

zu TOP. 12 des
Bauausschusses am 19.10.2021¹

Kappeln, den 05.10.2021

Stadt Kappeln
Bauausschuss
Reeperbahn
24376 Kappeln

Betr.: Bauausschusssitzung am 13.09.2021
hier: Beschlussvorlage-Nr. 2021 / 178

Bezug: Unser Schreiben vom 08.09.2021

Sehr geehrter Herr Braack,
sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,

mit Respekt nehmen wir Ihre Entscheidung zur Kenntnis, dass Sie im Rahmen der Bauausschusssitzung vom 13.09.2021 den Tagesordnungspunkt Nr. 18, „Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Waldblick 2“, von der Tagesordnung abgesetzt und Ihre Entscheidung zur Beschlussvorlage vertagt haben.

An unserer Position, die wir Ihnen im Rahmen unseres Schreibens und Einspruchs vom 08.09.2021 mitteilten halten wir vollumfänglich fest, auch wenn das Bauamt der Stadt Kappeln eine gegensätzliche Auffassung vertritt.

Aus unserer Sicht stellt sich die Thematik wie folgt dar:

Im Baugesetzbuch (BauGB), §34, heißt es u.a.:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Im Umkehrschluss leitet sich daraus ab, dass ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als unzulässig anzusehen ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Initiator der Bauvoranfrage, über die Sie gem. Beschlussvorlage-Nr. 2021 / 178 zu entscheiden haben, beabsichtigt, die auf dem Grundstück Waldblick 2 derzeit vorhandenen Gebäude, d.h. Einfamilienhaus sowie Doppelgarage, zunächst abzureißen.

Folglich verbleibt nach dem Abriss ein „**unbebautes leeres** Grundstück Waldblick 2“ auf dem dann gem. der Bauvoranfrage ein Doppelhaus, voraussichtlich in 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach, entstehen soll.

Insofern handelt es sich bei dem in der Bauvoranfrage beabsichtigten Vorhaben **nicht** um die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes.

Denn im Falle der „Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes“ im Sinne des BauGB, §34, würde das vom Abriss betroffene Einfamilienhaus nebst Doppelgarage lediglich unter Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, **ersetzt** werden.

Dies ist unter Zugrundelegung des Inhalts der Bauvoranfrage hier jedoch nicht der Fall, da der beabsichtigte Neubau mit dem jetzigen Bestandsbau (eingeschossiges Einfamilienhaus mit Steildach), der ja abgerissen wird, u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, **nicht** vergleichbar sein wird.

Es ist unstrittig, dass nach Abriss der derzeitigen Bestandsbauten das „unbebaute leere Grundstück Waldblick 2“ im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Mehlby liegt und im Bebauungszusammenhang mit den im Waldblick befindlichen bebauten Grundstücken zu sehen ist.

Diesbezüglich ist dem Initiator der Bauvoranfrage richtigerweise ein Rechtsanspruch auf Bebauung nach §34, BauGB, einzuräumen.

Der Rechtsanspruch erlangt nach BauGB, §34, aber nur seine Wirkung, **sofern das Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung, einfügt.**

Wie definiert sich die „nähere Umgebung“?

Bekanntlich handelt es sich beim Waldblick um einen **unbeplanten Innenbereich** durch den eine von der Schulstraße beginnende und als Sackgasse gebaute Anliegerstraße führt, an der sich beidseitig und am Kopfende Grundstücke befinden.

Insofern besteht auch unter Zugrundelegung der Topographie **kein** Zusammenhang zu dem beplanten B-Plan Gebiet „Vorm Amalienfeld + Hinterm Bauernteich“.

Die Grundstücke im Waldblick wurden in den sechziger/siebziger Jahren **ausschließlich** mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (Einzelhaus) in Form von Giebelhäusern mit Steildächern in Nord-Süd-Ausrichtung bebaut.

Bedingt durch diese Bauweise ergibt sich ein hoher Grad der Einheitlichkeit im Waldblick.

Durch die Einheitlichkeit der Bebauung in Verbindung mit der vorhandenen Topographie und der als Sackgasse ausgeführten Anliegerstraße ist nach unserer Auffassung die Grenze der „näheren Umgebung“ **sehr eng** zu ziehen, sodass sich diese nur auf die Grenzen der „gewachsenen Kleinsiedlung Waldblick“ beziehen kann, aber nicht darüber hinaus.

Insofern widersprechen wir in aller Deutlichkeit der Einschätzung des Bauamtes der Stadt Kappeln, dass ein Zusammenhang zwischen Waldblick und dem B-Plan Gebiet Nr. 88 (Vorm Amalienfeld + Hinterm Bauernteich), wo eine zweigeschossige Bauweise zugelassen ist, besteht und aus diesem Grunde Einvernehmen mit dem aus der Bauvoranfrage ersichtlichen Vorhaben nach §34, BauGB, zu Gunsten des Antragstellers zu erteilen ist.

Nach unserer Einschätzung ist es zwar korrekt das BauGB, §34, bezogen auf die Bauvoranfrage, anzuwenden.

Jedoch sind bei Anwendung des BauGB, §34, die Grenzen der näheren Umgebung **unter Berücksichtigung der Einheitlichkeit** zu definieren.

Dies hat das Bauamt der Stadt Kappeln aus unserer Sicht, bezogen auf die vorhandene Bebauung im Waldblick in Verbindung mit der als Sackgasse ausgelegten dortigen Anliegerstraße und der vorhandenen Topographie, vernachlässigt.

Denn je einheitlicher eine Bebauung ist, desto „enger“ ist die Grenze der näheren Umgebung zu setzen.

Bei „enger“ Betrachtung des Waldblicks auf Basis des BauGB, §34, steht nach unserer Recherche (siehe u.a. z.B. Bauprüfdienst HH) außer Frage, dass die in der Beschlussvorlage-Nr. 2021 / 178 näher bezeichnete Bauvoranfrage, keinen Erfolg haben kann und abzulehnen ist.

Abzulehnen aus dem Grunde, da das beabsichtigte Vorhaben sich **weder** nach Art und Maß der baulichen Nutzung (Doppelhaus, Gesamtlänge, Bebauungstiefe, GRZ, Bruttogrundfläche etc.), **noch** nach der Bauweise (Geschosszahl / Geschossigkeit / Traufhöhe / Flachdach etc.) **oder** der Grundstücksfläche (GRZ etc.), die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung und damit der maßgebenden Bebauung einfügt, die im Waldblick vorhanden ist.**

Wie eine Alternative zu der gestellten Bauvoranfrage aussehen kann, dazu haben wir im Schreiben vom 08.09.2021 einen Vorschlag gemacht.

Wir bitten den Bauausschuss, bei der Bewertung und Entscheidung über den Beschlussvorschlag 2021/178 unsere o.a. Überlegungen in Ergänzung unseres Schreibens vom 08.09.2021 zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß