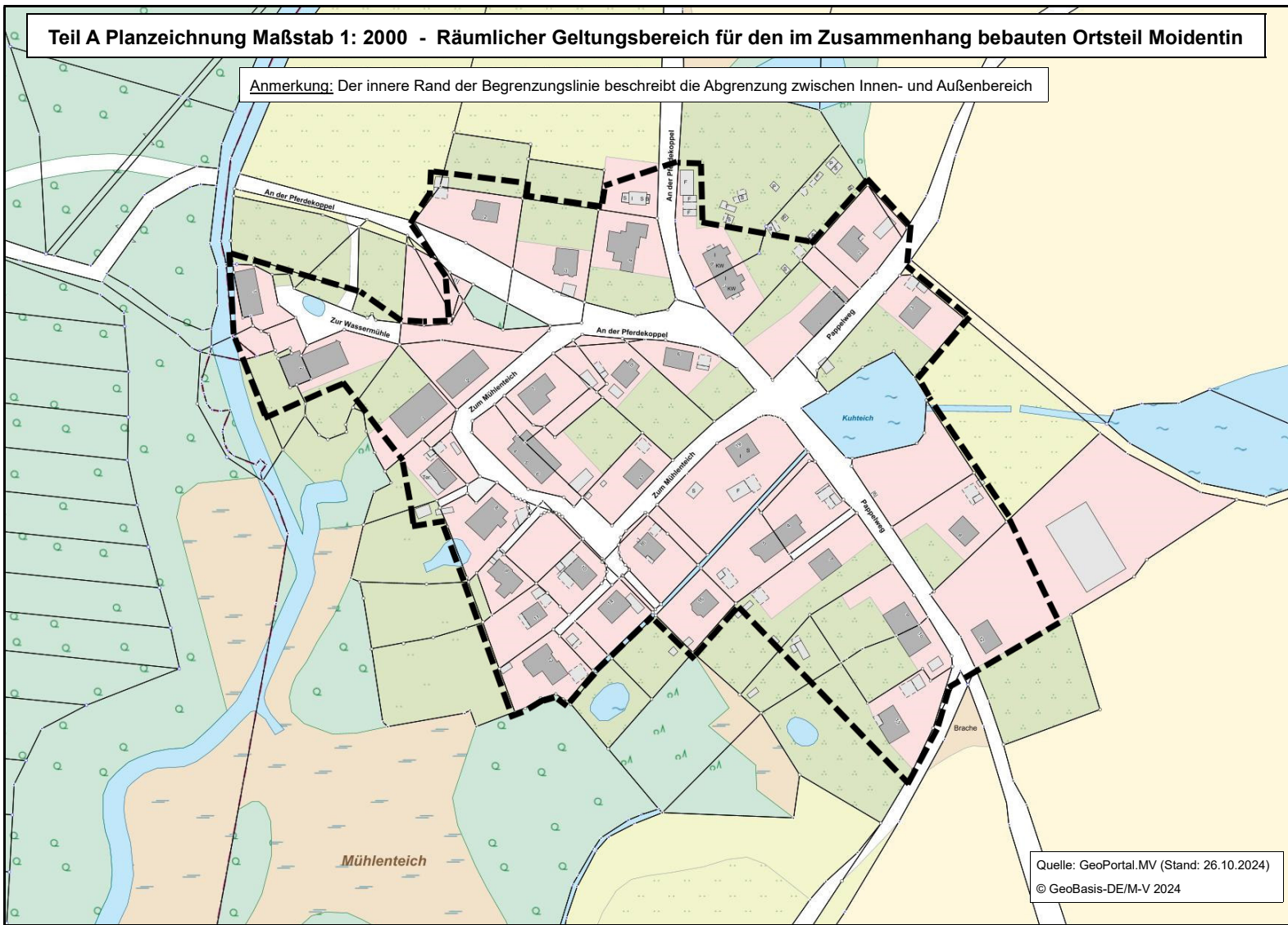
in Kraft

Dorf Mecklenburg, den

Der Bürgermeister
(Jörg Dargel)

Teil A Planzeichnung Maßstab 1: 2000 - Räumlicher Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Moidentin

Anmerkung: Der innere Rand der Begrenzungslinie beschreibt die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich



Quelle: GeoPortal.MV (Stand: 26.10.2024)
© GeoBasis-DE/M-V 2024

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung 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.

Art der baulichen Nutzung

Entspricht die Eigenart der Umgebung einem der in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) aufgeführten Baugebiete, so richtet sich die Zulässigkeit nach der Art der Nutzung allein danach, ob es innerhalb dieser zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht hier der eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg die Klarstellungssatzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg für den Ortsteil Moidentin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB amals Satzung

Beschlossen

Dorf Mecklenburg, den

Der Bürgermeister
(Jörg Dargel)

Die Übereinstimmung dieser Klarstellungssatzung zwischen dem Inhalt der Ausfertigung (Planzeichnung Teil A u. Textteil Teil B) und dem Inhalt des Beschlusses der Gemeindevertretung vom wird hiermit bestätigt.

Ausfertigung

Dorf Mecklenburg, den

Der Bürgermeister
(Jörg Dargel)

Diese Klarstellungssatzung ist gemäß § 34 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntgabe tritt die Klarstellungssatzung

in Kraft

Dorf Mecklenburg, den

Der Bürgermeister
(Jörg Dargel)



Gemeinde Dorf Mecklenburg

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Klarstellungssatzung

zur Festlegung und Abgrenzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils

Moidentin

Die Satzung besteht aus dem Teil A „Planzeichnung“ und
dem Teil B „Textteil mit Begründung“