



## Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön, für das Gebiet „Ortslage zwischen Möltenorter Weg und Am Kolen Born“

Aufgrund des § 5 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. Schl.-H. 2003, S. 57) und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 erlässt die Gemeinde Heikendorf nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.03.2023 folgende Klarstellungssatzung für das Gebiet „Ortslage zwischen Möltenorter Weg und Am Kolen Born“:

### § 1 - Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zwischen dem Möltenorter Weg und der Straße Am Kolen Born werden gemäß dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) und den darin vorgenommenen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ggf. nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### § 3 - In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt nach dem Tage ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Heikendorf, den *06.06.2023*



*[Signature]*  
- Der Bürgermeister -

### ZEICHENERLÄUTERUNG



ABGRENZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES



## KLARSTELLUNGSSATZUNG "ORTSLAGE ZWISCHEN MÖLTENORTER WEG UND AM KOLEN BORN" DER GEMEINDE HEIKENDORF

**GUNTRAM BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO  
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a  
24105 KIEL  
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199  
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de

# **Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön, für das Gebiet „Ortslage zwischen Möltenorter Weg und Am Kolen Born“**

## **Begründung zur Aufstellung**

---

### **Rechtliche Voraussetzungen und Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung Heikendorf hat am 01.08.2022 beschlossen eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen kann (sog. Klarstellungssatzung). Sinn und Zweck der Satzung ist es, Unklarheiten bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu beseitigen und damit Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden.

Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist das Vorhandensein eines Ortsteils, die Grenzen ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang. Sie ist bei ihrer Grenzziehung an den tatsächlich vorhandenen Gebäudebestand zuzüglich kleiner, zu überspringender Baulücken gebunden. Die Satzung stellt dann insoweit nur die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klar, d.h. des "unbeplanten Innenbereichs". Dies kann für eine gesamte Ortslage erfolgen aber auch für Teile des Bebauungszusammenhanges, wie es im vorliegenden Fall gegeben ist.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zwischen dem Möltenorter Weg und der Straße Am Kolen Born werden gemäß dem der Satzung beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) und den darin vorgenommenen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

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. Die Satzung hat dementsprechend lediglich deklaratorischen Charakter.

Sie sollte dann aufgestellt werden, wenn die örtliche Situation hinsichtlich der eindeutigen Abgrenzung des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereiches Rechtsklarheit erfordert und die Mehrheit der Aspekte für die Beurteilung als Innenbereich spricht.

### **Gründe für den Erlass**

Für den vorliegenden Bereich, über den sich die Klarstellungssatzung erstreckt, sieht es die Gemeinde als sinnvoll und auch erforderlich an, Klarheit hinsichtlich der Abgrenzung des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereiches zu schaffen. Dies ergibt sich insbesondere aus dem Sachverhalt, dass Grundstückseigentümer in der Vergangenheit eine in die Tiefe der Grundstücke gehende, weitergehende Ausnutzung der betroffenen Grundstücksflächen verfolgt haben, was bereits zu Rechtsstreitigkeiten geführt hat.

Die Bebauung an der Straße Am Kolen Born befindet sich der Straße zugewandt im jeweils vorderen Bereich der Grundstücke. Die relativ großen und unbebauten rückwärtigen Gartenflächen sind als Außenbereich anzusehen. Dies soll durch die vorliegende Satzung klargestellt werden.

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen am Möltenorter Weg ist bereits eine Bebauung in „zweiter Reihe“ entstanden. Hier ist es von Bedeutung, die Grenze des Innenbereiches hinter dieser Bebauung zu definieren.

Für beide Bereiche erfolgt die Abgrenzung nicht an der Außenmauer des letzten Grundstückes, an der vom Grundsatz her der Bebauungszusammenhang endet, sondern in einem angemessenen, aber begrenztem Abstand zu den Hauptgebäuden. Damit wird die dem Hauptgebäude zugeordnete Nutzung als Außenwohnbereich berücksichtigt und die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen in angemessenem Umfang erleichtert.

Die Klarstellungssatzung soll demnach erlassen werden, um die in diesem Gebiet häufiger auftretenden Abgrenzungsfragen zwischen Innen- und Außenbereich klarstellend und für jedermann auf einen Blick ersichtlich zu beantworten.

Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### Verfahren

Bei der Aufstellung dieser Klarstellungssatzung finden gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Anwendung. Einzige Voraussetzung zum Inkrafttreten dieser Satzung ist nach den Verfahrensvorschriften gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB die öffentliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB.

Soweit für das Gebiet des gemäß Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ggf. nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat in ihrer Sitzung am 01.03.2023 die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Ortslage zwischen Möltenorter Weg und Am Kolen Born“ beschlossen.

Heikendorf, den 06.06.2023



.....  
- Der Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 10.05.2023



**GUNTRAM BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 KIEL  
TEL: 0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99  
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de