

**Begründung zu der  
Satzung der Gemeinde Bösdorf  
über die 2. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 "Osterberg"  
für das Flurstück 23/11 der Flur 3 der Gemarkung Niederkleevez**

**I. Geltungsbereich der 2. Änderung/Ergänzung**

Die 2. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 "Osterberg" beschränkt sich auf das Flurstück 23/11 der Flur 3 der Gemarkung Niederkleevez. Dieses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 südlich des am Ufer des Dieksees verlaufenden Holmweges gegenüber der Adresse Holmweg 23 am Fuß des Osterbergs. Südwestlich befindet sich in Hanglage das bebaute Flurstück 25/6, östlich befindet sich ein Grundstück mit Stellplätzen.

Das Flurstück ist unbebaut, begrünt und mit einigen hohen Bäumen aufgelockert bestanden. Es ist 655 qm groß.

Der Geltungsbereich ist in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 12 zeichnerisch als "Grünfläche" und mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde textlich eine Klarstellung dahin vorgenommen, dass die Grünfläche eine private Grünfläche ist.

**II. Anlass und Ziel der Planung**

Im Bebauungsplan Nr. 12 ist der Geltungsbereich der 2. Änderung/Ergänzung wie gesagt bislang als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Das Verwaltungsgericht Schleswig hat in einem Urteil vom 20.06.2002 – 5 A 1063/00 – die Auffassung vertreten, für dieses Flurstück könne eine Zweckbestimmung als Parkanlage nicht festgesetzt werden, weil das Grundstück hierzu zu klein sei. Das Verwaltungsgericht hat die Auffassung vertreten, dies habe zur Folge, dass auch die Festsetzung ei-

ner privaten Grünanlage für das betreffende Grundstück nichtig sei. Dieses Urteil ist derzeit noch nicht rechtskräftig.

Ungeachtet dessen verfolgt die Gemeinde mit der vorliegenden 2. Änderung/Ergänzung die Absicht, die planerischen Ziele der Gemeinde, die sie schon mit der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 12 – welche ihrerseits die Festsetzung im vorhergehenden Bebauungsplan Nr. 7 erneuerte – verfolgte, für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung/Ergänzung nachhaltig zu sichern. Eine insoweit bestehende Rechtsunsicherheit soll beseitigt werden. Insbesondere soll die planerische Festsetzung für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung teilsnichtig in Bezug auf die oben genannte Festsetzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung/Ergänzung – also das Flurstück 23/3 der Flur 3 der Gemarkung Niederkleevez – sein sollte, auf ein neues Fundament gestellt werden. Die Festsetzung ist daher so formuliert, dass sie aus sich heraus selbstständigen Bestand hat (und nicht etwa nur die nähere Zweckbestimmung der privaten Grünfläche ändert). Für den Fall, dass die bisherigen die Nutzung des Flurstücks regelnden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 sich endgültig als nichtig erweisen, hat die vorliegende Planung den Charakter einer Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12; sie soll auch in diesem Fall Bestand haben.

Die städtebaulichen Ziele, welche die Gemeinde damit verfolgt, sind insbesondere auf eine Auflockerung der Bebauung unmittelbar südlich des Holmweges im Bereich des Übergangs zur freien Landschaft gerichtet. Die planerische Konzeption der Gemeinde, welche sie bereits im Bebauungsplan Nr. 12 für den weiteren Planbereich angelegt hat und an der sie auch bei nochmaliger Abwägung festhält, geht dahin, den nicht nur besonders empfindlichen, sondern auch besonders reizvollen Charakter des Landschaftsbildes zwischen dem Ufer des Dieksees und dem Osterberg im Interesse der Allgemeinheit und auch im Interesse der Anwohner dieses Bereichs zu wahren und behutsam zu gestalten. Der Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft soll durch die zu bewahrende Grünstruktur gleitend gestaltet werden. Zur Verhinderung des Eindrucks einer städtebaulichen Verdichtung soll im Verlauf des Holmweges der Gesamteindruck einer unmittelbar am Weg nur einzeiligen Bebauung gewahrt bleiben. Dabei berücksichtigt die Gemeinde auch, dass der Holmweg im Verlauf eines europäischen Wanderweges liegt.



