

# 1. AUSFERTIGUNG

Fassung vom 8.8.1990

## BEGRÜNDUNG

**B4 - 1.Ä.**

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE  
WARDER ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN 4  
- 1. ÄNDERUNG -  
FÜR DAS GEBIET: WOCHEN-  
ENDHAUSGEBIET 'SANDKAMP'  
NÖRDLICH DES LANGWEDELER  
WEGES

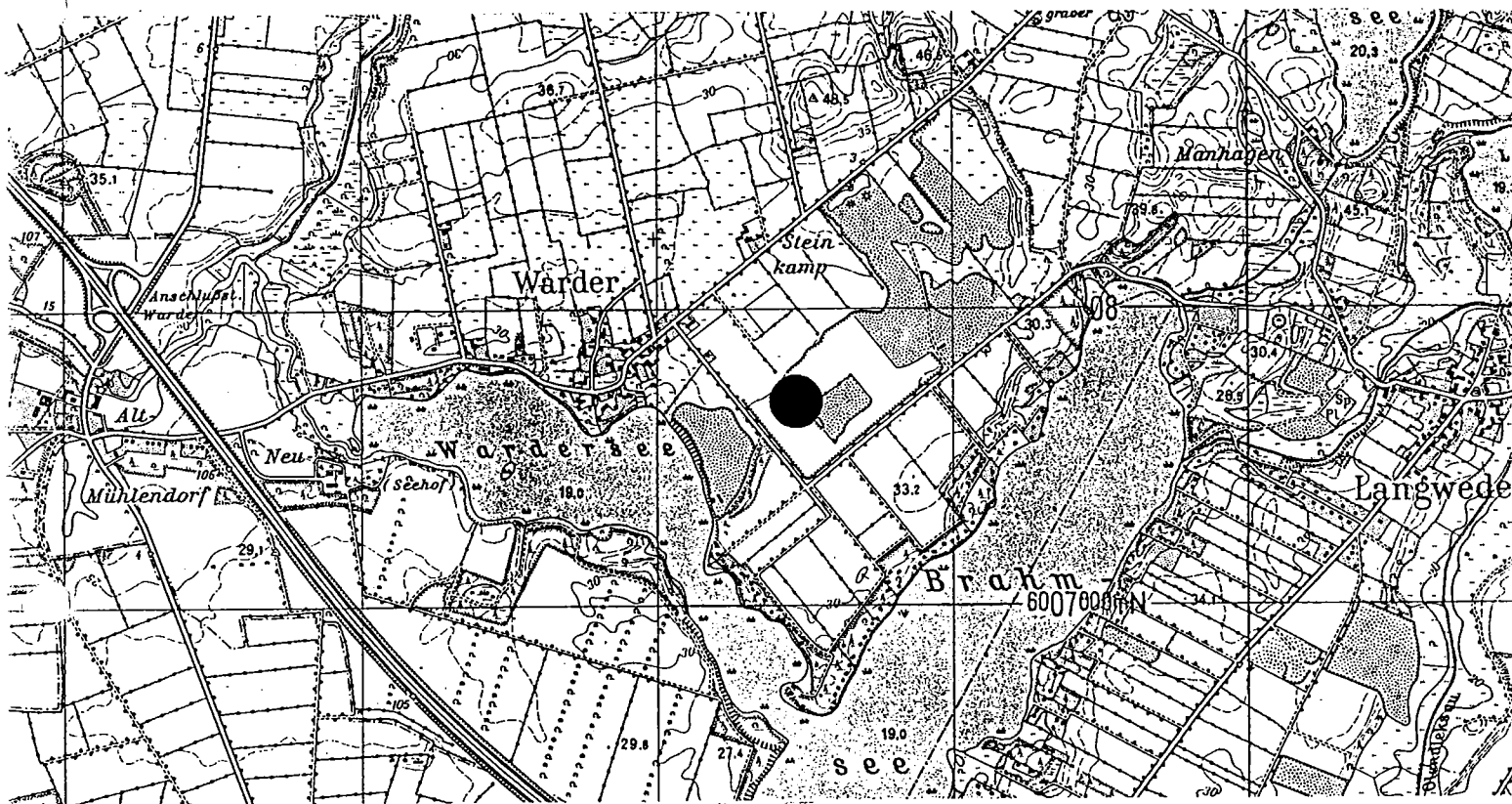
planungsbüro dipl.ing. klaus gooth architekt  
2300 kiel 1 am wildgehege 3 0431 33 43 45

## INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Inhalt	Seite
1	Lage des Plangebiets	3
2	Übersichtskarte 1 : 5 000	4
3	Grenzen des Plangebiets	5
4	Anlaß	5
5	Flächennutzungsplan	7
6	Bisheriger Bebauungsplan	10
7	<b>BAULICHE ANLAGEN</b>	12
7.1	Mobilheime	12
7.2	Wochenendhäuser	15
7.3	Verwaltung	22
8	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	24
8.1	Äußere Erschließung	24
8.2	Innere Erschließung	26
8.3	Parkplätze	27
8.4	G.F.L.-Flächen	28
8.5	Gehrechte	29
8.6	Fußwege	30
8.7	Stellplätze	30
9	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	31
9.1	Parkanlage	32
9.2	Tennis	33
9.3	Spielplatz	34
9.4	Gemeinschaftsplatz	34
10	Anpflanzungen	35
11	Wasserflächen	36
12	<b>VER - UND ENTSORGUNG</b>	36
13	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	41

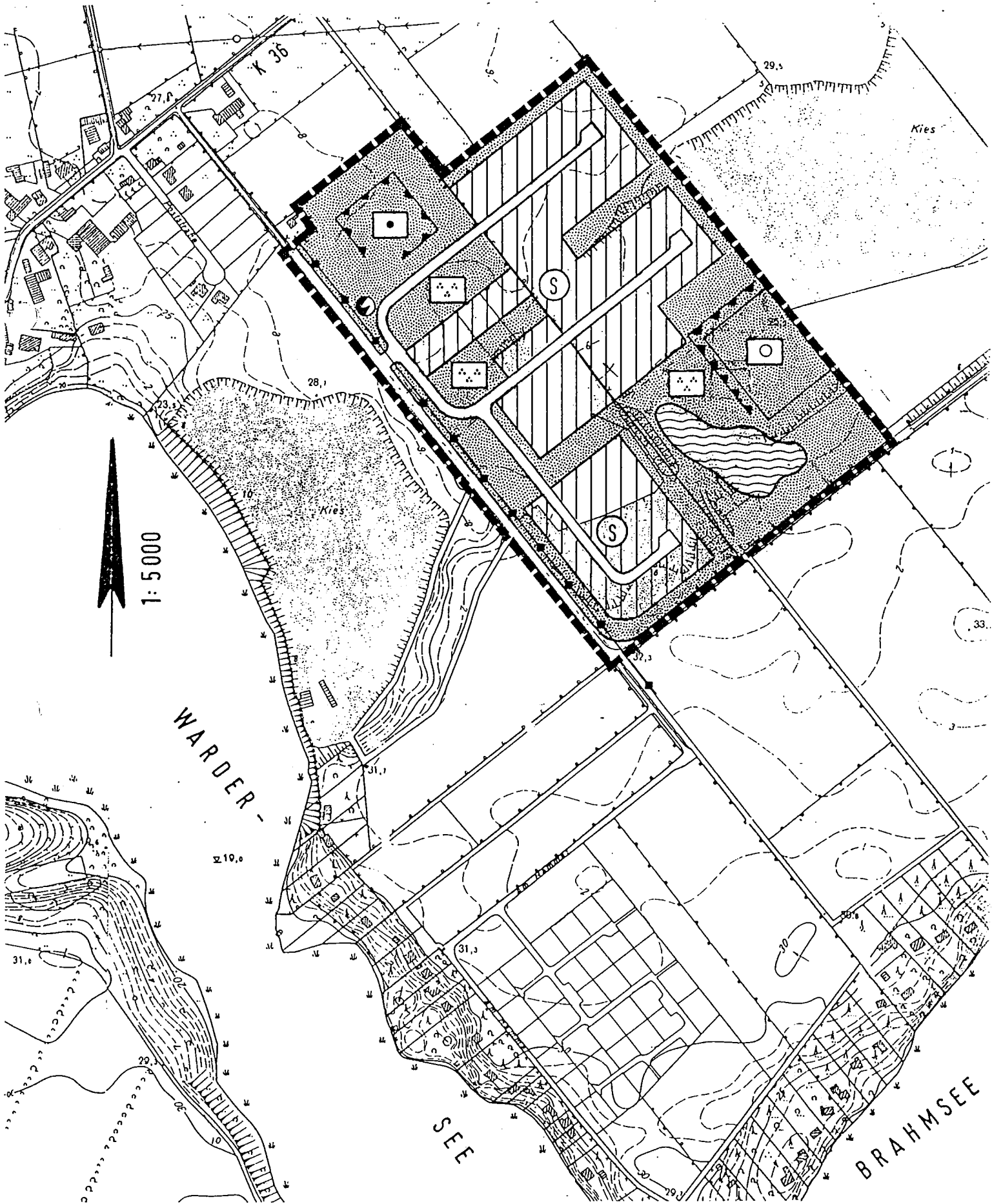
## LAGE DES PLANGEBIETS

Übersichtskarte 1 : 25 000



Das Plangebiet der Satzung liegt zwischen dem Wardersee und dem Brahmsee nördlich der Stadt Nortorf nahe der Bundesautobahn zwischen dem Abschnitt Neumünster-Rendsburg.

