

OKTOBER 2023

BEGRÜNDUNG
ZUR
KLARSTELLUNGSSATZUNG NR.1
DER GEMEINDE RIEPSDORF
FÜR DEN ORTSTEIL QUAAL

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
2	Ziel und Zweck der Planung	2
3	Inhalte	3
3.1	Weitere Folgewirkungen	3
4	Billigung der Begründung	4
5	Übersicht Geltungsbereich der Satzung (ohne Maßstab)	4

B E G R Ü N D U N G

Zur Klarstellungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Riepsdorf für den Ortsteil Quaal.

1 Vorbemerkungen

Der § 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Riepsdorf hat am 18.12.2023 die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Das Satzungsgebiet umfasst den Ortsteil Quaal, der aufgrund der Siedlungsstruktur und der Größe des Ortsteiles als Siedlungsbereich mit gewissem Gewicht die Anforderungen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfüllt.

Die rechtsverbindliche Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Riepsdorf von 1983 sind die Flächen im Satzungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich der Ortslage Quaal, entlang der Hauptstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1964. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht in den Satzungsbereich mit einbezogen.

2 Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung dieser Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.

Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist somit das Vorhandensein eines Ortsteils; die Grenzen ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang. Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Dies bedeutet, dass lediglich Grundstücke mit Innenbereichsqualität in die Satzung aufgenommen werden können. Bei künftigen Planungsvorhaben wird somit Rechtsklarheit geschaffen, ob sich ein Bauvorhaben i.S. des § 29 BauGB nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilen lässt. Satzungen dieser Art verändern die Rechtslage nicht und schaffen kein neues Bauland. Sie dienen lediglich der Klarstellung in Zweifelsfällen und erleichtern die Arbeit der Baugenehmigungsbehörden, die dann nicht mehr im Einzelfall prüfen müssen, ob ein Innen- oder Außenbereich vorliegt.

Zur Beurteilung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird die tatsächlich vorhandene Bebauung berücksichtigt. Zur Beantwortung der Frage der konkreten baulichen Geschlossenheit, werden keine geografisch-mathematischen Maßstäben angewendet, sondern es erfolgt eine Bewertung des Einzelfalls. Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt daher nach einer umfassenden Bewertung der vorliegenden konkreten örtlichen Situation. Somit werden die Bereiche, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen, dem Innenbereich zugeordnet. Prägend für diese Bereiche sind die Wohn- und gewerbliche Bebauung einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sowie die gewerblich genutzten Landwirtschaftsgebäude, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

3 Inhalte

Die Satzung legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Quaal fest. Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan der Satzung im Maßstab 1:2.000 zu entnehmen. Mit dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke zukünftig 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.

3.1 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. 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.

4 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Riepsdorf am 18.12.2023 gebilligt.

Riepsdorf, 21.5.24



(Dietmar Lüdtke)

- Bürgermeister -

5 Übersicht Geltungsbereich der Satzung (ohne Maßstab)