Die dargestellte Absicht der Gemeinde, ihre städtebaulichen Ziele im Hinblick auf die besondere Funktion des Flurstücks 23/11 bei der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich des Holmweges zu sichern und der Rechtsunsicherheit bzw. einer Nichtigkeit der bisher insoweit getroffenen Festsetzungen zu entziehen, macht es städtebaulich sinnvoll, den Geltungsbereich der vorliegenden Planung auf das genannte Grundstück zu beschränken. Nutzung und Gestalt des umliegenden, vom Bebauungsplan Nr. 12 erfassten Gebietes sind in der Abwägung in ihren Auswirkungen auf das Flurstück 23/11 berücksichtigt. Da die vorliegende Planung gegenüber dem bisherigen Zustand keine Nutzungsänderungen, die sich auf Nachbargrundstücke auswirken könnten, zulässt, ist eine Ausdehnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung/Ergänzung über das betroffene Grundstück hinaus städtebaulich nicht erforderlich.

Diese Festsetzung erfolgt in textlicher Form, da die Anfertigung einer neuen Planzeichnung für den verfolgten Zweck entbehrlich ist.

### **III. Zum Inhalt der Änderung**

Durch die vorliegende 2. Änderung/Ergänzung wird festgesetzt, dass das Flurstück 23/11 der Flur 3 der Gemarkung Niederkleveez eine private Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Hausgarten ist.

Diese Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Danach können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe, festgesetzt werden, wobei die genannte Aufzählung der Zweckbestimmungen nicht abschließend ist.

#### **1. Zur Festsetzung einer privaten Grünfläche**

Die Gemeinde sieht zunächst die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dieser Fläche im Rahmen ihres Planungsermessens auch bei einer nochmaligen Abwägung als erforderlich an, um ihre städtebaulichen Ziele in diesem Bereich zu erreichen. Dabei verkennt die Gemeinde nicht, dass durch diese erneuernde Festsetzung die privaten Belange des Grundstückseigentümers, insbesondere sein Interesse an einer baulichen Aus-

nutzung des Grundstücks beeinträchtigt werden. Die Gemeinde räumt in ihrer Abwägung jedoch den öffentlichen Belangen, die für eine solche Festsetzung sprechen, demgegenüber einen Vorrang ein.

Der Gemeinde geht es weiterhin insbesondere darum, einer zu starken städtebaulichen Verdichtung in diesem Bereich entgegenzuwirken. Diesem Ziel dient die Festsetzung als private Grünfläche im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept des Bebauungsplans Nr. 12. Die Art der Mischung von Bebauung und Freiflächen gehört zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche dient vorliegend dazu, die künftige städtebauliche Funktion einer Freifläche für das Ortsbild zu bestimmen. Durch eine private Grünfläche als einer solchen Freifläche, die Bestandteil der vorhandenen Grünstruktur ist, wird vorliegend der Übergang von der Ortslage in die freie Landschaft gleitend gestaltet, es erfolgt eine Auflockerung bereits westlich des sich im Verlauf des Holmweges anschließenden Stellplatzgrundstückes.

Die unter II. genannten Ziele erfordern eine Auflockerung der Bebauung unmittelbar im Verlauf des Holmweges – wo sie vom Weg aus sichtbar ist und auf diesen einwirkt – gerade im Bereich des Übergangs zur freien Landschaft. Würde eine Bebauung des Flurstücks 23/11 zugelassen, was die Gemeinde aus Anlass dieser vorliegenden Planung nochmals in Erwägung gezogen hat, so würde sich auch an der südlichen Seite des Holmweges der Eindruck einer direkt am Weg gelegenen zusammenhängenden Bebauung ergeben können, der Hang des Osterberges würde optisch gewissermaßen zurückgedrängt werden.

Würde auf dem Flurstück 23/11 eine Bebauung zugelassen, so würde sich zudem das bereits bebaute Flurstück 25/6 zu einem Hinterliegergrundstück entwickeln, was aus den genannten Gründen städtebaulich unerwünscht ist. Die Einzeiligkeit der Bebauung wäre nicht mehr gewahrt, es würde der Eindruck einer stärkeren städtebaulichen Verdichtung entstehen als es nach der nochmals abgewogenen Auffassung der Gemeinde in dieser empfindlichen Umgebung zuträglich ist.

Die Alternative, auf dem Flurstück 23/11 eine Bebauung zuzulassen und stattdessen auf das unmittelbar südlich vorgesehene Baufenster (laufende Nr. 12a) zu verzichten, wäre



weniger gut geeignet, das Ziel der Gemeinde zu erreichen, unmittelbar im Verlauf des Holmweges eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten. Die vorgesehene, weiter vom Weg entfernt gelegene und doch die Einzeiligkeit wahrende Bebauung ist nach der planerischen Abwägung besser geeignet, den empfindlichen Charakter des Landschaftsbildes zu schützen. Aus diesem Grunde ist es letztlich hinzunehmen, dass der Eigentümer des Flurstücks gegenüber den Eigentümern der Flurstücke, für die im Bebauungsplan Nr. 12 Baufenster vorgesehen sind, benachteiligt wird. Aufgrund der dargelegten Umstände unterscheidet sich nämlich die jeweilige vorgegebene Situation der Grundstücke.

