

Gemeinde Beschendorf

Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortslage Beschendorf

2. Änderung

B e g r ü n d u n g

Aufgestellt:
Lensahn, den 10.11.2003
Ergänzt, den 11.2.2004

Amt Lensahn
Eutiner Straße 2
23738 Lensahn

Begründung

1. Vorhaben

Am Ende des Ortsteiles Beschendorf in Richtung Neustadt befindet sich rechts der K 59 und der südlichen Seite des Bentfelder Weges ein dreieckig geschnittenes Grundstück, welches im anliegenden Planausschnitt rot umrandet ist.

Dieses Grundstück möchte der Eigentümer mit einem Einfamilienhaus bebauen, die Gemeinde hat dagegen keine Einwände, begrüßt im Gegenteil die Entwicklung des Dorfes. Indes stößt das Vorhaben auf Schwierigkeiten, weil folgende

2. Planungsrechtliche Situation

besteht. Nach der Satzung der Gemeinde Beschendorf über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslagen Beschendorf und Nienrade vom 20.9.1994 in der Form der 1. Änderung vom 29.8.2002 ist dieses Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen, weil die Grenze des Innenbereiches ebenfalls an der südlichen Seite des Bentfelder Weges verläuft, dieses Grundstück also mit der nördlichen Schmalseite an die Innenbereichsgrenze stößt.

Im Außenbereich sind nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) allerdings nur sogenannte privilegierte Vorhaben – etwa solche der Land-, Forst- oder Gartenbauwirtschaft – zulässig.

Versuche, das Kreisbauordnungsamt zu einer lockereren Sicht der Dinge zu bewegen, sind gescheitert, die formal richtige Argumentation von dort bezog sich auf den damaligen Willen (beim Erlass der Innenbereichssatzung 1994) der Gemeinde, eben dieses Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen.

Da es sich damals um Planung gehandelt habe, müsse nun auch durch Planung eine Änderung herbeigeführt werden.

Dies kann geschehen durch

3. Änderung der o.a. Satzung durch Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Gegenstand sind also – wie hier – einzelne Außenbereichsflächen, also solche, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Das in Rede stehende Grundstück ist – auch nach Ansicht des Kreisbauordnungsamtes – dem Außenbereich zuzuordnen.

Vorausgesetzt wird weiterhin, dass nur „einzelne“ Flächen in den Innenbereich einbezogen werden dürfen, auch dies ist hier der Fall.

Die einzubeziehenden Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein. Im Hinblick auf den notwendigen Bebauungszusammenhang des

„Innenbereiches“ – hier also der direkten Nachbarschaft, der Bentfelder Weg als an sich Zufahrt zu den hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu unbedeutend, um als trennendes Element zu wirken – müssen hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden können.

Darin liegt zugleich die Rechtfertigung für die Einbeziehungssatzung, durch eben Einbeziehung in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zunächst handelt es sich bei dem angrenzenden Innenbereich unstreitig um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Daraus ergeben sich auch die Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Das einzubeziehende Grundstück muss sich dem also anpassen, was indes kein Problem darstellt. Unzulässig wäre etwa ein mehrgeschossiges Hochhaus.

Geländegegebenheiten spielen ebenfalls eine Rolle, vorliegend etwa die K 59, die hier indes nicht als trennendes Element wirkt. Sie trennt jedenfalls die östliche Seite des Ortsteiles nicht von dem einzubeziehenden Grundstück ab, der Bentfelder Weg ist – siehe oben – als trennendes Element zu unbedeutend.

Bei der Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich ist den Grundstücks- und Parzellengrenzen keine entscheidende Bedeutung beizumessen.

Auch muss die Grenze nicht regelmäßig verlaufen, eine verwinkelte Grenze – wie dann hier – ist unerheblich, weil berücksichtigt werden muss, das Ortsränder oftmals nicht einheitlich bebaut sind.

Letztlich ist die Frage entscheidend, ob eine Bebauung des einzubeziehenden Grundstückes im Verhältnis zur jetzt vorhandenen Bebauung störend wirken würde.

Das ist jedenfalls dann nicht der Fall, wenn sich die Bebaubarkeit auf den oberen Bereich beschränkt und Bauten nicht gerade in den unteren spitzen Teil „gequetscht“ werden. Der Bebauungszusammenhang zum Vorhandenen sollte schon gewahrt bleiben.

Das ist dann der Fall, wenn sich das Einfamilienhaus im oberen Bereich am Bentfelder Weg befinden wird. Durch den vorhandenen Knick und den zu errichtenden Knick kann bei der festgesetzten Mindestbreite von 25 Metern nur ein einzelnes Haus errichtet werden.

Dann wird die Bebauung des einzubeziehenden Grundstückes gleichsam in den vorhandenen Bebauungszusammenhang hineingezogen und es ergibt sich ein harmonisches Bild.

Deshalb entstehen auch keine Probleme mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Weder das Ortsbild wird beeinträchtigt noch die Eigenart der näheren Umgebung negativ beeinflusst.

Es obliegt der Entscheidung der Gemeinde, ob und inwieweit sie einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen will.

Limitierender Faktor ist die geordnete städtebauliche Entwicklung, d.h. die Einbeziehung muss mit dieser vereinbar sein und darf den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Bereits oben wurde deutlich, dass die Einbeziehung sachlich begründet ist. Im übrigen ist diese Einbeziehung zu geringfügig, um den Zielen der Raumordnung nicht zu entsprechen.

Daher wird die Einbeziehung der eingangs beschriebenen Fläche beschlossen.

4. Verkehr

Das Grundstück erhält seine Zufahrt über den Bentfelder Weg, der innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und über den auch die nördlich des Weges gelegenen Grundstücke erschlossen sind.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Gemeinde ist dem Zweckverband Karkbrook angeschlossen, der auch die Entsorgung der Abwässer und ggf. auch des Regenwassers übernimmt.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die e-on Hanse

5.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook, 48 cbm für die Dauer von zwei Stunden sind gewährleistet.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein mit Sitz in Timmendorfer Strand.

5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikation erfolgt überwiegend durch die Deutsche Telekom AG.

6. Ausgleich des Eingriffs in die Natur

Durch die Umwandlung von Grünland in Bauland ist ein Ausgleich nach BauGB und LNatSchG zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt in diesem Fall durch die Anlegung eines Knicks auf dem betroffenen Baugrundstück. Der Knick verläuft parallel zur Kreisstraße. Dabei darf der Bewuchs nicht näher als fünf Meter an die Fahrbahnkante heranreichen, um auf 70 Metern Länge die Sicht zur Fahrbahnmitte zu gewährleisten. Die Anlegung und Unterhaltung wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geregelt. Der Eigentümer legt den Knick selbst an, Kosten entstehen der Gemeinde hierfür nicht.

Dieses Vorgehen ist sowohl mit der Unteren Naturschutzbehörde wie dem Straßenbauamt Lübeck abgestimmt.

Beschendorf, den 1.4. 2004


Dirk Lühje
(Bürgermeister)