

# NEUFASSUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE SÖREN - KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE - ÜBER DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL (INNENBEREICHSSATZUNG)

FÜR DEN BEREICH :  
BEIDERSEITS DER STRASSEN  
„ALTE DORFSTRASSE“, „AM BUTTERBERG“,  
„AM KIEBITZMOOR“, „AM BREITENSTEIN“  
UND EINER TEILFLÄCHE GEGENÜBER DER STRASSE „AM BREITENSTEIN“

## BEGRÜNDUNG

Beratungsstand :  
Gemeindevertretung vom 02.11.2006  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 02.11.2006

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Abgrenzung des Satzungsgebietes
3. Zielsetzungen der Gemeinde
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Hinweise

### Anlage :

- Fotodokumentation vom 24.10.2006 als Nachweis der bestehenden Innenbereichsqualitäten für die betreffenden Grundstücksteilflächen

### Plangrundlage :

- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) mit Stand vom 26.01.2006 im Maßstab 1:2.000 (entstanden aus Inselkarten 1:1.000) mit Ergänzungen des Katasters vom 06.10.2006

### Quellenverzeichnis :

- Bauvorbescheide vom 23.03.2006 nach § 72 LBO über die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück „Am Butterberg 16“
- Vermerk zum Gespräch am 12.09.2005 mit der Landesplanung, dem Kreisbauamt und der Gemeinde Sören
- Niederschrift über das Abstimmungsgespräch mit dem Kreisbauamt am 29.10.2001 in Sören
- „Satzung der Gemeinde Sören über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ mit Rechtskraft vom 20.02.1986

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Als Planungsersatz stehen der Gemeinde die Satzungsformen des § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB zur Verfügung. Die Anwendung dieser Satzungen kann insbesondere in ländlichen Gemeinden ohne landesplanerisch festgelegte Funktionen außerhalb von Gemeinden und Städten mit zentralörtlichen Funktionen zur Anwendung kommen, um die Entwicklung der Gemeinde zu lenken bzw. deren Entwicklung klarzustellen.

### Innenbereichssatzung („Klarstellungssatzung“)

Die „Innenbereichssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB übernimmt hierbei auch als sogenannte „Klarstellungssatzung“ die Aufgabe, den Innenbereich vom Außenbereich zu trennen und somit den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen. Der Begriff setzt sich somit aus zwei Elementen zusammen, nämlich den > **Ortsteil** < und dem > **Bebauungszusammenhang** <.

### Räumlicher Anwendungsbereich

Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen, d.h. die Satzung ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden, wobei ein Ortsteil jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde ist, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses > **Gewicht** < besitzt und Ausdruck einer > **organischen Siedlungsstruktur** < ist.

Das Gewicht eines solchen Komplexes hängt ab von den örtlichen Gegebenheiten, der Eigenart und Funktion der Bebauung sowie deren Verhältnis zur sonst vorhandenen Bebauung.

Ein Bebauungskomplex ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, wenn sich die Bebauung in einer der Siedlungsstruktur angemessenen Weise innerhalb des gegebenen Bereichs fortentwickelt.

### Materiell-rechtliche Voraussetzungen

Der Erlass einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB steht grundsätzlich im freien Ermessen der Gemeinde. Eine Beschränkung kann sich lediglich dadurch ergeben, dass nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs.3 BauGB erforderlich ist. Insbesondere reicht es aus, wenn es die Gemeinde für erforderlich hält, zum Zwecke des Vollzugs in den bauaufsichtlichen Verfahren solche „Klarstellungssatzungen“ zu erlassen.

Nicht erforderlich ist, dass der Erlass der „Klarstellungssatzung“ mit einer geordneten städtebaulichen vereinbar ist. Denn es entspricht dem Zweck der sogenannten „Klarstellungssatzung“, durch die Festlegung der Grenzen für die am Vollzug beteiligten Stellen vorab normativ die Grenzen bloß deklaratorisch oder Zweifel ausräumend festzulegen.

### Verfahrensvorschriften

Der § 34 Abs. 4 und 5 BauGB sieht für den Erlass einer „Klarstellungssatzung“ nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 mit Ausnahme der Bekanntmachungsvorschrift keine bundesrechtlichen Verfahrensregelungen vor.

Unabhängig davon hat die Gemeindevertretung es für sinnvoll erachtet, die gemeindliche „Planung“ im Rahmen einer Einwohnerversammlung ihren Bürgern vorzustellen.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde, gleichwohl hierfür keine Verfahrensvorschrift vorgesehen ist, den in den bauaufsichtlichen Verfahren maßgeblich beteiligten Behörden zur Stellungnahme vorgelegt und die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H hiervon nach § 19 Landesplanungsgesetz unterrichtet.