## **2. Zur konkretisierenden Zweckbestimmung**

An dieser planerischen Abwägung hält die Gemeinde auch unter der Voraussetzung fest, dass eine Zweckbestimmung der Grünfläche als Parkanlage unzulässig ist. Durch die Festsetzung der näheren Zweckbestimmung hatte die Gemeinde ursprünglich vor allem zum Ausdruck bringen wollen, dass durch eine parkähnliche gärtnerische Gestaltung die verbindende Funktion der Grünfläche zwischen der Ortslage und der freien Landschaft betont wird. In erster Linie und vor allem ist es aber der planerische Wille der Gemeinde, die Fläche überhaupt als private Grünfläche im Interesse der positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren, um die dargelegten Ziele zu erreichen. Die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde steht und fällt daher nicht mit der Möglichkeit, die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche in bestimmter Weise oder gerade als Parkanlage zu konkretisieren.

Gleichwohl geht es der Gemeinde im Interesse der Planbestimmtheit darum, die Festsetzung einer privaten Grünfläche so konkret wie möglich zu treffen, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde nach Möglichkeit zu konkretisieren, andererseits aber im Interesse einer Minimierung der Beeinträchtigung der privaten Belange des Grundstückseigentümers dessen Gestaltungsfreiheit soweit zu wahren wie dies mit den genannten vorrangigen Zielen der Gemeinde vereinbar bleibt.

Den dargelegten städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht eine gärtnerische Anlage der Fläche, die im Übrigen durch den vorhandenen aufgelockerten Bewuchs mit hohen Bäumen bereits vorstrukturiert ist. Hierdurch wird eine gewisse Absetzung gegenüber der weiter östlich dominierenden landwirtschaftlichen Nutzung erreicht, was der

Funktion der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gerade am Übergang zwischen der Ortslage und der freien Landschaft entspricht und diese unterstützt.

Um im Interesse der privaten Eigentümerbelange eine gewisse Variationsbreite der gärtnerischen Nutzung zu ermöglichen, ist vor dem genannten Hintergrund die nähere Zweckbestimmung als Hausgarten getroffen worden. Die Zweckbestimmung "Hausgarten" setzt nicht voraus, dass auf dem Grundstück ein Haus steht oder dass die Gartenutzung einem bestimmten Gebäude in der Nachbarschaft funktional zugeordnet werden kann. Sie bezeichnet lediglich eine Nutzungsart und bestimmt, dass das Grundstück nur wie ein Hausgarten genutzt werden darf. Dies umfasst eine erhebliche Bandbreite zier- und nutzgärtnerischer Aspekte.

Schließlich ist es auch nach wie vor gerechtfertigt, für die Grünfläche einen privaten Charakter festzusetzen. Die Fläche stand bereits bislang in privatem Eigentum und wurde als private Grünfläche genutzt. Die städtebauliche Funktion der Fläche, wie sie soeben dargelegt wurde, erfordert auch nicht, dass die Fläche öffentlich zugänglich ist. Der Zweck der Festsetzung, der sich primär auf das Landschaftsbild und den Gesamtcharakter der Bebauung des Holmweges bezieht, kann ohne weiteres auch erreicht werden, wenn sie sich in privatem Eigentum befindet. Eine Nutzung unmittelbar durch die Öffentlichkeit, etwa durch die Anlage öffentlicher Wege, ist nicht erforderlich. Vielmehr ist es der an dem Grundstück vorbeiführende Holmweg, dessen Charakter auch als Wanderweg durch die Festsetzung betont wird. Eine private Unterhaltung der Fläche als Hausgarten erscheint angesichts der Größe auch möglich, ohne dass ein privater Eigentümer überfordert ist.

#### **IV. Begrünung, Ausgleichsregelungen**

Durch die vorliegende 2. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, weil kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

## V. Erschließung, Versorgung, Ordnung von Grund und Boden

Da durch die vorliegende 2. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 keine neue Bebauung oder sonstige neue Grundstücksnutzung festgesetzt wird, bedarf es keiner besonderen Aussagen zur Erschließung. Das Flurstück ist verkehrsmäßig über den Holmweg angebunden. Angesichts der festgesetzten Nutzung sind auch besondere Einrichtungen der Versorgung bzw. Entsorgung nicht erforderlich. Auch Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 2. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 "Osterberg" für das Flurstück 23/11 der Flur 3 der Gemarkung Niederkleveez wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bösdorf in ihrer Sitzung am 26.6.2003 gebilligt.

Gemeinde Bösdorf,

den 07.07.03



J. Lehmann  
(Bürgermeister)