

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
nach § 34 (4) S. 1 Nr. 2 und 3 und (5) S. 2 BauGB
für das Wochenendhausgebiet:
Nordufer Brahmsee
Nordufer Wardersee
Gemeinde Warder
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§ 4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Gosch - Schreyer - Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---|
| 1. Planungsanlass | 1 |
| 2. Rechtliche Voraussetzungen zum Satzungserlass | 1 |
| 2.1 Entwicklungssatzung | 1 |
| 2.2 Ergänzungssatzung | 2 |
| 3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung | 2 |
| 4. Planungsinhalte | 3 |
| 5. Landschaftspflegerische Überlegungen | 4 |
| 6. Bodenschutz | 5 |
| 7. Erschließung und Ver- und Entsorgung | 5 |

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Warder beabsichtigt bereits seit einigen Jahren, die Wochenendhausbebauung an den Uferbereichen des Brahm- und Wardersees rechtlich zu regeln. Dabei sollen die vorhandenen kleineren Wochenendhäuser städtebaurechtlich zugelassen werden. Auf der anderen Seite soll die Überbaubarkeit der vorhandenen Flächen aber so eingeschränkt werden, dass eine Ausuferung der Bebauung durch Neu- und zusätzliche Zweitebebauung in Zukunft verhindert werden kann. Die Gemeinde Warder will deshalb durch neues Satzungsrecht dem vorhandenen, nicht zu großen genehmigten Bestand planungsrechtliche Sicherheit bieten, innerhalb eines vorgegebenen Rahmens kleine bauliche Ergänzungen und die Bebauung von Baulücken zulassen, weitere Bebauung aber ausschließen.

Diese Planungsintension hat die Gemeinde schon durch den Erlass einer am 30.05.1998 bekannt gemachten Entwicklungssatzung angestrebt. Das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein hat diese Entwicklungssatzung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens durch Urteil vom 17.05.2001 – Az.: 1 K 21/98 - aber für nichtig erklärt. Als wesentliche Begründung dieses Urteils wurde aufgeführt, dass der Satzungsbereich zu eng um die vorhandene Bebauung gezogen worden sei. Die Gemeinde habe dabei verkannt, dass der Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung auch die nicht bebauten, aber von einer Bebauung beeinflussten Grundstücksteile mit umfassen müsste. Damit sind z.B. Hausgärten, Carportbereiche, Spielplätze und ähnliches gemeint. Auch eventuelle Baulücken, von denen es im Grunde nur noch wenige im Plangebiet gibt, hätten als bebauungsfähige Grundstücke mit einbezogen werden müssen.

Das Oberverwaltungsgericht hat im o.a. Urteil vom 17.05.2001 bereits aber selbst zum Ausdruck gebracht, dass der festgestellte Mangel über den Zuschnitt des Satzungsgebietes keinen unüberwindbaren Mangel darstellt und dem Neuerlass einer entsprechend modifizierten Satzung nicht entgegensteht. So hat das Oberverwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass die Gemeinde das von ihr verfolgte Ziel, die Ausuferung der Bebauungs-

tätigkeit zu verhindern, durch die Festsetzung von Baufenstern erreichen kann. Dies und andere Hinweise des Gerichts sind jetzt in einer neuen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung berücksichtigt worden. Die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauGB (siehe 2.1) umfasst das Satzungsgebiet zu einem weit überwiegenden Anteil. Sie ist für angrenzende kleinere Bereiche, die außerhalb der durch den Flächennutzungsplan für Warder, der mit Erlass vom 08.07.1977 vom Innenministerium genehmigt und am 23.09.1977 ortsüblich bekannt gemacht worden ist, festgesetzten Wochenendhausnutzung liegen, mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB (siehe 2.2) verbunden worden.

2. Rechtliche Voraussetzungen zum Satzungserlass

2.1 Entwicklungssatzung

Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauGB ist an bestimmte rechtliche Voraussetzungen geknüpft.

So muss zum einen ein bebauter Bereich im Außenbereich im Sinne des § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauGB vorliegen. Die Wochenendhausgebiete an den Ufern des Brahm- und Wardersees erfüllen diese Voraussetzungen, denn das Oberverwaltungsgericht hat im Rahmen des Normenkontrollverfahrens bereits festgestellt, dass die vorhandene Bebauung als Splittersiedlung im Außenbereich zu bewerten ist, für die grundsätzlich der Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB möglich ist.

Als zweite rechtliche Voraussetzung muss ein derartiges Planungsareal im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein (§ 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauGB). Dieser Forderung wird entsprochen, da der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Warder den Geltungsbereich der Satzung als Wochenendhausgebiet und damit als Baufläche darstellt.

Die dritte rechtliche Forderung, die an eine Entwicklungssatzung gestellt wird, ist ihre Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB). Da sich die neue Satzung, wie ausgeführt, an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung am genehmigten Bestand ausrichtet, schreibt sie damit die inzwischen geordnete städtebauliche Entwicklung fest und führt sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter.

Außerdem darf gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Entwicklungssatzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht durchzuführen ist. Wochenendhäuser in einem Umfang, wie er in der Entwicklungssatzung zugelassen werden soll, werden weder von Anlage 1 des Gesetzes über die

Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes noch vom Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Schleswig-Holstein als Vorhaben erfasst, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Für die durch die Entwicklungssatzung zugelassene Wochenendhausnutzung ist deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dadurch wird auch dieser Forderung des § 34 Abs. 5 BauGB Genüge getan.

Im Übrigen dürfen nach § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB auch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FHH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) durch die Satzung beeinträchtigt werden. Eine derartige Beeinträchtigung scheidet aber schon deswegen aus, weil die fraglichen Uferbereiche entlang des Brahm- und Wardersees nicht in einem der genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung liegen.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass alle rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung einer entsprechenden Entwicklungssatzung erfüllt sind.

2.2 Ergänzungssatzung

Soweit die Flächen im Satzungsgebiet vollständig oder größtenteils außerhalb des durch den Flächennutzungsplan für die Gemeinde Warder ausgewiesenen Wochenendhausgebietes liegen, handelt es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB. Für diese Flächen, für die der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Warder „Flächen für die Forstwirtschaft“ ausweist, liegen die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB vor. Sie grenzen unmittelbar an den durch die Entwicklungssatzung umschlossenen Ortsteil und werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche als Wochenendhausgrundstücke geprägt:

- Die Grundstücke Am Hammer 34 (Flurstück 28/16) und 36 (Flurstück 28/15) – vergleichbar mit einer Baulücke - haben ihre Prägung als Wochenendhausgrundstücke infolge der durchgehenden Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken erhalten.
- Die nördlichen Teilflächen auf den Grundstücken nördlich des Lerchenweges und Meisenweges werden durch die an den Lerchen- und Meisenweg jeweils südlich angrenzende Bebauung als Wochenendhausgrundstücke geprägt. Die Prägung ergibt sich auch daraus, dass sie mit den südlich angrenzenden Grundstücken die Wegeerschließung gemeinsam haben und hinsichtlich Grundstücksgröße und -zuschnitt mit diesen größenordnungsmäßig vergleichbar sind. Diese Grundstücksstruktur lässt sich klar von den großen nördlichen Freiflächen (zwischen der Nordgrenze der einzubeziehenden Flächen bzw. den daran unmittelbar anschließenden Wegeflächen und dem Langwedeler Weg, Flurstücke 11/24 und 51/ 25)

abgrenzen, so dass sich damit auch eine klare Grenze des Wochenendhausgebietes nach Norden ergibt.

- Das Grundstück Wiesenblick 1 (Flurstück 51/10) wird durch die anschließende östliche Bebauung am Fasanenweg geprägt. Eine kleine nordöstliche Ecke dieses Grundstückes ist im Übrigen in das Wochenendhausgebiet des Flächennutzungsplanes einbezogen worden.

Die Prägung der vorgenannten Flächen für eine Wochenendhausnutzung wird durch die auf ihnen entstandene Wochenendhausbebauung bestätigt (ausgenommen hiervon ist lediglich die Baulücke Meisenweg 7, Flurstück 43/ 6).