ÜBERSICHTSKARTE 1 : 5000



### GRENZEN DES PLANGEBIETS

Im südlichen Bereich wird das Plangebiet der Satzung durch die Verkehrsflächen des **LANGWEDELER WEGES** begrenzt, der von der Ortslage der Gemeinde Warder zur östlich angrenzenden Nachbargemeinde Langwedel führt.

Die nord-östlichen und nord-westlichen Grenzen des Plangebiets werden durch die gegebenen Flurstücksgrenzen zu überwiegend landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen gebildet.

Die Größe des Plangebiets beträgt bei einer Breite von ca. 350m und Längsausdehnung von ca. 515m ca. 18 ha.

### ANLASS

Für das Plangebiet der 1.Änderung des Bebauungsplans 4 besteht bereits seit über zehn Jahren ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der mit Erlaß des Innenministers vom 3.10. 1977 genehmigt wurde. Die Nutzung des Plangebiets dieser alten Satzung wurde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **MOBILHEIMPLATZ** gemäß §11 der ehemaligen Fassung der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Durch die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans soll eine Änderung der Nutzungsart vorgenommen werden. Das gesamte Plangebiet soll zukünftig als Sondergebiet mit

der Zweckbestimmung **WOCHENENDHAUS-  
GEBIET** gemäß §10 BauNVO genutzt werden.

Die Änderung der Zweckbestimmung von Mobilheimplatz in ein Wochenendhausgebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung einer in diesem Bereich sinnvollen baulichen und sonstigen Nutzung für das **FREIZEITWOHNEN** erforderlich geworden.

Durch die Aufstellung der 1.Änderung der Satzung werden gleichzeitig die Verkehrsflächen und die Nutzungen im Bereich der Grünflächen, die die Sondergebiete gliedern und umschließen einer zusätzlichen Umwandlung unterzogen. Der Umfang der Planänderungen, die Gegenstand und Anlaß zur Aufstellung dieser 1.Änderung der Satzung sind, haben daher eine Größenordnung angenommen, die der **NEU-  
FASSUNG** einer Satzung gleichkommt.

Zur Vorbereitung der Aufstellung dieser Satzungsänderung des Bebauungsplans 4 ist daher auch eine entsprechende Änderung des gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Warder durchgeführt worden.

Die 1.Änderung des Bebauungsplans 4 wird entwickelt aus den Ausweisungen der 3.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warder. Die Plangenehmigung dieses vorbereitenden Bauleitplans liegt vor.

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Einzugsbereich des **NATURPARKS WESTENSEE**. Der große Erholungswert der Landschaft im Bereich **WARDERSEE, LANGWEDELER SEE** und **WESTENSEE** wird bestimmt durch ein vielfältiges Angebot an Freizeitnutzungen, die der Gemeinde bereits vor vielen Jahren Anlaß zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warder gegeben haben, um die vielfältigen Nutzungsansprüche der Freizeiterholung mit den Belangen der Landschaftspflege in Einklang zu bringen. Im Umgebungsbereich dieser 1.Änderung des Bebauungsplans 4 hat die Gemeinde daher ein besonderes Angebot an Freizeitnutzungen berücksichtigt und zusätzliche Sonderbauflächen mit den Nutzungen:

- Ponyhof
- Spielfelder
- Badeplatz
- Restaurant
- Reitstall

im Rahmen des Flächennutzungsplans ausgewiesen.

Auf der Grundlage dieser Darstellungen sollte östlich des Dorfes Warder, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet dieser 1.Änderung des Bebauungsplans 4, eine größere **FREIZEITANLAGE** entstehen, die außerdem die vorhandenen und geplanten Wochenendhausgebiete am Seeufer ergänzen sollte. Die Flächen für diese geplanten

Freizeitanlagen wurden gegliedert und umschlossen von größeren Flächen geplanter Aufforstungen und von parkartigen Grünzonen.

Den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplans der Gemeinde Warder folgend, war es sogar geplant, den Langwedeler Weg in Verbindung zur Nachbargemeinde Langwedel ca. 200m in süd-östlicher Richtung parallel zum Brahmsee zu verlegen und durch die Anlage von größeren öffentlichen Parkplätzen zu ergänzen. Dieser Straßenneubau sollte durch ein geplantes Waldgebiet führen und gleichzeitig die Erschließung der Wochenendhausgebiete am Seeufer verbessern.

Auf der Grundlage der Ausweisungen des Flächennutzungsplans ist von allen geplanten Anlagen und Einrichtungen der Freizeitnutzung bisher nur das **FREIZEITWOHNGEBIET SANDKAMP** verwirklicht worden in einem abgeschlossenen 1. Bauabschnitt.

Auch die zur Vorbereitung der 1. Änderung des Bebauungsplans 4 erforderliche Überarbeitung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Flächen, die von der Satzung in Anspruch genommen werden. Damit bleibt im Grundsatz die Zielsetzung der Verwirklichung dieser großen Freizeitanlage erhalten. Diese Planungsabsicht liegt aber bereits über zwanzig Jahre zurück und es bestehen auch aus landschaftspflegerischen Belangen Zweifel daran, ob dieses Konzept verwirklicht werden kann. Von allen planerischen Maßnahmen sollte aber das Konzept der Schaffung neuer



Waldflächen bestehen bleiben. Diese Aufforstungen bilden den entscheidenden Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der vorhandenen und der geplanten Wochenendhaus-Nutzung. Daher könnte es Gegenstand einer zukünftigen Überarbeitung des Flächennutzungsplans sein, die inhaltliche Konzeption der 'Freizeitanlage' zu überdenken und auf die Schaffung einer zusätzlichen Wasserfläche und die Verwirklichung von Sondergebieten für die Nutzung Restauration, Boccia, Minigolf, Reitstall etc. zu verzichten. Da die grundsätzliche Zielrichtung der Entwicklung dieser überwiegend von Freizeitnutzung geprägten Orts- und Landschaftslage noch nicht abschließend geklärt ist, wurde der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf die Grenzen des Bebauungsplangebiets beschränkt.

Die bisherigen Ausweisungen

- Sondergebiet -Mobilheime-
- Flächen für die Landwirtschaft, Ponyhof
- Grünflächen -Parkanlage-

werden durch die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umgewandelt in

- Sonderbauflächen für Wochenendhäuser
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und Tennisplatz.

Zusätzlich wird auf den Standort der im Gebiet vorhandenen Teiche hingewiesen.

## 6

**BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN**

## Kurzbeschreibung der bisherigen Festsetzungen

Auf der Grundlage der im Jahr 1977 genehmigten Fassung des Bebauungsplans 4 sind große Teile des Plangebiets bereits verwirklicht worden. Zum besseren Verständnis der nunmehr erforderlichen 1.Änderung des Bebauungsplans wird eine kurze Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen der alten Satzung für erforderlich gehalten, um die Festsetzungen und Nutzungsbestimmungen dieser neuen Satzung begründen zu können.

Der Geltungsbereich der bisherigen Satzung hat die Flächen, die in der 1.Änderung des Bebauungsplan mit der Kennzeichnung **1, 6 und 7** als Grünflächen im nord-östlichen Teilgebiet festgesetzt sind, bisher nicht erfaßt. In diesem Planbereich nimmt die 1.Änderung des Bebauungsplans eine erforderliche Erweiterung der Satzung vor.

Die bisherige Satzung wurde als Sondergebiet, als Fläche für die Landwirtschaft und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft mit einer geplanten Nutzung als **PONYHOF** lagen innerhalb folgender Bereiche der neuen Satzung:

- Sondergebiet, Teilgebiet 7
- Grünflächen mit der Kennzeichnung 2, 2.1, 3 und 4

Die bisherige Satzung hat als öffentliche **STRASSEN - VERKEHRSFLÄCHE** nur den Eingangsbereich am Langwedeler Weg festgesetzt, der mit gewissen Abweichungen im Grundsatz den zukünftigen Festsetzungen entspricht, jedoch abweicht in der Anordnung der Parkplätze, der Grünflächen und der zusätzlichen Aufnahme von Versorgungsflächen für eine Flüssig-Gasanlage, eine Trafostation und den zentralen Müll-Container des Gesamtgebiets.