Als kommunale Satzung bedarf auch die „Klarstellungssatzung“ nach den Vorschriften des Kommunalrechts eines Satzungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung, der nach § 10 Abs. 3 BauGB der ortsüblichen Bekanntmachung bedarf. Der § 34 Abs. 5 BauGB sieht für die „Klarstellungssatzung“ keine Rechtsaufsicht durch die höhere Verwaltungsbehörde vor.

## **2. Abgrenzung des Satzungsgebietes**

Entsprechend den unter Punkt 3 genannten städtebaulichen und ortstrukturellen Gegebenheiten hat die Gemeindevertretung nach Beratung zu den eingegangenen Stellungnahmen am 02.11.2006 unter Bezugnahme und Auswertung auf die örtlichen Gegebenheiten (vgl. hierzu die Abbildungen der Fotodokumentation als Anlage dieser Begründung) die Satzung der Neufassung der Innenbereichssatzung beschlossen, die die bebauten Hauptortslage der Gemeinde Sören für den Bereich beiderseits der Straßen „Alte Dorfstraße“, „Am Butterberg“, „Am Kiebitzmoor“, „Am Breitenstein“ und eine Teilfläche gegenüber der Straße „Am Breitenstein“ umfasst.

## **3. Zielsetzungen der Gemeinde**

Die Gemeindevertretung hat aufgrund mehrerer Bauvoranfragen und der zwischenzeitlich seit Erlass der bestehenden Innenbereichssatzung vom 20.02.1986 vollzogenen baulichen Entwicklung beschlossen, für die Hauptortslage von Sören die rechtswirksame Innenbereichssatzung von 1986 neu zu fassen und eine Klarstellung des heute vorhandenen Innenbereichs vorzunehmen, um für die nähere Zukunft Klarheit für sich und für die im bauaufsichtlichen Verfahren beteiligten Behörden zu schaffen.

Mit Erlass der Neufassung der Innenbereichssatzung wird die Innenbereichssatzung vom 20.02.1986 aufgehoben.

Somit erlässt die Gemeindevertretung mit Beschluss vom 02.11.2006 die Innenbereichssatzung, wie bereits unter Punkt 1 entsprechend der einschlägigen Kommentierung ausgeführt, um nach innen (zur Bevölkerung und Bewohner) und nach außen (Vollzugsbehörden) klarzustellen, wo die Voraussetzungen für Baugenehmigungen nach § 34 BauGB vorhanden sind bzw. wo der § 35 BauGB Anwendung finden muss.

Entsprechend den Anforderungen, die sich aus dem Anwendungsbereich der „Klarstellungssatzung“ ergeben, hat die Gemeindevertretung die für das Dorf bestimmenden strukturellen Merkmale zusammengetragen und städtebaulich mit der endgültigen Fassung der Satzung einer Innenbereichssatzung bewertet.

Zur Festlegung der Grenze zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich hat die Gemeindevertretung nachfolgend aufgelisteten Kriterien angewandt:

➤ **> Ortsteil <**

- Bewertung eines Bebauungszusammenhangs als Ortsteil nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten
  - das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung
  - Entscheidungsgrundlage nach § 34 BauGB ist, dass die zu bebauende Fläche einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet, also selbst am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt
  - Bewertung im Einzelfall aufgrund des gegebenen konkreten Sachverhalts (vgl. Abb. 3 bis 12 der Fotodokumentation)
  - Natürliche Beschaffenheit oder Zweckbestimmung (z.B. keine Wohnbebauung möglich) unterbrechen grundsätzlich nicht den Bebauungszusammenhang
  - Freiflächen mit städtebaulichen Zweckbestimmungen nehmen am Bebauungszusammenhang teil (z.B. Straßen, Wege, Plätze sowie Grünflächen), sofern sie im weitesten Sinne der Erschließung und Versorgung des Ortsteils dienen oder eine sonstige städtebauliche Zweckbestimmung haben
  - Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich mit der letzten Bebauung
  - Geländehindernisse (Verkehrswege, Gewässer, Erhebungen - Böschungen) bilden oftmals eine natürliche Grenze des Bebauungszusammenhangs

➤ **> organische Siedlungsstruktur <**

- Städtebaulich wertende Beurteilung der Systemzusammenhänge, insbesondere auch zum Außenbereich
  - hierbei ist Art und Zweckbestimmung der Bebauung ohne Belang
  - auch eine unterschiedliche, eine in ihrer Art oder Zweckbestimmung gegensätzliche Bebauung ist ohne Belang
  - weder
    - Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung,
    - ein bestimmtes Ordnungsprinzip,
    - eine bestimmte städtebauliche Ordnung oder
    - Einheit im Erscheinungsbild noch
    - die Bestimmung nach den Gebietskategorien der BauNVOsind ohne Belang

