

Gemeinde Kotzenbüll

Begründung

zur Innenbereichssatzung (gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
für das Gebiet nordwestlich der Dorfstr. und südwestlich
der Gardinger Chaussee (Flurstück 216, Dorfstr. 2)

Verfasser:

Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf

Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
2.1	Ziele der Raumordnung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.	Ziele, Zwecke und Gründe der Planung.....	4
3.1	Erschließung.....	5
3.2	Grünordnung und Entwässerung.....	5
4.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	6
5.	Naturschutzrechtliche Einschätzung.....	6
6.	Rechtliche Grundlagen.....	8

Anhang: Fotos des Satzungsgebietes

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Kotzenbüll mit 194 Einwohnern (Quelle: Statistisches Amt f. Hamburg und Schl-Hol., Stichtag 31.12.2020) liegt im Ostteil der Halbinsel Eiderstedt direkt an der Hauptverkehrsachse B 202 (hier „Gardinger Chaussee“). Die Ortslage liegt etwa 2,5 km von der Stadt Tönning als regionalem Unterzentrum entfernt.

Die Ortslage liegt kompakt südwestlich der B 202 im Anschluss an die denkmalgeschützte Kirche und bildet sich aus straßenbegleitender Bebauung entlang Dorfstraße und Axendorfer Weg sowie einem kleinen Neubaugebiet (Gaardeweg), für das 1998 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Im Außenbereich der Gemeinde befindet sich außerdem eine Reihe von Einzelhöfen.

Das Satzungsgebiet bezieht sich auf ein bebautes Grundstück nordwestlich der Dorfstraße und hat eine Größe von ca. 1.675 m² (Teil des Flurstücks 216, Flur 6, Gemarkung Kotzenbüll sowie angrenzende Straßenbereiche).

Für die genaue Abgrenzung des Satzungsgebiets wird auf die Planzeichnung verwiesen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück, das das Satzungsgebiet umfasst, ist als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Es ist jedoch schon seit Jahrzehnten bebaut. Auf der anderen Straßenseite liegt die - ebenfalls schon seit langer Zeit bebaute - Ortslage als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB. Zur Abgrenzung dieses Innenbereichs hat die Gemeinde 1980 eine Satzung aufgestellt, die an der Dorfstraße endet (auch zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück Dorfstraße 2 jedoch schon bebaut).

Da das Grundstück also schon seit langem zur Bebauung des Dorfes zählt und durch die angrenzende Ortslage signifikant geprägt wird, möchte die Gemeinde durch eine Ergänzungssatzung nur dieses Grundstück in die städtebauliche Ordnung der Ortslage einbeziehen und eine gesicherte Rechtsgrundlage für die Bestandsbebauung schaffen.

Die Ergänzungssatzung für das Grundstück soll mit der bestehenden Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1980 verbunden werden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Kotzenbüll werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt.

Grundsätzlich ist in allen Gemeinden eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an örtlich bestehender Nachfrage orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung

vor Außenentwicklung folgen.

Die Gemeinde Kotzenbüll liegt laut Landesentwicklungsplan in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie am südlichen Ausläufer eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft. Gemäß Regionalplan V befindet sich die Gemeinde Kotzenbüll in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Mit der Innenbereichssatzung wird planerische Rechtssicherheit für Bestandsbebauung geschaffen. Der Plangebietsbereich ist in Verbindung mit der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1980 zu sehen und knüpft direkt an diese an. Eine Neubebauung oder Erweiterung der Ortslage geht damit nicht einher (siehe auch Kapitel 3 Ziele, Gründe und Auswirkungen der Planung), somit auch keine Beeinträchtigung der landes- oder regionalplanerischen Planungsabsichten. Die Gemeinde möchte dem Eigentümer ermöglichen, seinen Gebäudebestand zu erweitern/sanieren, ohne den Beschränkungen des Außenbereichs zu unterliegen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Einen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Kotzenbüll bisher nicht. Die städtebauliche Ordnung der Gemeinde ergibt sich aus den baurechtlichen Satzungen. Mit der Innenbereichssatzung geht keine bauliche Erweiterung oder Neubebauung einher, sondern es wird Rechtssicherheit für Gebäudebestand geschaffen.

