



DER LANDRAT DES KREISES STEINBURG

HAUPTDIENSTGEBÄUDE
Viktoriastraße 16-18
NEBENDIENSTGEBÄUDE
- Viktoriastraße 17a
Gesundheitsamt
- Karlstraße 1-3
Sozialamt · Versicherungsamt · Veterinäramt
- Karlstraße 13
Kreisbauamt · Amt für Umweltschutz
FERNSCHREIBER 28 210
KONTEN DER KREISKASSE
Sparkasse in Steinburg (BLZ 222 500 20) Nr. 20 400
Postgiroamt Hamburg (BLZ 200 100 20) Nr. 9694-

Abschrift

Der Landrat des Kreises Steinburg · Postfach 1632 · 25506 Itzehoe

Mit Empfangsbekanntnis

Herrn Amtsvorsteher
des Amtes Kellinghusen-Land
Brauerstr. 42

25548 Kellinghusen

Amt 205			
Kreisbauamt			
Auskunft erteilt Herr Hegewald			Zimmer 105
<input checked="" type="checkbox"/> Vorwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Durchwah	<input checked="" type="checkbox"/> Vermittlung	Telefax
0 48 21	69 210	6 90	69 476

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

10.05.2001
611/005/§ 35.6

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

614-6121-01-VI.1-361

Datum

19.07.01

Genehmigung der „Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB'98“ der Gemeinde Aufer für das Gebiet „Hörnerau“ nach § 35 Abs. 6 Satz 6 des Bau-gesetzbuches (BauGB)

Für die von der Gemeindevertretung am 06.03.2001 beschlossene Satzung der Gemeinde Aufer gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet „Hörnerau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben Sie bei mir mit Schreiben vom 10.05.2001 im Namen der Gemeinde die Genehmigung nach § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB beantragt.

Aufgrund von § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB wird die o. g. Satzung von mir

genehmigt.

Hinweise:

1. In der Satzung können mangels Reichweite der gesetzlichen Ermächtigung keine „Festsetzungen“, sondern ausschließlich „Bestimmungen über die Zulässigkeit“ im Sinne von § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB getroffen werden.

In der Planzeichenerklärung und dem Text (Teil B) bitte ich daher jeweils unter I. in der Überschrift das Wort „Festsetzungen“ zu ersetzen durch „Bestimmungen über die Zulässigkeit gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB“. Unter den Nrn. 2.1 und 2.2 im Text (Teil B) sollte es statt „festgesetzt“ jeweils heißen: „bestimmt ...“.

2. Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können ihrem Wesen nach und infolge der beschränkten gesetzgeberischen Ermächtigungen (vgl. Hinweis Ziffer 1) weder Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen noch ein verbindliches, erschöpfendes Regelwerk mit Zulässigkeits- und Ausschlussstatbeständen für Vorhaben enthalten. Die Aufnahme baugestalterischer Festsetzungen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sieht § 92 Abs. 4 LBO in Satzungen lt. § 35 BauGB nicht vor.

Besuchszeiten: Mo.-Fr. 8.00-12.00, Mi. 14.30-15.45 Uhr

Sondersprechzeiten bei der Gleichstellungsbeauftragten, im Gesundheits-, Versicherungs-, Veterinär- u. Kreisbauamt

Die auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben bezogenen Bestimmungen unter I. in der Planzeichenerklärung und dem Text (Teil B) sind dahin gehend auszulegen, dass von der Satzung lediglich solche Vorhaben im Sinne des § 35 Absätze 2 und 6 Sätze 1 und 2 BauGB *begünstigt* werden (können), die den Bestimmungen der Satzung nicht widersprechen und die insbesondere ihrer Art nach in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (allgemein) zulässig wären. Weil die Bestimmungen über die Zulässigkeit in der Satzung ausschließlich auf § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB gestützt werden können, ist aus der Planzeichenerklärung neben der Überschrift I. das Wort „Rechtsgrundlage“ entweder zu streichen oder zu ersetzen durch „Erläuterung“ o. Ä. Neben der Bestimmung über Mindest- und Höchstmaß der Dachneigung ist der Passus „i. V. m. § 92 LBO“ ersatzlos zu tilgen.