Die festgesetzten Sondergebiete für die Aufstellung von Mobilheimen wurden in drei Gebiete gegliedert, die durch unterschiedlich breite Anpflanzungsflächen räumlich getrennt wurden.

Der mittlere Bauabschnitt ist fast identisch mit den Bauflächen beidseitig der Straße mit der Kennzeichnung **V 1** der neuen Satzung.

Der nördliche Abschnitt entspricht auch heute noch den grundlegenden Festsetzungen der neuen Teilgebiete **2** und **3** im Verlauf der Straße **V 2**.

Auch der dritte Abschnitt der ehemaligen Satzung wird in geänderter Lage und Erschließungsanordnung in den Grundzügen durch das neu festgesetzte Gebiet **5** im Verlauf der Verkehrsfläche mit der Kennzeichnung **V 3** übernommen.

Die Erschließungswege der bisherigen Satzung wurden als **DARSTELLUNGEN OHNE NORM - CHARAKTER** in der Planzeichnung vermerkt. Sie

führten über eine zentrale Fläche, die der jetzigen Straße **V 1** entspricht bis zum nord-östlichen Planrand. Von diesem zentralen Erschließungsweg führten Erschließungswege zu den einzelnen Bauabschnitten.

Einzelne Randbereiche wurden in der bisherigen Satzung als **GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN** festgelegt, die aber in der tatsächlichen Nutzung davon abweichend verwirklicht wurden.

## 7

### **BAULICHE ANLAGEN**

#### 7.1

#### **MOBILHEIME**

Der tragende Gedanke der Nutzung des Plangebiets auf der Grundlage der bisherigen Satzung war die Aufstellung von **MOBILHEIMEN** zum Zwecke der Erholung und des Freizeitwohnens. In Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung wurde eine Größenordnung der Gesamtanlage von 200 Mobilheimplätzen genehmigt.

Es wurde bestimmt, daß die Mobilheime in offener Bauweise eingeschossig aufzustellen sind und eine Grundfläche von 42m<sup>2</sup> bei einer Mindestgrundstücksgröße von 210 m<sup>2</sup> und eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> bei einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden durfte.

Zusätzlich wurden aufgrund der Vielzahl kleiner Grundstücke Flächen für Stellplätze und sonstige Gemeinschaftsanlagen festgelegt.

Bis zum Zeitpunkt des Planungsbeginns dieser 1. Änderung des Bebauungsplans wurden insgesamt 62 Mobilheime aufgestellt.

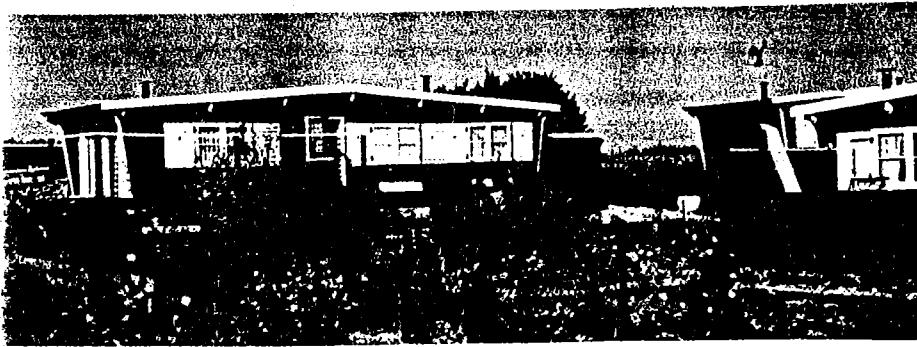
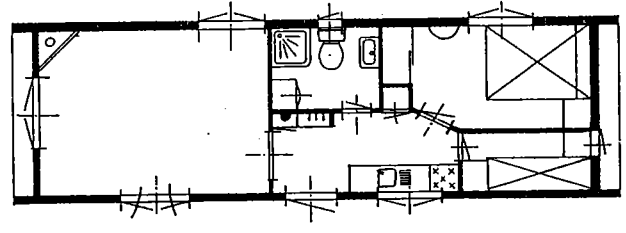
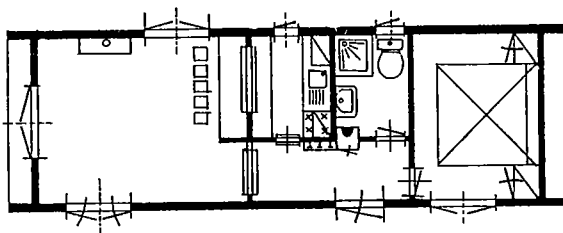


Abb. Mobilheim



Diese Wohnform in Mobilheimen sollte es von der Kernidee her ermöglichen, den Standort des Mobilheimes bei Bedarf wechseln zu können. Die besondere Bauweise des **MOBILHEIMS** wurde auf den Transport auf **STRASSEN** abgestimmt. Daher haben die Häuser nur eine Breite von ca. 3m, und bei einer Länge von über 10m erlaubt diese Wohnform keine große Vielfalt der Grundrißgestaltung und der Nutzung. Die sehr schmale Ausführung

dieser Mobilheime und der fehlende Dachraum führen nur zu einem eingeschränkt nutzbaren Wohnraum. Es ist daher verständlich, daß die Eigentümer dieser Mobilheime durch bauliche Veränderungen und Anbauten den Wohnwert dieser baulichen Anlagen zu steigern versuchten. Entscheidend beeinflußt wurde die zukünftige Nutzung des Plangebiets aber durch die **a u s b l e i b e n d e M o b i l i t ä t** dieser Art des Freizeitwohnens.

Die Mobilheime wurden zunehmend ortsfest installiert und mit aufwendigen Außenanlagen versehen. Der Rahmen dieser Begründung zum Bebauungsplan wäre sicher überzogen, wenn alle Gründe für ein Ausbleiben der Mobilität untersucht und dargelegt würden. Entscheidend für ein Ausbleiben der Standortveränderung eines Mobilheimes wird der hohe finanzielle Aufwand des **T r a n s p o r t s** solcher Anlagen sein. Außerdem führt das Fehlen vergleichbarer Mobilheimanlagen zu einem Ausbleiben des Standortwechsels und zu einer Verwurzelung des Mobilheimes verbunden mit der Nutzungswandlung zu einem reinen Wochenendhaus.

Diese Entwicklung konnte in den vergangenen Jahren beobachtet werden und führte schließlich dazu, daß keine Mobilheime mehr ausgestellt wurden. Die Gebäudeform dieses Mobilheimes konnte nicht den Nutzungsanspruch eines kleinen Wochenendhauses erfüllen. Die Entwicklung des Plangebiets brachte schließlich einen geänderten Haustyp hervor. Zusätzlich entstand der Bedarf, größere Grundstücke zu schneiden und auch Veränderungen in der Führung der Erschließungswege vorzunehmen. Für die Benutzer des Gebiets standen zunächst zwei Haustypen zur Verfügung, die nachfolgend beschrieben sind.

WOCHENENDHÄUSER

Abb.