3. Ziele, Gründe und Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat den Zweck, einzelne Außenbereichsflächen, die am bestehenden Innenbereich liegen und bereits durch die dort vorhandene Bebauung geprägt sind, rechtlich in diesen Innenbereich einzubeziehen und damit grundsätzlich eine rechtliche Grundlage für eine Bebauung zu schaffen.

Voraussetzung ist, wie schon erwähnt, vor allem, dass die jeweilige Fläche bereits durch die Bebauung im Innenbereich geprägt ist. Dies trifft auf das Satzungsgebiet zu. Das Grundstück ist als einziges auf dieser Straßenseite der Dorfstraße bebaut, jedoch liegt direkt angrenzend auf der Fläche bis zur B 202 die Boßel-Festwiese der Gemeinde, also auch eine siedlungsbezogene Nutzung (auch mit einem kleinen Gebäude nahe dem Satzungsgrundstück). Sowohl das Satzungsgrundstück als auch die angrenzende Festwiese sind gegenüber der freien Landschaft mit durchgehenden Gehölzreihen abgegrenzt, gegenüber der Dorfstraße jedoch offen, sodass eine direkte - mindestens optische - Wechselbeziehung zwischen diesen im Außenbereich gelegenen Grundstücken und der Ortslage besteht. Dies ist ebenfalls ein Indiz für die Prägung durch die Ortslage.

Auf dem Grundstück steht ein Wohnhaus mit umfangreichen Nebenanlagen. Auf der anderen Straßenseite entlang der Dorfstraße befinden sich mehrere Wohnhäuser ähnlicher Größenordnung. Mit einer GRZ von 0,06 ist das Satzungsgrundstück eher gering bebaut. Die GRZ der gegenüberliegenden Grundstücke schwankt zwischen 0,06 und 0,29, sodass die Bebauung des Satzungsgrundstücks im Rahmen der übrigen Bebauung liegt. Die Gebäudegröße im Satzungsgebiet beträgt ca. 157 qm. Gebäudegrößen im Bereich der Dorf-

straße und der Kirche liegen zwischen 101 und 307 qm, im Schnitt zwischen 130 und 160 qm. Das Gebäude des Satzungsgrundstückes entspricht somit der Größenordnung der Ortslage.

Südlich stößt das Grundstück nur durch einen Graben getrennt an das Gelände, auf dem die denkmalgeschützte Kirche St. Nicolai steht. Damit gehört das Wohngebäude des Satzungsgebietes in Verlängerung der Bebauung entlang der Dorfstraße zu den das Umfeld der Kirche prägenden baulichen Strukturen - und wird von ihr geprägt - und bindet somit direkt an die Siedlungsstruktur an.

Die Wohnbebauung auf dem Grundstück besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten und wird durch die Lage und Größenordnung als Bestandteil der Dorfgemeinschaft wahrgenommen. Die Erhaltung und Entwicklung der Wohnbebauung (z.B. im Hinblick auf moderne Wohnbedürfnisse, energetische Sanierung etc.) ist derzeit nur unter Wahrung des Bestandsschutzes oder den sehr eingeschränkten Möglichkeiten der Außenbereichsregelungen in § 35 BauGB möglich. Eine umfangreiche Erneuerung oder Sanierung ist damit rechtlich nahezu ausgeschlossen. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich kann ein deutlich größerer Spielraum für Sanierungen, Um- und Anbauten ermöglicht werden, die zeitgemäßen Wohnansprüchen entsprechen und letztlich auch den (Wohn-)Wert des Gebäudes erhalten bzw. steigern.

Das Satzungsgebiet ist durch die anschließende Bebauung ähnlicher Größenordnung entlang der Dorfstraße, durch die benachbarte Boßel-Festwiese mit einer baulichen Anlage sowie das Kirchengrundstück geprägt. Mit der Einbeziehung des Grundstückes geht keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung einher, da das Gebäude bereits besteht und lediglich in den Innenbereich einbezogen werden soll, um Entwicklungen und Änderungen/Anpassungen nach § 34 BauGB beurteilen und durchführen zu können. Die Ergänzungssatzung wird mit der bestehenden Innenbereichssatzung der Gemeinde aus dem Jahr 1980 verbunden, sodass ein zusammenhängender Innenbereich gemäß § 34 BauGB entsteht.