- „Außenbereich im Innenbereich“
  - unbebaute Flächen unterbrechen nicht den Bebauungszusammenhang, wenn sie von der umgebenden Bebauung in irgendeiner Weise so geprägt sind, dass die Zulässigkeitsmerkmale für die Beurteilung nach § 34 (1) BauGB gegeben sind
  - unbebaute Flächen unterbrechen den Bebauungszusammenhang, wenn die Fläche unabhängig von der Umgebung einer gesonderten städtebaulichen Entwicklung zugänglich ist

Hierbei ist zu beachten, und da kann die „Klarstellungssatzung“ nur ein Hilfsmittel sein, dass die Feststellung, ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder dem Außenbereich zuzuordnen ist, in vollem Umfang der verwaltungsgerichtlichen Nachprüfung unterliegt.

Die Gemeindevertretung hat unter den vorangestellten städtebaulich bewertenden Kriterien und Beurteilungsmerkmale unter Einbeziehung der rechtswirksamen Innenbereichssatzung (1986), der seitens des Kreisbauamtes erteilten Bauvorbescheide (s. Quellenverzeichnis) und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung unter Auswertung der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere den südlichen Ortsrand betreffend (vgl. hierzu Abb. 3 bis 12 der Fotodokumentation als Nachweis der bestehenden Innenbereichsqualität), die Grenze zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich, wie in der Planzeichnung zur endgültigen Fassung der Satzung begrenzt, festgelegt.

Die Feststellung erfolgt

- ❖ in den wesentlichen Bereichen der bebauten Ortslage aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung der Grundstücksflächen.
  - In der Dorfmitte durch die vorhandene Bebauung beiderseits der Straßen „Alte Dorfstraße“ und „Am Butterberg“ einschließlich landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Betriebe.
  - Im Südwesten, im Südosten und im Nordosten jeweils durch das letzte bebaute Grundstück entsprechend der vorhandenen Nutzung der Grundstücksflächen.
  - Im Nordwesten durch die vorhandene Bebauung „Am Breitenstein“ und durch die baulich vorgeprägte Teilfläche westlich der Bebauung „Am Butterberg“.
  - Im Nordosten durch die Betriebsflächen eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes
  - Im Süden durch die vorhandene Bebauung entlang der „Alten Dorfstraße“ einschließlich der baulich, landwirtschaftlich oder freiraumbezogen (Gärten) genutzten rückwärtigen Flächen.
- ❖ in den übrigen Bereichen der bebauten Ortslage aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten.
  - Dies sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Süden.
  - Im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen teilweise bis in die bebaute Ortslage hinein ragend.
  - Im Südwesten und Nordwesten durch Knickstrukturen.

Unabhängig von dem Erlass einer Innenbereichssatzung kann es zu einem späteren Zeitpunkt das städtebauliche Ziel der Gemeinde Sören sein, mittels eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit der Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB für einzelne Teilbereiche weitergehend zu konkretisieren.

Mit der Neufassung der Innenbereichssatzung legt die Gemeindevertretung ihre gemeindlichen Zielsetzungen, die sie auch in den zurückliegenden und zukünftigen bauaufsichtlichen Verfahren vertreten hat und wird, nieder.

#### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Aufgrund einer kürzlich in Kraft gesetzten Verordnung wird der Entwurf der Innenbereichssatzung der Landesplanung nach § 19 Landesplanungsgesetz zur Unterrichtung vorgelegt.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, dass aufgrund des bloß deklaratorisch Charakters der Innenbereichssatzung landesplanerische Bedenken nicht geltend gemacht werden, da Baurechte innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen können.

Mit Schreiben vom 01.08.2006 verzichtet die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H unter Bezugnahme auf Teil III des Erlasses des Innenministeriums vom 27.05.2005 auf eine landesplanerische Stellungnahme.

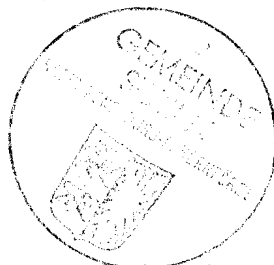
Der Hinweis, dass die nach § 34 BauGB entstehenden Wohneinheiten, wie bisher auch, auf den für die Gemeinde Sören geltenden 20%-igen Siedlungsrahmen angerechnet werden, wurde seitens der Gemeinde Sören unter Bezugnahme auf die derzeit geltende Fassung des Landesraumordnungsplanes zur Kenntnis genommen.