Wochenendhaus Typ V 42

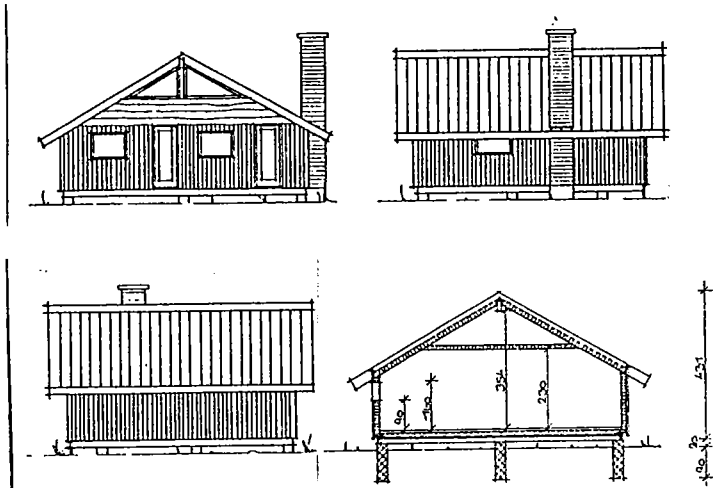
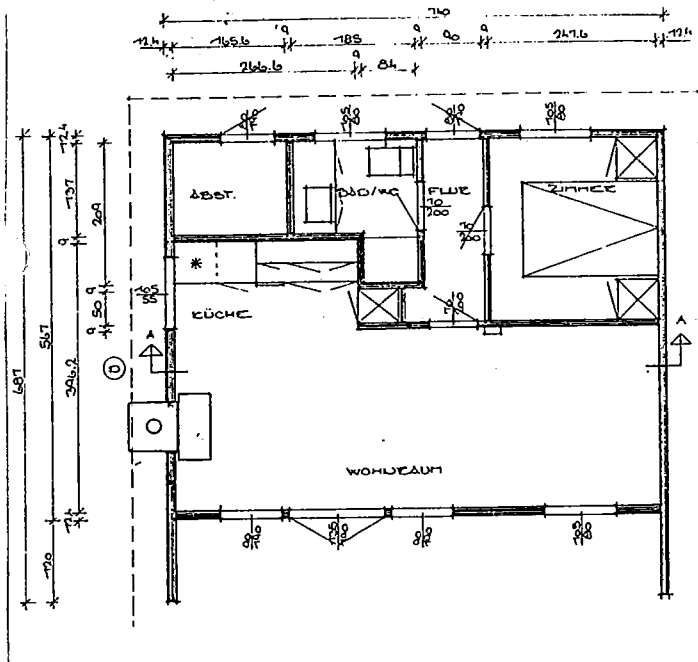
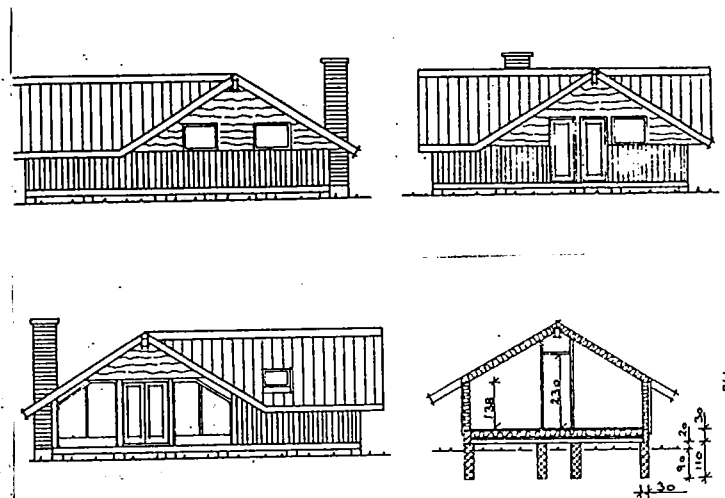
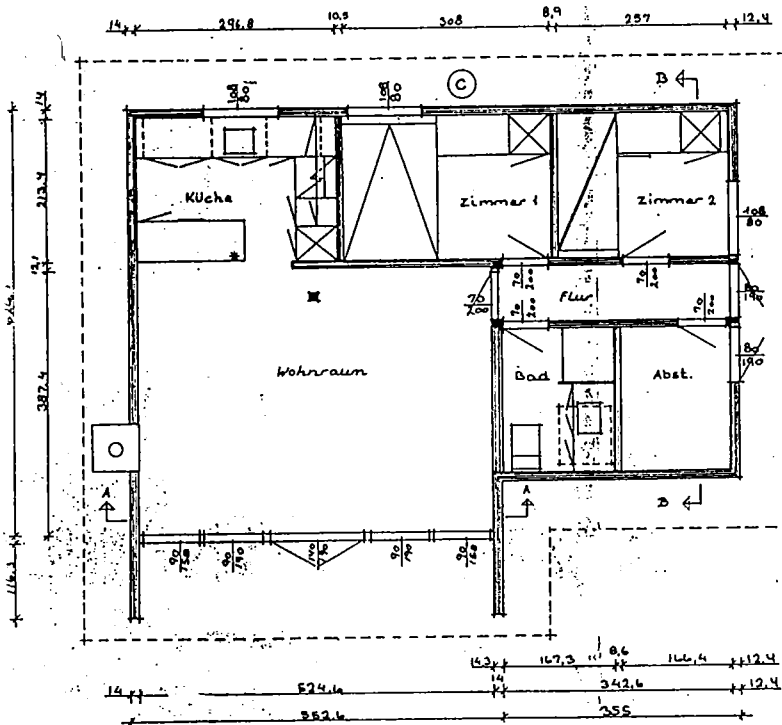


Abb.

Wochenendhaus Typ V 61



Mit der Aufstellung dieser kleinen Wochenendhaustypen konnte der Betreiber dieser gewerblichen Bauflächen die Wende von der Aufstellung der Mobilheime zu Wochenendhäusern einleiten. Dies bedeutete aber auch eine Abkehr von den bisherigen Zielsetzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans, die nur von der Aufstellung von Mobilheimen ausging.

Da der eigentliche Nutzungszweck des Mobilheimes auch in seiner Standortveränderung liegt, wurden die Aufteilungen der einzelnen Parzellen und Erschließungswege dieses Sondergebiets darauf abgestellt. Die geometrisch 'rasterförmige' Aufteilung des Gebiets ergab sich aus den Aufstellungsbedingungen für die Mobilheime und aus der Möglichkeit des Abtransports bei einer geplanten Standortveränderung des jeweiligen Mobilheimes. Gleichzeitig konnte aufgrund der Größe des Gesamtgebiets und wirtschaftlicher Fragen der Unterhaltung der Anlage bei gleichzeitiger Freihaltung von Grünflächen als Gemeinschaftsanlagen eine andere Form der Erschließung nicht gewählt werden. Die jetzt vorgenommene Umwandlung der Nutzungszwecks **MOBILHEIM** in die zukünftige Nutzung als **WOCHENENDHAUSGEBIET** hat zwangsläufig auch andere städtebauliche Rahmenbedingungen zur Folge.

Die nunmehr getroffenen Festsetzungen im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans sind aber abgestellt auf die **Besonderheiten** dieses Wochenendhausgebiets, das sich von der Art des Erscheinungsbildes und der Nutzung gegenüber anderen Wochenendhausgebieten absetzt.

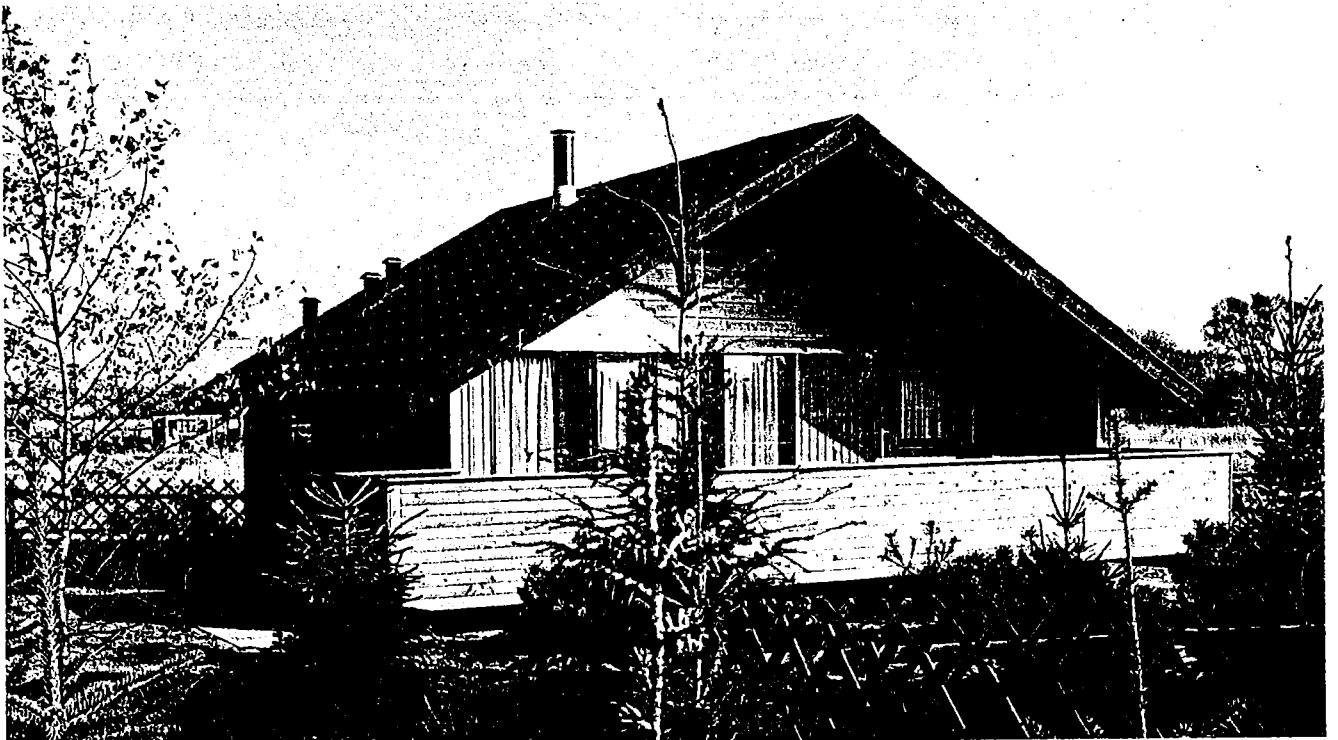


Der gewerbliche Charakter des Gebiets soll aus der bisherigen Form der Mobilheimanlage übernommen werden. Der entscheidende Vorteil dieses Gebiets besteht in der Möglichkeit der Wochenendhaus-Nutzung auf einem gemieteten Grund und Boden. Damit entfallen die Kosten des Grundstückskaufs und die Nutzung als Freizeithaus ist nur aufgrund der Gebäudekosten möglich.

Neben der Möglichkeit der Vermietung der einzelnen Parzellen der Wochenendhäuser ist es auch vorgesehen, die Grundstücke mit Erbbaurechten zu versehen. Damit kann ein weiterer Anreiz für den Erwerb eines Wochenendhauses gegeben werden.

Abb.

Vorhandenes neues Wochenendhaus



Die Betreiber des als **FERIENHAUSANLAGE** bezeichneten Wochenendhausgebiets haben bisher die im Rahmen dieser Begründung dargelegten Haustypen zum Erwerb angeboten. Zukünftig soll es aber grundsätzlich möglich sein, über die Art des Hauses im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans frei entscheiden zu können.

Im Teil B der Satzung wird, in Übernahme bisheriger Festsetzungen, bestimmt, daß die **GRUND-FLÄCHE** der Wochenendhäuser nur bis zu einer Größe von **60 m<sup>2</sup>** zulässig ist. Dieser Wert deckt sich mit den landesweit üblichen Größenbegrenzungen der Wochenendhäuser, die dem Ziel und dem Zweck der angestrebten, zeitlich begrenzten Wohnnutzung entspricht und auch Vorsorge dafür trifft, daß eine bauliche Verdichtung vermieden wird.

Für die festgesetzten Wochenendhausgebiete sind die Höchstwerte über das Maß baulicher Nutzung gemäß §17 BauNVO bindend. Danach darf eine Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten werden.

Im Zuge der Aufstellung dieser 1.Änderung wird gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans **n e u** aufgenommen, daß **NEBENANLAGEN** gemäß §14 BauNVO für das Wochenendhausgebiet zugelassen werden

können. Aufgrund der Umwandlung von Mobilheimgebiet in ein Wochenendhausgebiet sind auch die Nutzungsansprüche größer geworden. Somit wird es für erforderlich gehalten, daß in einer bestimmten Größenordnung Nebenanlagen, z.B. für die Anordnung kleiner Geräteschuppen zum Unterstellen der Geräte zur Gartenpflege zusätzlich zum Wochenendhaus errichtet werden können. Zulässig sind dabei aber nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Teil B der Satzung wird deshalb die Zulässigkeit von Nebenanlagen bis zu höchstens 12 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche zugelassen, die auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche des jeweiligen Wochenendhauses nicht anrechenbar sind.

Für die Bestimmung der zulässigen **GRUND-  
FLÄCHENZAHL** sind im Teil B der Satzung zusätzliche Festsetzungen erforderlich.

Für die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl ist gemäß §19 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Da innerhalb des Plangeltungsbereichs nur entlang der drei festgesetzten 'Hauptstraßen' V1 - V4 Straßenbegrenzungslinien festgesetzt sind und der größte Anteil der Grundstücke der Wochenendhäuser über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erschlossen werden und nicht direkt an Straßenbegrenzungslinien angrenzen, ist die jeweilige Grundstücksgröße für die Bestimmung der Grundflächenzahl maßgebend. Dabei sind die festgesetzten privaten

G r ü n f l ä c h e n , sofern diese Flächen zum Wochenendhausgrundstück gehören, der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks hinzuzurechnen.

Die bisher getroffene Festsetzung im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans über die Gestaltung der Ausführungsart der Wochenendhäuser n u r in Holzbauweise soll n i c h t zur Anwendung kommen.

Es wird aber für erforderlich gehalten, daß aufgrund der Vielzahl der Wochenendhäuser und der Dichte ihrer Anordnung das **ABBRENNEN FESTER BRENNSTOFFE** nicht zugelassen ist. Die mit dem Abbrennen fester Brennstoffe verbundene Rauchentwicklung kann aus gesundheitlichen Gründen aufgrund der Besonderheit der baulichen Anordnung nicht hingenommen werden.

Die zur Errichtung der baulichen Anlagen vorgesehenen Flächen sind für die Wochenendhäuser in den Teilgebieten **1 bis 5** durch **BAUGRENZEN** festgesetzt. Abweichend von einer grundsätzlich angestrebten einheitlichen Führung dieser Baugrenzen wird auf bestehende und genehmigte bauliche Anlagen besonders Rücksicht genommen.

Da die Baugrundstücke der Wochenendhäuser bisher nur auf der Grundlage von Pachtverträgen abgeteilt wurden, sind die Grundstücke keine selbständigen Flurstückseinheiten geworden.

In der Darstellungsweise der Planzeichnung (Teil A) der Satzung ist zwischen vorhandenen und geplanten Grundstücksgrenzen für die Wochenendhäuser unterschieden worden. Zusätzliche Kennzeichnung ist für die Grundstücke durch Zahlenangabe erfolgt.

Für die einzelnen Teilgebiete der SO-W-Nutzung ergibt sich folgende Anzahl vorhandener und geplanter Grundstücke:

Nr. Teilgebiet	Anzahl Mobilheime	Anzahl Wochenendh.	unbebaut
1	29	12	1
2	14	33	21
3	-	8	16
4	-	-	3
5	-	-	39
Gesamt	43	53	80

Die Gesamtzahl der Grundstücke beträgt 176. Damit ist die Gesamtanlage ca. zu 50% belegt. Bei der Angabe der Anzahl der Mobilheime ist zu berücksichtigen, daß hierfür keine genaue Angabe erfolgen kann, da durch erfolgte Um- und Anbauten die Grenzen zwischen Mobilheim und Wochenendhaus fließend sind.

Das Teilgebiet 5 mit ca. 39 Grundstücken ist erst nach entsprechender Vergrößerung der Gebietskläranlage oder nach

Anschluß des Gesamtgebiets an die geplante zentrale Abwasserbeseitigung bebaubar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Teilgebiets 4 zur Versickerungsfläche der Gebietskläranlage sind diese Grundstücke erst nach Anschluß des Gesamtgebiets an die zentrale Abwasserbeseitigung mit Wochenendhäusern bebaubar.

### 7.3

#### **VERWALTUNG DES SONDERGEBIETS**

Dem Gebietscharakter entsprechend sind innerhalb des Plangebiets besondere überbaubare Flächen für die Verwaltung und Versorgung des Wochenendhausgebiets erforderlich. Für diese Zwecke sind in den Teilbereichen 6 und 7 besondere überbaubare Flächen festgesetzt. Innerhalb dieser Teilflächen sind die im Teil B der Satzung bestimmten Nutzungsarten zulässig.

Danach sind folgende Nutzungen innerhalb der Teilgebiete 6 und 7 möglich.

- Gemeinschaftsräume
- Restaurant
- Verwaltung
- Versorgung
- Wohnen Inhaber
- Wohnen Verwalter.

Teilfunktionen dieser zulässigen Nutzungsarten sind bereits innerhalb des Teilgebiets 6 aufgrund der bestehenden bau-

lichen Anlage gegeben. Für die Gesamtanlage des Wochenendhausgebiets ist aber eine Erweiterung dieser Nutzungen erforderlich. Dafür sind bereits die Flurstücke 10/7 und 10/8 (Teilgebiet 7) gebildet worden. Um eine stärkere Durchgrünung des Gesamtgebiets zu erreichen, beschränken sich die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Baugrundstücke des Sondergebiets auf die unbedingt notwendigen Flächen. Aus den Grundstücken werden die rückwärtigen Teile herausgenommen und als private Grünflächen festgesetzt. Zusammen mit den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern kommt diesen Flächen die wichtige Funktion der räumlichen Trennung und Gliederung zu den Gebieten des Freizeitwohnens zu.

Die verkehrliche Erschließung dieser Sonderbauflächen kann sich ebenfalls auf einen geringen Flächenbedarf beschränken, da diese Flächen nur Zufahrt zu einer geringen Anzahl von Anliegern darstellen.

Auch innerhalb dieser Verkehrsflächen wird das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen zur Aufwertung des Siedlungsbildes für erforderlich gehalten.

Durch das Aufstellen bestimmter verkehrslenkender Maßnahmen, wie z.B. besondere Pflanzkübel oder Straßenverengungen soll der untergeordnete Charakter dieser Straße **V 4** unterstrichen werden. Diese Maßnahmen dienen dabei dem Ziel, diese Straße nicht als Hauptstraße in das Gesamtgebiet wirken zu lassen.

**VERKEHRSFLÄCHEN**

## 8.1

**STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**

## Äußere Erschließung

Das Wochenendhausgebiet hat aufgrund der direkten Nähe zur Bundesautobahn Hamburg-Flensburg eine sehr gute äußere Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Über die nur 150m entfernte Kreisstraße K 36 führt die Anbindung des Plangebiets durch die Dorflage der Gemeinde Warder direkt zur BAB.