Gegeben sind auch die für den Erlass einer Ergänzungssatzung weiteren Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB. Von der danach erforderlichen Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 1 von Abs. 5 S. 1) kann deswegen ausgegangen werden, weil es sich um kleinere, unmittelbar angrenzende Flächen handelt, deren Bebaubarkeit als Wochenendhausgrundstücke durch bebaute Grundstücke geprägt wird, für die der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warder Wochenendhausnutzung ausweist. Damit wird dem Planungskonzept der Gemeinde Warder in diesem Bereich im Wesentlichen entsprochen. Auf diesen Flächen ist inzwischen eine Wochenendhausbebauung genehmigt worden, die diese Prägung bestätigt. Durch die am genehmigten Bestand orientierten Regelungen dieser Satzung soll diese geordnete städtebauliche Entwicklung festgeschrieben bzw. weitergeführt werden. Die genehmigte Bebauung auf den betreffenden Flächen weist im Übrigen darauf hin, dass die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes hier zu Gunsten einer Wochenendhausnutzung aufgegeben worden sind.

Für die weiteren Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB gilt das zu der Entwicklungssatzung Ausgeführte entsprechend.

Zu beiden Satzungen ist schließlich darauf hinzuweisen, dass sie mit der Landesplanung vereinbar sind. Es bestehen insbesondere keine Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen der Regionalplanung wie dies vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein in seiner Stellungnahme vom 01.03.2011 ausdrücklich festgestellt worden ist.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Geltungsbereiche der Entwicklungssatzung und der Ergänzungssatzung können der dieser Begründung vorausgehenden Planzeichnung entnommen werden. Die Satzungsgebiete erstrecken sich jetzt auf den Gesamtbereich der jeweiligen Ufergrundstücke zwischen den Seeufern des Brahmsees und des Wardersees (einschließlich der

Seeanteile der Grundstücke) bis zu den rückwärtigen Erschließungswegen. Die Ergänzungssatzung umfasst außerdem noch die nördlichen Teilflächen der nördlich des Lerchen- und Meisenweges gelegenen Grundstücke. Die Satzungsgebiete schließen auch die unmittelbar angrenzenden Erschließungswege ein.

Die Plangebiete wurden so gefasst, wie es das Oberverwaltungsgericht in dem oben erwähnten Normenkontrollurteil (S. 13 – 15) klargestellt hat. Es umfasst den „bebauten Bereich“ vollständig im Sinne der Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts: Alle mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücke am Brahm- und Wardersee einschließlich der gesamten Freiflächen, also die gesamten Flurstücke. Auch die Baulücken, d.h. die gegenwärtig unbebauten aber bebauungsfähigen Grundstücke, weil von der umgebenden Bebauung geprägt, sind in den Geltungsbereich mit einbezogen worden.

Ausgenommen von diesem Geltungsbereich ist die Bebauung, die sich im Nordosten unmittelbar hinter der Wochenendhausbebauung an der Straße Am Hammer anschließt, da für diesen Bebauungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung, „Am Hammer“, aufgestellt worden ist.

Die Grundstücke im Plangebiet sind mit einzeln stehenden Wochenendhäusern bebaut, die zum großen Teil den jetzt aufgenommenen maximalen Größenanforderungen entsprechen. Die Wochenendhausiedlung entstand weitgehend in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts.

4. Planungsinhalte

Der Satzungstext weist hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in den Satzungsgebieten auf § 34 BauGB und damit auf das darin enthaltene Einfügungsgebot. Die in den Satzungsgebieten durchgehend vorhandene Wochenendhausbebauung ist deshalb prägend für etwaige bauliche Erweiterungen und die Bebauung der wenigen Baulücken.

Wie das Schleswig-Holsteinische OVG in seinem Urteil vom 17.05.2001 S. 18 ff. eingehend begründet hat, richtet sich die Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung im Satzungsgebiet nach der genehmigten Nutzung. Die vorhandene Bebauung ist ausnahmslos als Wochenendhausbebauung genehmigt worden. Dementsprechend sind die Satzungsgebiete einheitlich als Wochenendhausgebiete einzustufen. Nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 S. 1 BauNVO sind deshalb in den Satzungsgebieten Vorhaben nur als Wochenendhäuser zulässig. Ein Beurteilungsspielraum für eine andere Art der Nutzung, z.B. Wohnnutzung, besteht dabei nicht.

Das ein Teil der im Satzungsgebiet vorhandenen Gebäude zu Dauerwohnzwecken genutzt wird, steht der Einstufung als Wochenendhausgebiet nicht entgegen. Nach Auffassung des OVG kommt es auch in diesen Fällen allein auf die genehmigte

Nutzung an (vgl. S. 20 des Urteils des Schleswig-Holsteinischen OVG vom 17.05.2001).

Die Beschränkung der Nutzung auf Wochenendhausnutzung in den Satzungsgebieten entspricht dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Warder und somit der von § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Weiterhin ist die durchgehend vorhandene eingeschossigkeit der vorhandenen Wochenendhausbebauung prägend für etwaige bauliche Erweiterungen und die Bebauung von Baulücken. Auch diese müssen eingeschossig ausgeführt werden, um sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einzufügen. Ebenso unterliegt die Höhe der Gebäude dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB. Dieses Gebot hat schließlich Bedeutung für den Standort der Garagen und weiteren Nebenanlagen. Insoweit ist insbesondere von folgendem auszugehen: Nach der in den Satzungsgebieten vorhandenen prägenden Bebauung sind zwischen der Gewässerlinie und der Fluchtlinie der seeseitigen Baugrenzen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, Garagen und weitere Nebenanlagen durchweg nicht vorhanden. Entsprechend dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB dürfen Garagen und Nebenanlagen in diesem Bereich nicht errichtet werden.

Eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB kann neben der Festlegung des Geltungsbereiches zusätzlich nach § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB noch einzelne Festlegungen u.a. nach § 9 Abs. 1 BauGB treffen. Dazu gehören auch Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie über Baugrenzen. Die Gemeinde Warder möchte von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch machen, um die zulässige Bebauung im Wochenendhausgebiet ergänzend zu regeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer maximalen Grundfläche von 80 m² und einer maximalen Geschossfläche von 130 m² so begrenzt, dass keine einem Wochenendhausgebiet nicht entsprechenden zu großen Gebäude entstehen können (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB). Auch aus landschaftspflegerischen Überlegungen heraus soll die Bebauung entlang der sensiblen Uferbereiche so eingeschränkt werden, dass sie tatsächlich nur für Freizeitwohnen attraktiv bleibt. Deshalb wurden diese sowohl vom Kreis Rendsburg-Eckernförde als auch vom Oberverwaltungsgericht akzeptierten Größenordnungen des baulichen Maßes vorgegeben.

Mit den genannten Größenordnungen von 80 bzw. 130 m² sind die meisten vorhandenen, genehmigten Gebäude rechtlich abgesichert. Dies ist schon deshalb sinnvoll, um die jetzt zu erstellende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nicht von Anfang an funktionslos sein zu lassen, weil sie den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die auf einer langjährigen Genehmigungspraxis beruhen, in keiner Weise entspräche. Das Oberverwaltungs-

gericht geht in der Begründung seines Urteils vom 17.05.2001 (S. 17) ebenfalls von einer solchen Überlegung aus, so dass die neue Entwicklungs- und Ergänzungssatzung auch von daher den rechtlichen Vorgaben entsprechen wird.

Damit keine zu großen Gebäude entstehen und die für die Wochenendhausnutzung gebotene Begrenzung der Geschossfläche eingehalten wird, ist außerdem entsprechend § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO geregelt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Flächen von Aufenthaltsräumen und zugehörigen Treppenträumen einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Durch die Festlegung enger, durch Baugrenzen vorgegebener Baufenster wird verhindert, dass die Bebauung des Wochenendhausgebietes ausufernd und sogar weitere, zweite oder dritte Gebäude auf den Grundstücken entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die bisherige Bebauungsstruktur hinsichtlich der Lage der Gebäude soll erhalten bleiben. Auf eine aufgelockerte nur kleinteilige Bebauung wird Wert gelegt. Für die einzelnen Grundstücke in den Satzungsgebieten ist deshalb jeweils nur ein Baufenster vorgesehen, um der Entstehung weiterer Baureihen vorzubeugen. Die Gemeinde folgt hiermit einem entsprechenden Hinweis des Oberverwaltungsgerichts in seinem Urteil vom 17.05.2001 (S. 15). Die festgesetzten Baufenster sind - soweit es sich nicht um die wenigen Baulücken handelt - jeweils am genehmigten Bestand ausgerichtet. Die Begrenzung der Grundfläche auf 80 m² und Geschossfläche auf 130 m² innerhalb der Baufenster wird hierdurch nicht berührt.

