

SATZUNG DER GEMEINDE LOIT

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches
für den Ortsteil Loit

Teil I - Begründung

1 Allgemeines

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 Loit hat am 31.03.2022 die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Das Satzungsgebiet umfasst den Ortsteil Loit, der aufgrund der Siedlungsstruktur und der Größe des Ortsteiles mit ca. 30 Wohneinheiten als Siedlungsbereich mit gewissem Gewicht die Anforderungen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfüllt.

Loit bildet auf Grund seiner historischen Entwicklung ein geschlossenes Ortsbild.



Luftbildquelle: DigitalerAtlasNord

In der rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup sowie im Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: Dezember 2021) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Bauflächen (Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf) dargestellt.

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.

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 sowie die gewerblich genutzten Landwirtschaftsgebäude, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

3 Planung

Die Satzung legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Loit fest.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 5,89 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil der Satzung im Maßstab 1:2.000 zu entnehmen.

Mit dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB 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.

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 Hinweise

Denkmalschutz:

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Loit am 31. März 2022 gebilligt.

Loit, den

.....
Bürgermeister