3.1 Erschließung

An der verkehrlichen Situation ändert sich nichts, da das Satzungsgebiet lediglich planungsrechtlich gesichert wird. Das Grundstück ist an die Dorfstraße angeschlossen.

Die B 202 ist ca. 80 m in nördlicher Richtung entfernt. Die Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnkante der B 202) wird nicht berührt, da es sich bei dem Satzungsgebiet um Bestandssicherung handelt, nicht um Neubau.

Auch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Löschwasserversorgung sind von dem Vorhaben nicht betroffen, da keine Änderungen/Eingriffe damit verbunden sind.

3.2 Grünordnung und Entwässerung

Grünordnung:

Die Aufnahme in den Innenbereich ermöglicht die Beurteilung von künftigen Bauvorha-

ben nach §34 BauGB (Innenbereich) und nicht nach §35 BauGB (Außenbereich). Eingriffe in den Naturhaushalt sind damit nicht verbunden, da lediglich der vorhandene Bestand gesichert werden soll und zukünftig Änderungen wie Um-/Anbauten, Sanierungen zur Sicherung des Gebäudebestandes und der Wohnbedürfnisse über die einschränkenden Möglichkeiten des §35 BauGB hinaus erleichtert werden sollen.

Das Grundstück ist mit einer durchgehenden Gehölzreihe eingefasst. Auswirkungen auf die Gehölze durch die Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich bestehen nicht. Auch jetzt schon kann in vorhandene Gehölzstrukturen unter Beachtung der zeitlichen Beschränkungen (Schnitt/Fällungen zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) eingriffen werden.

Entwässerung:

An der Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser) ändert sich nichts, da lediglich der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert, jedoch nicht verändert/erweitert wird.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz:

In Nachbarschaft des Satzungsgebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Nicolai, die in der Liste der Kulturdenkmale Schleswig-Holsteins als Sachgesamtheit geführt wird, einschließlich Friedhof und Küsterhaus Dorfstraße 17. Das Grundstück Dorfstraße 19 mit dem Kompastorat gehört ebenfalls zum geschützten Ensemble. Alle Maßnahmen, die die denkmalgeschützten Objekte selbst oder deren Umgebung beeinträchtigen können, sind gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1-3 DSchG SH bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (Umgebungsschutz).

Archäologischer Denkmalschutz:

Das Satzungsgebiet liegt teilweise in einem archäologischen Interessengebiet gemäß §12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen der vorherigen Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Es wird darüber hinaus auf § 15 DSchG verwiesen: wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer oder 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.

5. Naturschutzrechtliche Einschätzung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Innenbereichssatzung begründet keine bauliche Siedlungserweiterung. Vielmehr sollen durch die Einbeziehung des im Außenbereich liegenden Satzungsgrundstückes in den Innenbereich mögliche Sanierungen, Umbauten, Änderungen zum Erhalt des Gebäudes und zur Deckung von Wohnbedürfnissen erleichtert werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich, ebenso wenig Ausgleichsmaßnahmen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht verbunden.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH sind nicht vorhanden. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Durch die Einbeziehung in die Innenbereichssatzung werden Änderungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude des Satzungsgrundstückes erleichtert. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen der Innenbereichssatzung nicht entgegen, da das Grundstück bereits bebaut ist.

6. Rechtsgrundlagen

Der Innenbereichssatzung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
2. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
4. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
5. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, (GVOBl. Schl.-H., S.8)
6. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
7. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Anhang: Fotos des Satzungsgebietes



Foto 1: Blick Richtung Nordwest von der Dorfstraße auf das Gebäude des Satzungsgebietes



Foto 2: Blick Richtung Südwest von der Dorfstraße; rechts das Gebäude des Satzungsgebietes, links ein Gebäude der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1980

Ergänzungssatzung Kotzenbüll - Dorfstr. 2



3. Foto: Blick Richtung Westen von der Dorfstraße über die Boßel-Festwiese; hinter dem Gebäude des Festplatzes befindet sich das Grundstück des Satzungsgebietes



4. Foto: Blick Richtung Südwest die Dorfstraße entlang. Rechts die Boßel-Festwiese mit Gebäude, dahinter (nicht sichtbar) das Grundstück des Satzungsgebietes, links ein Gebäude der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1980.

Kotzenbüll, den 12. JULI 2022



Bürgermeister
(Jacobs)