Zum Seeufer hin sind die Baufenster im Interesse des Landschafts- und Naturschutzes so angeordnet, dass eine Ausdehnung einer etwaigen weiteren Bebauung in Richtung Seeufer verhindert wird, sofern nicht im Einzelfall die Grundstückssituation etwas anderes erfordert. Durch die Vorgabe nur eines Baufensters pro Grundstück wird auch ausgeschlossen, dass durch Grundstücksteilungen eine größere Verdichtung der Bebauung erfolgen kann. Die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen erübrigt sich dadurch. Auch nach einer Grundstücksteilung wäre immer nur eine Bebauung in dem vorgegebenen Baufenster möglich.

Für das Flurstück 11/5 am Lerchenweg ist kein Baufenster ausgewiesen. Dieses Grundstück ist der Baureihe nördlich des Lerchenweges zugeordnet. Es dient dieser Baureihe insbesondere für die Zugänglichkeit zum See und die Errichtung von Bootschuppen.

Zusätzlich wurde eine Regelung für Nebenanlagen und Garagen aufgenommen, um zu verhindern, dass extrem große Nebengebäude entstehen, die dann eventuell doch wieder für Freizeitwohnen genutzt werden könnten. Die Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen wird daher auf 30 m² festgeschrieben.

5. Landschaftspflegerische Überlegungen

Der Gewässerschutzstreifen steht dem Erlass der Satzungen nicht entgegen. Zwar liegen die nach den Satzungen auf der Seeseite vorgesehenen Baufenster im Bereich des 50 m tiefen Gewässerschutzstreifens nach den §§ 61 Abs. 1 BNatschG und 35 Abs. 2 LNatschG S-H. Diese Bebauung ist jedoch über Jahrzehnte hinweg auf Grund von Genehmigungen entstanden, so dass von ihrer Dauerhaftigkeit auszugehen ist. Der Gewässerschutzstreifen muss deshalb in den Satzungsgebieten als obsolet betrachtet werden und kann gegenüber den neuen Satzungen keine Geltung beanspruchen. Vgl. auch das Urteil des Verwaltungsgerichts Schleswig-Holstein vom 10.08.2004 – Az: 5 A 262/03 – (S. 7), wonach der Gewässerschutzstreifen am Brahmssee seine Schutzfunktion wegen der vorhandenen Bebauung eingebüßt hat.

Die im Laufe der Zeit entstandene faktische Baulinie entlang der Uferlinie entspricht im Ansatz der Zielsetzung des Gewässerschutzstreifens. Sie ist deutlich vom Ufer abgesetzt. Zwischen der faktischen Baulinie und dem See befinden sich keine Gebäude, nur sehr vereinzelt Nebenanlagen. An diesem Zustand soll durch die Satzungen nichts geändert werden. Insbesondere sind aus diesem Grunde die Baugrenzen zur Seeseite so angeordnet worden, dass eine Ausdehnung der Bebauung Richtung See nicht möglich ist.

Eine weitere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist durch die neuen Satzungen nicht zu befürchten. Die Ufergrundstücke werden seit Jahrzehnten durch die vorhandene Bebauung geprägt. Eine Erweiterung dieser Bebauung ist – wegen der engen Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche sowie zu den Baufenstern – nur noch in sehr begrenztem Umfang möglich. Die Festsetzungen der Satzung greifen auch unter keinem Aspekt in die Uferbereiche oder etwaige sonstige Biotopflächen ein. Die sich aus den Festsetzungen ergebende Baureihe ist – dem Bestand angepasst – deutlich vom Ufer abgesetzt. Die Flächen um die vorhandenen Gebäude, die – soweit sie innerhalb der Baugrenzen liegen – in geringem Umfang für bauliche Erweiterungen in Betracht kommen, werden gegenwärtig als Terrassenflächen, Freizeitflächen oder gärtnerisch genutzt. Dort sind keine Biotope oder zu schützenden Gehölzbestände vorhanden, die gefährdet sein könnten. Entsprechendes gilt für die wenigen Baulücken.