Der am Rand des Wochenendhausgebietes verlaufende Langwedeler Weg stellt als Gemeindestraße die Verbindung zur Nachbargemeinde Langwedel her.

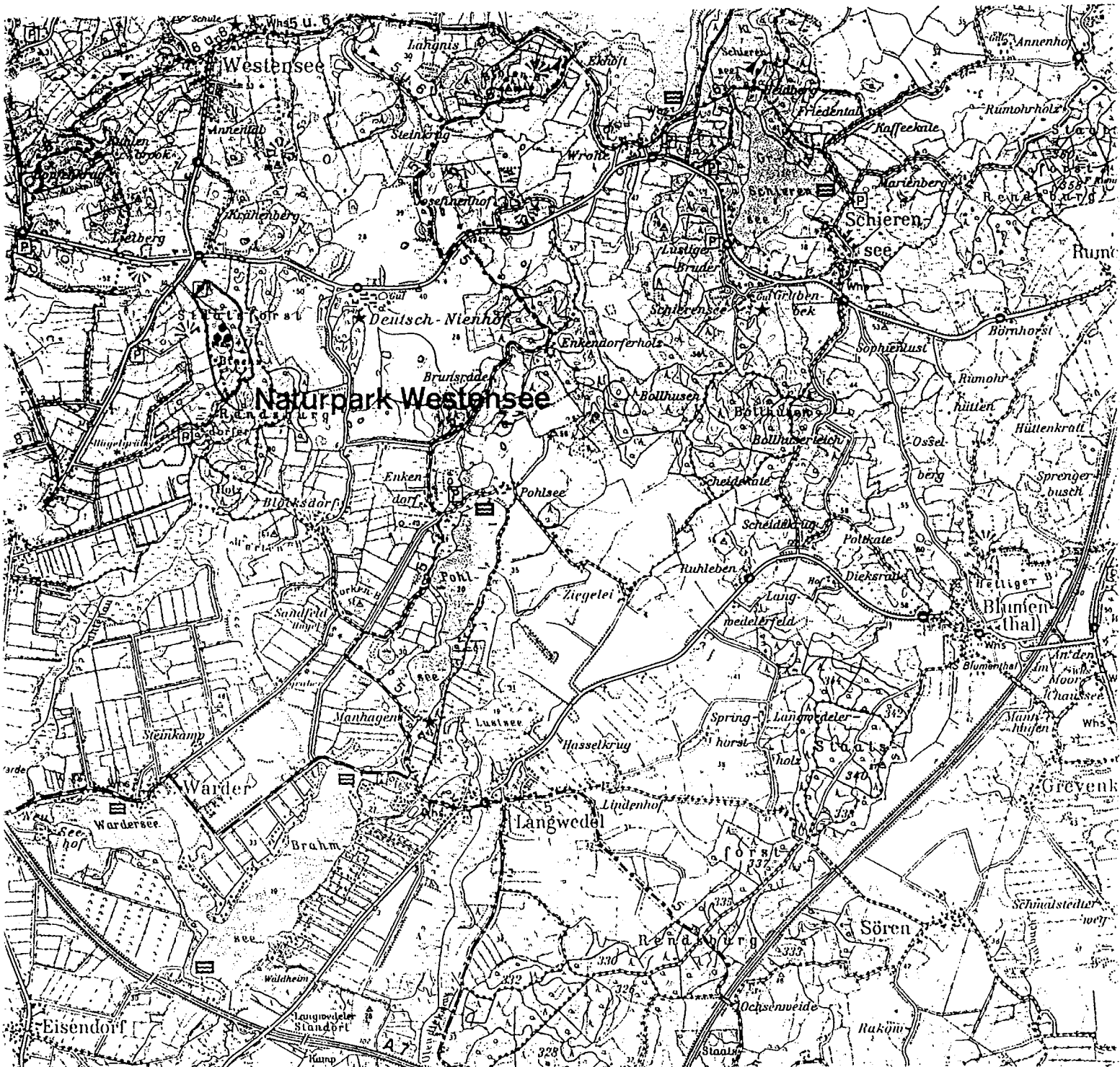
Die Kreisstraße K 36 führt über Blocksdorf zum Gut Deutsch-Nienhof im **NATURPARK WESTENSEE**.

Die Straße Langwedeler Weg ist nach der Wanderkarte des Kreises Rendsburg-Eckernförde als zentraler Radwanderweg ausgewiesen. In einer Entfernung von ca. 2km findet dieser Weg Anschluß an einen **HAUPTWANDERWEG** des Kreises. Dieser Weg ermöglicht in einer Entfernung von ca. 4km das Erreichen des südlichen Randes des Naturparks Westensee im Bereich Enkendorferholz. Dieser Weg führt dann weiter direkt zur Gemeinde Westensee. Nord-westlich des



Wochenendhausgebiets verläuft in einem Abstand von ca. 3km ein weiterer Hauptwanderweg, der über die Gemeinde Bokel und über die Gemeinde Groß-Vollstedt ebenfalls in den Raum Westensee führt.

Abb. Karte 1 : 50 000



Als äußere Erschließungsstraße ist die Straße Langwedeler Weg Bestandteil des Plangeltungsbereichs. Eine zusätzliche Ausbaumaßnahme innerhalb dieser Verkehrsfläche wird nicht für erforderlich gehalten. Die bestehenden Ausbaumerkmale dieser Straße reichen zur Erschließung des Plangebiets aus. Nur an der südlichen Ecke des Plangebiets wird eine geringfügige Veränderung vorgenommen. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse des Straßenverlaufs wird der vorhandene straßenbegleitende Knick geringfügig ins Plangebiet verschoben und die Kurve der Fahrbahn 'entschärft'. Die zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse erforderlichen Flächen sind in diesem Bereich dem Geltungsverlauf des Bebauungsplans hinzugefügt worden.

Für den Zufahrtbereich ist im Bereich des Teilgebiets 6 des Wochenendhausgebiets eine Sichtfläche in ausreichender Breite freigehalten.

## 8.2

### INNERE ERSCHLIESSUNG

Aufgrund der Umwandlung des Plangebiets von einem Mobilheimgebiet in ein Wochenendhausgebiet wird es für erforderlich gehalten, daß die inneren zentralen Hauptwege des Plangebiets als **S t r a ß e n v e r k e h r s f l ä c h e n** festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen **V 1 , V 2** und **V 4** übernimmt die Satzung die im Wochenendhausgebiet **v o r -**

handenen Flächen. Nur die Verkehrsfläche V3 zur späteren Erschließung des Teilgebiets 5 stellt eine planerische Maßnahme dar. Diese Flächen sind noch nicht vorhanden.

Ein niveaugleicher Ausbau, möglichst in wassergebundener Decke, wird für den ländlich geprägten Charakter der Wege für ausreichend erachtet. Eine gestalterische Aufwertung erfahren die Verkehrsflächen durch die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen. Die Straßen enden jeweils an Wendeflächen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke werden besondere Zuwegungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

### 8.3

#### ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Für das gesamte Plangebiet wird im Eingangsbereich eine besonders festgesetzte Fläche als öffentlicher Parkplatz für die Besucher des Gebiets berücksichtigt. Dieser Parkplatz wird über den Anfangsbereich der Straße V2 erschlossen. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird durch Grünflächen und Anpflanzungsflächen umgrenzt und durch Bäume gegliedert. Damit wird eine ausreichende Eingrünung dieser Verkehrsflächen gesichert.

Die Zahl von 38 Parkplätzen wird für das Gebiet, auch insbesondere aufgrund der Erfahrungswerte der bestehenden Nutzung, für ausreichend angesehen.

## 8.4

**G.F.L.-FLÄCHEN**

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtig gelegenen Wochenendhaus-Grundstücke werden Zuwegungen gemäß §9(1)21 BBauG festgesetzt. Diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zur Sicherung der Erschließung als ausreichend angesehen. Eine Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche würde die Erschließung als zu aufwendig erscheinen lassen.

Es wird für erforderlich gehalten, daß im Einmündungsbereich in die öffentlichen Verkehrsflächen Aufweitungen dieser G.F.L.-Flächen vorgenommen werden, damit z.B. auch Rettungsfahrzeuge in diese Zuwegungen einbiegen können.

In der Regel liegen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Baugebiete. Für das Teilgebiete 1 liegen diese Zuwegungen aber auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, um eine unnötige Ausweitung der Baugebiete zu vermeiden.

Für die Festsetzung der G.F.L.-Flächen ist es erforderlich, daß die **BEGÜNSTIGTEN** dieser Flächen in der Planzeichnung angegeben werden. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung für das Teilgebiet 2 z.B. im Bereich der Grundstücke 14 - 20 mit

G.F.L. für S. u. 15 - 22.