#### 5. Hinweise

Im südwestlich Bereich der Innenbereichssatzung befindet sich in der „Alten Dorfstraße“ Nr. 25 eine historische Hofanlage, die als **Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung** in das Denkmaltbuch eingetragen ist. Das Hauptgebäude wurde um 1800 als so genanntes „*Bordesholmer Haus*“ errichtet.

Veränderungen der Umgebung regeln sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG. Allgemein gilt, dass Maßnahmen im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern auf diese Rücksicht genommen werden soll. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren sollte daher in der Stellungnahme der Gemeinde auf die „*Nähe eines Kulturdenkmals*“ hingewiesen werden.

Sören, den 07. 11. 2006



*[Handwritten Signature]*  
- Bürgermeister -

**NEUFASSUNG DER  
SATZUNG DER GEMEINDE SÖREN  
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -  
ÜBER DEN IM ZUSAMMENHANG  
BEBAUTEN ORTSTEIL  
(INNENBEREICHSSATZUNG)**

**FOTODOKUMENTATION**  
(vom 24.10.2006)

Anlage der Begründung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 02.11.2006





Abb. 1 Haus „Am Butterberg“ Nr. 5, westlicher Grundstücksbereich, Flurstück 18/2 (nicht Bestandteil des Katasters),  
Blick vom Garten des Grundstücks Am Butterberg Nr. 1 nach Norden



Abb. 2 Doppelhaus in Verlängerung der Straße „Alte Dorfstraße“ am nördlichen Ortsausgang, Flurstücke 1/12 und 1/13 (nicht Bestandteil des Katasters),  
Blick von der Alten Dorfstraße aus nach Westen



Abb. 3 Blick auf den intensiv genutzten Obstgarten im rückwärtigen Grundstücksbereich „Am Butterberg“ Nr.1 vom Wohnhaus aus gesehen mit Blickrichtung nach Nordwesten und mit wohnbaulicher Nutzung im Nordosten und Nordwesten



Abb. 4 Blick auf die Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen „Alte Dorfstraße“ Nr.5 (rechts) und Nr. 7 (links) als Teile des Flurstücks 8/3 von der freien Feldmark aus gesehen mit Blickrichtung nach Norden



Abb. 5 Blick auf die Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen „Alte Dorfstraße“ Nr.7 (rechts) und Nr. 11 (links) als Teile des Flurstücks 8/3 von der freien Feldmark aus gesehen mit Blickrichtung nach Norden



Abb. 6 Blick auf den landwirtschaftlich genutzten rückwärtig gelegenen Bereich westlich des Betriebes „Alte Dorfstraße“ Nr. 13 mit Blick auf das Gebäude „Alte Dorfstraße“ Nr. 17 (nicht Bestandteil des Katasters) mit Blickrichtung nach Norden



Abb. 7 Blick auf den als Grünland intensiv genutzten Bereich, Flurstück 12/2, mit Blick auf das (weiße) Gebäude „Alte Dorfstraße“ Nr. 19 als Teil des Außenbereichs mit Blickrichtung nach Norden



Abb. 8 Blick auf den als Pferdeweide intensiv genutzten Bereich, Flurstück 12/3, mit Blick auf den Schuppen im rückwärtigen Bereich der Bebauung „Alte Dorfstraße“ Nr. 21 und 23 als Teil des Außenbereichs mit Blickrichtung nach Norden



Abb. 9 Blick auf den Garten und das Wohngebäude „Alte Dorfstraße“ Nr. 25 mit Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich, Flurstück 33/1, als Bestandteil des Innenbereichs mit Blickrichtung nach Nordenwesten



Abb. 10 Blick auf den Übergangsbereich vom Gartengrundstück „Alte Dorfstraße“ Nr. 25 auf die als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Blickrichtung nach Nordosten, die Mauer als Trennungslinie zwischen Innen- und Außenbereich



Abb. 11 Blick auf den Übergangsbereich vom Gartengrundstück „Alte Dorfstraße“ Nr. 27 auf die als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen (links außerhalb des Bildes) mit Blickrichtung nach Südwesten, der Zaun als Trennungslinie zwischen Innen- und Außenbereich



Abb. 12 Blick auf den Obstgarten und die Nebenanlagen des Wohngebäudes „Alte Dorfstraße“ Nr. 27 im rückwärtigen Grundstücksbereich, Flurstück 33/2, als Bestandteil des Innenbereichs mit Blickrichtung nach Nordenwesten