



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 10.12.2024 als Satzung

Beschlossen

Dorf Mecklenburg, den 11.12.2024



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 10.12.2024 wird hiermit bestätigt.

Ausfertigung

Dorf Mecklenburg, den 11.12.2024



Der Bürgermeister
(Jörg Dargel)

Diese Klarstellungssatzung ist gemäß § 34 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.01.25 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntgabe tritt die Klarstellungssatzung

in Kraft

Dorf Mecklenburg, den 27.01.25



Der Bürgermeister
(Jörg Dargel)