Die Bezeichnung S. steht für die Inhaber und Verwalter sowie für die Versorger des Wochenendhausgebiets der Teilgebiete 6 und 7.

Die Angabe 15 - 20 gibt als Begünstigte die rückwärtig gelegenen Grundstücke an. In diesem Falle sind es die Grundstücke 15, 16, 21 und 22. Damit wird deutlich, daß es bei der Angabe '15 - 20' n i c h t um alle sechs Grundstücke geht, sondern nur die rückwärtig gelegenen Grundstücke gemeint sind. Aus Platzmangel auf der Planzeichnung ist es nicht möglich, alle Grundstücke einzeln aufzuzählen. Dies gilt entsprechend auch für andere Bereiche.

Besondere Müllgefäßstandplätze sind am Anfang dieser G.F.L.-Flächen nicht erforderlich, weil die Fahrzeuge der Müllabfuhr das Gebiet nicht befahren. Am Anfang des Wochenendhausgebiets ist an der besonders festgelegten Stelle eine zentrale Müllsammelstelle eingerichtet.

#### 8.5

#### GEHRECHTE

Um die einzelnen Baugebiete untereinander und mit den jeweils angrenzenden Grünflächen zu verbinden, sind besondere Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, festgesetzt.

Als Begünstigte sind mit der Angabe S. alle Bewohner des Wochenendhausgebiets gemeint.

## 8.6

**FUSSWEGE**

Innerhalb der Grünflächen sind eine Vielzahl von Fußwegen eingetragen als Darstellung ohne Normcharakter. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, daß innerhalb der Grünflächen, die der allgemeinen Nutzung des Gebiets zur Verfügung gestellt werden, auch Fußwege in ausreichender Zahl erforderlich sind. Es soll aber keine Festsetzung dieser Wege erfolgen, um auch abweichend von dieser zeichnerischen Darstellung die Wege ausführen zu können.

Teilweise sind die Wegeflächen bereits vorhanden. Dies gilt insbesondere für die Fußwege im Grünflächengebiet 3.1. Die Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher nimmt deshalb darauf Rücksicht.

## 8.7

**STELLPLÄTZE**

Innerhalb des Wochenendhausgebiets sind an vier Stellen besonders festgesetzte Flächen für **STELLPLÄTZE** für das Abstellen der Fahrzeuge der Wochenendhausanlieger berücksichtigt. Teilweise geht diese Nutzung auf bereits vorhandene Anlagen zurück. Die Stellplätze neben der Grünfläche 10 sind vollständig vorhanden. Die übrigen Stellplatzflächen werden ebenfalls teilweise genutzt. Es wird für erforderlich gehalten, daß die festgelegten Stellplatzflächen ein 'zurückhaltendes' Erscheinungsbild im Wochenendhausgebiet aufweisen. Daher werden die Flächen auch nicht im Bereich der

Grünflächen als **B a u g e b i e t e** festgesetzt.  
Durch größere Anpflanzungsflächen begrenzt, sollen diese Anlagen möglichst wenig 'in Erscheinung' treten.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen können für das Gesamtgebiet 178 Fahrzeuge abgestellt werden.

## 9

**GRÜNFLÄCHEN**

Das Wochenendhausgebiet wird bestimmt durch einen großen Flächenanteil auszubauender **GRÜNFLÄCHEN**.  
Abweichend von der bisherigen Satzung entfällt der im nord-westlichen Abschnitt bisher geplante **P o n y h o f**, weil innerhalb des Gebiets dafür kein Bedarf vorhanden oder zu erwarten ist. Innerhalb des Gemeindegebiets kann, eingebunden in bestehende landwirtschaftliche Betriebe, diese Nutzung viel besser vollzogen werden.

Zusammen mit den **ANPFLANZUNGSFLÄCHEN** ergibt sich ein großer **Grünflächenanteil**, der als **private Grünfläche** festgesetzt wird. Diese Grünflächen sind fester Bestandteil des Wochenendhausgebiets und dienen überwiegend dem Zweck der Erholung. Diese Flächen werden fast ausschließlich zum Zwecke einer **öffentlichen Nutzung** den Bewohner zu Verfügung gestellt. Mit der Festsetzung '**private Grünflächen**' soll zum Ausdruck gebracht werden, daß ein Übernahmeanspruch durch die Gemeinde nicht bestehen soll. Die Grünflächen gliedern sich in jeweils unterschiedliche Nutzungsbereiche, die nachfolgend beschrieben werden.

#### 9.1

#### **PARKANLAGE**

Das gesamte Gebiet wird durchzogen von einer parkartigen Grünfläche, die im zentralen Bereich 1 sogar durch vorhandene Teiche ergänzt wird. Zur genauen Beschreibung der Flächen sind zusätzliche Kennzeichnungen in der Planzeichnung (Teil A) eingetragen. Die Grünflächen mit den Kennzeichnungen

1, 1.1, 1.2, 2, 3 und 3.1

stellen dabei den großen, zusammenhängenden **PARK** dar, der aufgrund einer Vielzahl von Fußwegen erschlossen wird und dem Zwecke der Erholung dient. Diese Flächen werden den Benutzern zur Verfügung gestellt. Ausgenommen bleibt davon nur die private Grünfläche mit der Kenn-



zeichnung 3.2 , weil diese Fläche private Gartenflächen des SO-V-Gebietes bleiben sollen aufgrund der geplanten Wohnnutzung des Inhabers und des Verwalters des Gebietes. Eine besondere Kennzeichnung dieser Grünfläche wird für erforderlich gehalten, weil in diesem Planbereich eine räumliche Trennung zu den Wochenendhausgrundstücken besonders wichtig erscheint.

Den übrigen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage kommt aufgrund der Anpflanzungsbindungen die Aufgabe der Eingrünung des Gebietes zu. Besonders wichtig sind in diesem Punkt die Grünflächen 11 und 12 um die Wochenendhausanlage kleinteilig zu strukturieren.

## 9.2

### TENNIS

Innerhalb des Grünflächenbereichs 4 ist eine besondere Freizeitanlage als Tennisplatz mit zwei offenen Spielfeldern geplant, um das Angebot an Erholungs- und Freizeitnutzung entscheidend zu erhöhen.

Die Anlage wird zum Schutz vor dem mit dem Spielbetrieb verbundenen Lärm durch einen bepflanzten Lärmschutzwall umschlossen. Dabei ist es geplant, die Anlage geringfügig durch Erdabtrag zu senken, um damit auch die Erdmassen für den Wall zu gewinnen. Der Schutz ist insbesondere für das benachbarte Flurstück 10/4 und die angrenzenden Wochenendhäuser erforderlich. Gleichzeitig wird die Spieldauer auf

die Tageszeit von 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr gemäß Festsetzung im Text Teil B der Satzung begrenzt.

### 9.3

#### **SPIELPLATZ**

Durch die Abgrenzung der Grünfläche mit der Kennzeichnung 7 übernimmt die Planzeichnung eine vorhandene Nutzung als Spiel- und Bolzplatz. Aus Gründen des erforderlichen Lärmschutzes soll auch dieser Bereich durch einen bepflanzten Lärmschutzwall begrenzt werden. Die Ausformung dieses Erdwalles soll, wie in der Planzeichnung angedeutet, möglichst eine landschaftsgerechte Ausformung erhalten, um einen 'Deich-Charakter' zu vermeiden.

### 9.4

#### **GEMEINSCHAFTSPLATZ**

Für das Wochenendhausgebiet wird in zwei besonders zu gestaltenden Bereichen jeweils ein Gemeinschaftsplatz geschaffen, der z.B. folgende Nutzungsmöglichkeiten beinhaltet: Treffpunkt, Sitzecke, Grillplatz, Spieltisch etc. Je nach Lage und Ausstattung dieser Flächen werden zusätzlich Gehölzpflanzungen vorgenommen. Dem Gemeinschaftsplatz im oberen Abschnitt der Grünfläche 12 kommt nur eine Nebenfunktion zu, damit der Anteil der Anpflanzungsflächen groß genug bleibt.

10

## ANPFLANZUNGEN

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Wochenendhausgebiets ist eine Vielzahl von Anpflanzungsflächen erforderlich. Durch die Betreiber sind hierzu im Ablauf der vergangenen Jahre ganz erhebliche Vorleistungen erfolgt, die insbesondere in den Randbereichen der Grünflächen 2, 5 und 7 zu raumwirksamen Gehölzgruppen geführt haben und zukünftig weiter ergänzt werden. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, daß das Plangebiet als ehemalige Kiesabbaufäche aufgrund der hohen Sandanteile sehr ungünstige Bodenverhältnisse aufweist. Den vorhandenen und noch anzulegenden Anpflanzungsflächen kommt aber nicht nur die Aufgabenstellung

- Eingrünung
- Gliederung
- Kleinklimaschutz

zu, sondern in der Hauptfunktion die Aufgabe der gestalterischen Aufwertung der Gesamtanlage als Beitrag zur Sicherung des wirtschaftlichen Erfolges dieses Feriendorfes zu, denn ein sehr großer Anteil an Gehölzen kommt dem allgemein gewünschten Bild eines Wochenendhausgebietes eingebettet in eine Waldfläche näher. Insofern kommt auch der oben beschriebenen Absicht des Flächennutzungsplans auf Schaffung weiterer Waldflächen im Umgebungsbereich dieses Wochenendhausgebietes größte Bedeutung zu.

