

**Gemeinde Kabelhorst**

**Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

**der Ortslage Kabelhorst**

**2. Änderung (1. Teilaufhebung)**

**B e g r ü n d u n g**

Aufgestellt:

Lensahn, den 17.9.2003

Ergänzt, den 22.12.2003

Amt Lensahn  
Eutiner Straße 2  
23738 Lensahn

# **B e g r ü n d u n g**

## **A. Rechtsstand und planungsrechtliche Situation**

Im Gebiet der Gemeinde Kabelhorst mit den 3 Ortsteilen Kabelhorst, Grünbek und Schwienkuhl existiert als geltendes Planungsrecht die Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB vom 23.4.1992 in der Fassung der 1. Änderung vom 23.3.2001.

Im Bereich nördlich des Schmiedeberges/K 58 - an der Ostseite des Ortsteiles Kabelhorst - liegend 6 Grundstücke in rechteckiger Form der Größe von etwa 30 m Breite und 90 m Länge mit daher also etwa 2.700 qm Größe.

Jedenfalls nach dem Verlauf der Innenbereichsgrenzen wären die Grundstücke im rückwärtigen Bereich bebaubar.

Aufgrund der aktuellen Rechtshaltung des Kreisbauordnungsamtes ergibt sich indes eine insoweit andere

## **B. bauordnungsrechtliche Betrachtung.**

Für einen konkreten Fall im o.a. Grundstücksbereich ist das Kreisbauordnungsamt der Ansicht, dass die hinteren Grundstücksteile aus planungsrechtlichen Gründen für eine rückwärtige Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Vielmehr beschränke sich die Bebaubarkeit unter Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen auf das sogenannte Baufenster, welches durch die dort vorgegebenen straßenseitigen und rückwärtigen Baufluchten der bestehenden nachbarlichen Gebäude definiert sei.

Die insoweit 5 Nachbargrundstücke weisen eine ähnliche bzw. gleiche Bebauungsstruktur auf, daher ergibt sich auch für diese Grundstücke die gleiche Betrachtung.

Im übrigen ist die Begründung des Kreisbauordnungsamtes auch nachvollziehbar, weil hier eine gewachsene und harmonische Bebauung vorhanden ist und sich jede rückwärtige Bebauung im Sinne einer Zersplitterung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken könnte.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes entspricht jedoch einem traditionellen städtebaulichen Belang, - der im übrigen in § 34 Abs. 1 BauGB seine Entsprechung findet - und bedeutet die funktionale Zuordnung von Ortsbild und Landschaft.

Unter Ortsbild wird die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles bei einer Betrachtung sowohl von innen als auch von außen (unter Einschließung der Fernwirkung des Ortsumrisses) verstanden. Die Gestaltung des Landschaftsbildes bedeutet, dass die naturgegebene Lage in Betracht zu ziehen ist und u.a. der Übergang von Bebauung zur freien Landschaft entsprechend gestaltet wird.

Gestalterische Belange des Städtebaus, wie sie im Begriff „Ortsbild“ verkörpert werden, berühren auch - wie aus der Ansicht des Kreisbauordnungsamtes deutlich wird - Rechtsbereiche des Bauordnungsrechts.

Aus dieser ambivalenten Situation (gemeindliche Innenbereichssatzung ./ bauordnungsrechtliche Beurteilung) ergibt sich als Ermessensüberlegung ein

### **C. gemeindliches Planungserfordernis.**

Die Gemeinden haben unstreitig das Recht der Bauleitplanung – bisweilen sogar Pflicht – in eigener Verantwortung.

Die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe, also das Vorliegen öffentlicher Belange.

Die Erforderlichkeit ist zu bejahen bei Überplanung eines bebauten, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes, um die entstandene städtebauliche Situation festzuschreiben (BVerwG vom 16.1.1996, vgl. auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 1 BauGB, Rz 38 unten).

Planung beinhaltet auch den Begriff der Konfliktlösung, also sollte eine Verlagerung von Problemen aus der Planung auf nachfolgendes Verwaltungshandeln vermieden werden.

Exakt der Fall liegt hier vor, vgl. dazu oben, A und B.

Ein geeignetes Planungsmittel ist der Erlass einer

### **D. Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.**

Danach kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen.

Der Anwendungsbereich der sogenannten Klarstellungssatzung ergibt sich daraus, dass damit die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden können.

Voraussetzung ist somit ein Ortsteil oder ein Teil eines Ortsteiles (wie vorliegend).

Die Grenzen ergeben sich (ebenfalls wie vorliegend) aus dem Bebauungszusammenhang.

Der Erlass der Satzung steht grundsätzlich im freien Ermessen der Gemeinde, insbesondere reicht es aus, wenn die Gemeinde zum Zwecke des Vollzugs es für erforderlich hält, eine Klarstellungssatzung zu erlassen.

Vollzug von Planung ist das Bauordnungsrecht, dies stößt auf die eingangs beschriebenen Probleme.

Daher entspricht es dem Zweck von Klarstellungssatzungen, durch die Festlegung von Grenzen für die am Vollzug beteiligten Stellen eben diese Grenzfestlegung auch normativ zu verankern.

Insofern kommt der Klarstellungssatzung gegenüber öffentlichen Stellen Bindungswirkung zu.

Daher wird das Planungsrecht dem aktuellen Bauordnungsrecht angepasst.

Planungsnachteile für Wohngebäude (§§ 39 ff. BauGB) für die betroffenen Grundstückseigentümer ergeben sich nicht. Die Satzung wird nicht zuletzt auch auf den Wunsch der Eigentümer nach Klarheit erlassen. Der Übergang der hinteren Grundstücksteile in den Außenbereich macht nunmehr auch eine Bebauung mit Nebenanlagen wie Gartenpavillons, Kleintierställen und ähnlichem unzulässig.

Kabelhorst, den 29.12.2003



(Poetzel – Bürgermeister-)