Auch unter dem Aspekt „Bodenniveau“ ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Das Bodenniveau etwaiger Ergänzungen der vorhandenen Gebäude wird faktisch von den jeweils vorhandenen Baulichkeiten bestimmt. Bei der Schließung der wenigen Baulücken ist das Bodenniveau der benachbarten Gebäude maßgeblich, weil sich die Vorhaben auch unter diesem Aspekt (Höhe der baulichen Anlage) nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einfügen müssen. Im Übrigen kann die

jeweilige Geländehöhe verbindlich im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden (§ 2 Abs. 3 S. 3 LBO).

Aus den vorstehenden Gründen führen die Satzungen nicht zu einer Verschlechterung des gegenwärtigen landschaftspflegerischen Zustandes. Im Gegenteil sorgen sie dafür, dass eine Ausuferung der Bebauung in bis jetzt nicht bebaute Bereiche verhindert wird, so dass sie positive landschaftspflegerische Auswirkungen hervorrufen. Aus diesem Grunde und weil die Satzungen im Wesentlichen auf die Absicherung eines vorhandenen Bestandes abzielen, sind sie auch nicht mit ausgleichspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen (erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, § 1 a Abs. 3 S. 1 BauGB) verbunden:

Nach § 34 Abs. 5 S. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung in der Abwägung ohnehin nur für die Bereiche der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu beachten. Für die Bereiche der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB bestehen dagegen keine gesetzlichen Vorgaben unter dem Aspekt „Eingriffsregelung“. Davon abgesehen ist in beiden Satzungsbereichen von Folgendem auszugehen: Einmal ist der bereits vorhandene Bestand für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung außer Betracht zu lassen. Ein Ausgleich ist insoweit nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Zum anderen kann auch für die Fälle, in denen die Satzungen noch bauliche Ergänzungen zulassen, nicht von ausgleichspflichtigen Eingriffen ausgegangen werden. Dafür ist der Umfang der Ergänzungsmöglichkeiten, einschließlich der Bebauung von Baulücken, zu gering. Gegen Beeinträchtigungen im Sinne von ausgleichspflichtigen Eingriffen sprechen darüber hinaus die erhebliche Größe der Grundstücke, ihre intensive, die Bebauung zum großen Teil abschirmende Durchgrünung und der Umstand, dass die für eine Gebäudeerweiterung in Betracht kommenden Flächen gegenwärtig als Terrassenbereich, Freizeitfläche oder gärtnerisch genutzt werden, also keine Biotopflächen darstellen.

Dies trifft in entsprechender Weise auch für die wenigen Baufenster in den Baulücken der Entwicklungssatzung (8) und der Ergänzungssatzung (1) zu. Diese Baufenster verteilen sich zudem über das gesamte, in der Länge weit ausgedehnte Gebiet der Entwicklungssatzung, so dass sie gegenüber der vorhandenen Wochenendhausbebauung nicht ins Gewicht fallen. Sie sind auch aus diesem Grunde nicht mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

6. Bodenschutz

Nach Mitteilung des Kreises Rendsburg-Eckernförde befinden sich innerhalb des Geltungs-

bereichs der Satzungen nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei der Umsetzung zulässiger Vorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich unter Tel.-Nr. 04331-202 517 zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

7. Erschließung und Ver- und Entsorgung

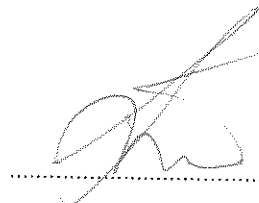
Die Wochenendhausgrundstücke sind zwar über die rückwärtigen Erschließungswege erreichbar, diese sind allerdings noch erstmalig endgültig herzustellen und zu widmen. Erst danach kann die Gemeinde gemäß BauGB Erschließungsbeiträge geltend machen. Die Erschließungswege sollen auf der Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB hergestellt werden. Die in dieser Regelung genannten rechtlichen Anforderungen sind von der Gemeinde bei ihrer Entscheidung über das gesamte Erschließungskonzept zu beachten.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (zentrale Wasser-, Abwasser-, Strom- und Gasversorgung) für die Wochenendhausgebiete sind ausreichend und müssen keiner Veränderung unterzogen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warder hat die Begründung in der Sitzung

am 14. November 2012 gebilligt.

Warder, den 05.12.12



Bürgermeister