11

## WASSERFLÄCHEN

Innerhalb der Grünfläche 1 sind zwei Teiche vorhanden, die erhalten bleiben sollen. Auch die Möglichkeit der Erweiterung dieser Wasserflächen zählt zu den Überlegungen der Grundeigentümer. Diese Maßnahme soll aber von dem Grad der Schutzwürdigkeit der jetzigen Flächen abhängig gemacht werden.

12

## VER- UND ENTSORGUNG

12.1

### ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die genehmigte Gebietskläranlage mit Versickerung der Abwässer innerhalb der dafür bestimmten und in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsfläche. Das Baugebiet soll aber an die geplante zentrale Ortsentwässerung angeschlossen werden.

Die Größe der Anlage reicht für die Entsorgung der Sondergebiete 1 bis 4 , 6 und 7 aus. Voraussetzung für den Erschließungs- und Baubeginn des Teilgebiets 5 im Verlauf der Straße V 3 ist jedoch eine entsprechende Erweiterung der

Gebietskläranlage. Es wird aber davon ausgegangen, daß vorher der Anschluß an die geplante zentrale Ortsentwässerung erfolgen kann. Danach kann die Gebietskläranlage aufgehoben werden. Es ist geplant, diese Fläche dann ebenfalls waldartig anzupflanzen.

## 12.2

### **OBERFLÄCHENWASSER**

Besondere Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers sind innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich oder nur sehr begrenzt zu erwarten, da das anfallende Regenwasser im Gebiet selbst versickert.

## 12.3

### **STROMVERSORGUNG**

Der Versorgung des Plangebiets mit Strom und Gas kommt zur Energieversorgung z.B. für die Heizungen der Häuser eine große Bedeutung zu, da das Abbrennen fester Brennstoffe aufgrund der Hausdichte nicht zulässig ist.

Die Stromversorgung wird durch die Schleswag AG, Rendsburg sichergestellt. Zwischen der Schleswag und dem Grundeigentümer ist ein entsprechender Vertrag abgeschlossen.

Die Versorgung des Gebiets erfolgt über die im Plangebiet vorhandene Trafostation. Diese Versorgungsfläche ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Entlang des Langwedeler Weges wird das Plangebiet von einer Hauptversorgungsleitung überspannt. Zur Sicherung dieser 20 kV-Freileitung der Schlesweg ist ein Sicherheitsabstand eingetragen. Innerhalb dieses Abstandes wird die Anpflanzung auf Sträucher begrenzt.

#### 12.4

##### **G A S**

Zur erforderlichen Gasversorgung der Baugebiete sind innerhalb des Plangebiets an verschiedenen Stellen Flüssiggasanlagen vorhanden. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung (Teil A) als Versorgungsflächen entsprechend festgesetzt. Durch das vorhandene Versorgungsnetz können die Baugebiete ausreichend mit Gas versorgt werden. Nur für das Teilgebiet 5 ist bei Erschließungsbeginn eine entsprechende Ergänzung erforderlich.

#### 12.5

##### **T R I N K W A S S E R**

Das Wochenendhausgebiet wird über eine vorhandene Brunnenanlage zentral mit Trinkwasser versorgt. Die Qualität des

Trinkwassers wird ständig überprüft. Für die Baugebiete in den Teilgebieten 1 bis 4 und 6 sind die Leitungen zur Trinkwasserversorgung vorhanden. Die Versorgung des Gebiets erfolgt zu den Bedingungen des Betreibers. Langfristig ist aber der Anschluß an eine zentrale Wasserversorgung der Gemeinde geplant.

#### 12.6

### MÜLLENTSORGUNG

Die Entsorgung des Gebiets erfolgt über die zentrale Sammelstelle durch den vorhandenen Container an der in der Planzeichnung besonders festgesetzten Fläche für die Abfallentsorgung am Anfang der Straße V 2.

Die Müllfahrzeuge befahren daher die einzelnen Baugebiete nicht. Die Anwohner des Gebiets tragen den Hausmüll zur zentralen Sammelstelle.

#### 12.7

### LÖSCHWASSER

Die Versorgung der vorhandenen Wochenendhausgebiete mit Löschwasser wird über fünf Hydranten ausreichend gesichert. Für den Bedarfsfall stehen außerdem die vorhandenen Teiche zur Verfügung. Auch bei zukünftigen Erschließungsmaßnahmen wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung durch Aufstellung von Hydranten geachtet.

## 12.8

**K O S T E N**

Die Erschließungskosten der Gesamtanlage sind aufgrund vieler Vorleistungen des Grundeigentümers nicht genau zu ermitteln. Für die noch vorzunehmenden oder auszubauenden Maßnahmen der Erschließung werden die Kosten des beitragsfähigen Erschließungsaufwands gemäß §129 BBauG auf DM 250 000.- geschätzt.

Davon trägt die Gemeinde gemäß BBauG 10%. Die Kosten sollen im Haushalt der Gemeinde berücksichtigt werden.

## 12.9

**B O D E N O R D N U N G**

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung der Baugebiete sind aufgrund der bestehenden Grundbesitzverhältnisse nicht zu erwarten.

Maßnahmen der Bodenordnung werden auf dem Wege freier Vereinbarung geführt. Die Maßnahmen der Bodenordnung, die das Bundesbaugesetz vorsieht, § 45 ff, § 80 ff und § 85 ff, sollen jedoch nicht ausgeschlossen bleiben und nur bei Bedarf zur Sicherung der Durchführung der Planung und der Erschließungsmaßnahmen zur Anwendung kommen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieser Satzung kann die Gemeinde keine genaue **Z e i t a n g a b e** für den Er-



schließungsbeginn der noch ausstehenden Maßnahmen vornehmen.

13

## RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung.

Die Aufstellung der Satzung ist durch ein Änderungsverfahren des gültigen Flächennutzungsplans vorbereitet worden.

Der Bebauungsplan wird entwickelt aus den Ausweisungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warde. Die Grenzen dieses Änderungsbereichs entsprechen dem Grenzverlauf dieses Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgelegten Landschaftsschutzgebiet.

Für die Nutzung des Gebiets sind die Bestimmungen des Grundeigentümers und Betreibers der Feriendorfanlage bindend.

Aufgrund der Überleitungsvorschriften des § 233. BauGB (BAUGESETZBUCH) finden die Vorschriften der §§ 1, 2 Abs.4 und § 9 des alten BBauG (BUNDESBAUGESETZ) weiter Anwendung, da vor dem 1.7.1987 die Verfahrensbeteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte.

Die Gemeindevertretung hatte bereits am 13.3.1986 den Satzungsbeschluß gefaßt und den Bebauungsplan beim Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Genehmigung eingereicht. \*)

\*)

Der Bebauungsplan wurde daraufhin gemäß Verfügung des Landrats des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 2.7.1986; Az.: B4 (1.Änd.) Warder genehmigt mit einer Auflage und Hinweisen.

Aufgrund der Auflage wurden die in das Gebiet führenden Straßen **V1 - V4** in **ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFÄCHEN** umgewandelt. In der Plangrundlage der Verfahrensstufe 'Plangenehmigung' waren diese Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. In Erfüllung der Auflage und der Hinweise wurde der Bebauungsplan gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.4.1988 und vom 14.12.1988 geändert. Gleichzeitig wurden zusätzliche Planänderungen, wie z.B. die Umwandlung der Grünflächen von 'öffentlichen' in 'private' Flächen vorgenommen.

Aufgrund dieser Planänderungen hat die Gemeinde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans durchgeführt in der Zeit vom 27.6.1989 bis zum 27.7.1989.

Plangrundlage für den Antrag auf **GENEHMIGUNG** des Bebauungsplans ist die Planfassung vom 10.4.1986 gewesen. Dieser Plan wird dem Satzungsplan beigeheftet, um die einzelnen Planungsschritte der Plangenehmigung dokumentieren zu können.

In der Sitzung am 18.12.1989 faßte die Gemeindevertretung einen erneuten **SATZUNGSBESCHLUSS**. Grundlage dafür bildete die Planfassung der **AUSFERTIGUNG** vom 8.8.1990.

Dieser Plan bildet die Grundlage der rechtsverbindlichen Satzung entsprechend der **VERFAHRENSVERMERKE**.

Fassung der Begründung für die rechtsverbindliche Satzung gemäß Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 18.12.1989.

Warder, den **21. 08. 90**



  
Bürgermeister