3. Die Mindestgröße für Wohngrundstücke in jeweils 1 000 m² kann die Bauaufsichtsbehörde im einzelnen Genehmigungsverfahren dann vollziehen, wenn die Genehmigung für ein Vorhaben beantragt wird, dass vor Erlass der gemeindlichen Satzung im Außenbereich planungsrechtlich unzulässig gewesen wäre. Eine nachträgliche Verminderung der Größe von Wohngrundstücken auf weniger als 1 000 m² vermag die Satzung indessen im Falle von Grundstücksteilungen nicht auszuschließen.
4. Satz 2 im Verfahrensvermerk Nr. 5 bitte ich wie folgt abzufassen: „Dieser hat mit *Verfügung* vom ... 2001; Az.: ..., *die Satzung genehmigt.*“

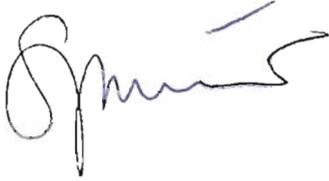
Nachdem über die Berücksichtigung meiner Hinweise 1 und 2 entschieden worden ist, sind alle Exemplare der Satzung ~~gemäß~~ § 4 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 66 Abs. 1 Nr. 4 des Landesverwaltungsgesetzes auszufertigen. Anschließend sind die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der die Satzung mit der Begründung von allen Interessierten eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft gegeben wird, nach § 10 Abs. 3 und § 35 Abs. 6 Satz 6 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In die Bekanntmachung muss ein Hinweis gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB und sollten Hinweise lt. § 44 Abs. 5 sowie § 4 Absatz 3 Satz 2 der Gemeindeordnung aufgenommen werden.

Ich bitte, mir ein Exemplar der rechtskräftigen Satzung mit der Begründung und in 3facher Ausfertigung einen beglaubigten Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen. Eine weitere Ausfertigung der Satzung mit der Begründung senden Sie bitte über mich mit gesondertem Anschreiben an das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – IV 631 –, Postfach 71 25, 24171 Kiel.

Mit Ausnahme einer von drei Satzungen nebst Begründung reiche ich die Unterlagen zu Ihrem Antrag auf Genehmigung vom 10.05.2001 anliegend zu meiner Entlastung zurück.

Im Auftrage
gez. Unterschrift

Vorstehende Abschrift übersende ich mit der Bitte um Kenntnisnahme und zum Verbleib.



613/6130/6131

im Hause
zur Planakte

**Bekanntmachung Nr. 54
des Amtes Kellinghusen-Land
für die Gemeinde Aufer**

**Durchführung des Genehmigungsverfahrens für die
Außenbereichssatzung der Gemeinde Aufer**

Für die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06.03.2001 beschlossene Außenbereichssatzung der Gemeinde Aufer für das Gebiet „Hörnerau“ östlich der Dorfstraße zwischen der Behauung „Dorfstraße“ Haus-Nr. 3 im Nordosten und Haus-Nr. 13 im Südwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit Verfügung des Landrates des Kreises Steinburg vom 19.07.2001 Az.: 614-6121-01-VI.1-361 die Genehmigung nach § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB erteilt worden.

Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Die Außenbereichssatzung tritt mit Beginn des 11.06.2002 in Kraft. Jedermann kann die genehmigte Satzung und die Begründung dazu von diesem Tag ab in der Amtsverwaltung des Amtes Kellinghusen-Land in Kellinghusen, Brauerstr. 42, Zimmer 24, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Kellinghusen, 21.05.2002

**Amt Kellinghusen-Land
Der Amtsvorsteher**

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 10.06.2002

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende ~~umstehende~~ Abschrift (bzw.: Ablichtung u. a.) mit dem ~~der~~

Original der Bekanntmachung Nr. 54 in der Nordd. Rundschau

(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

..... erteilt.

(Behörde)

25548 Kellinghusen, den 10.6.02

.....
**Amt Kellinghusen-Land
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage**

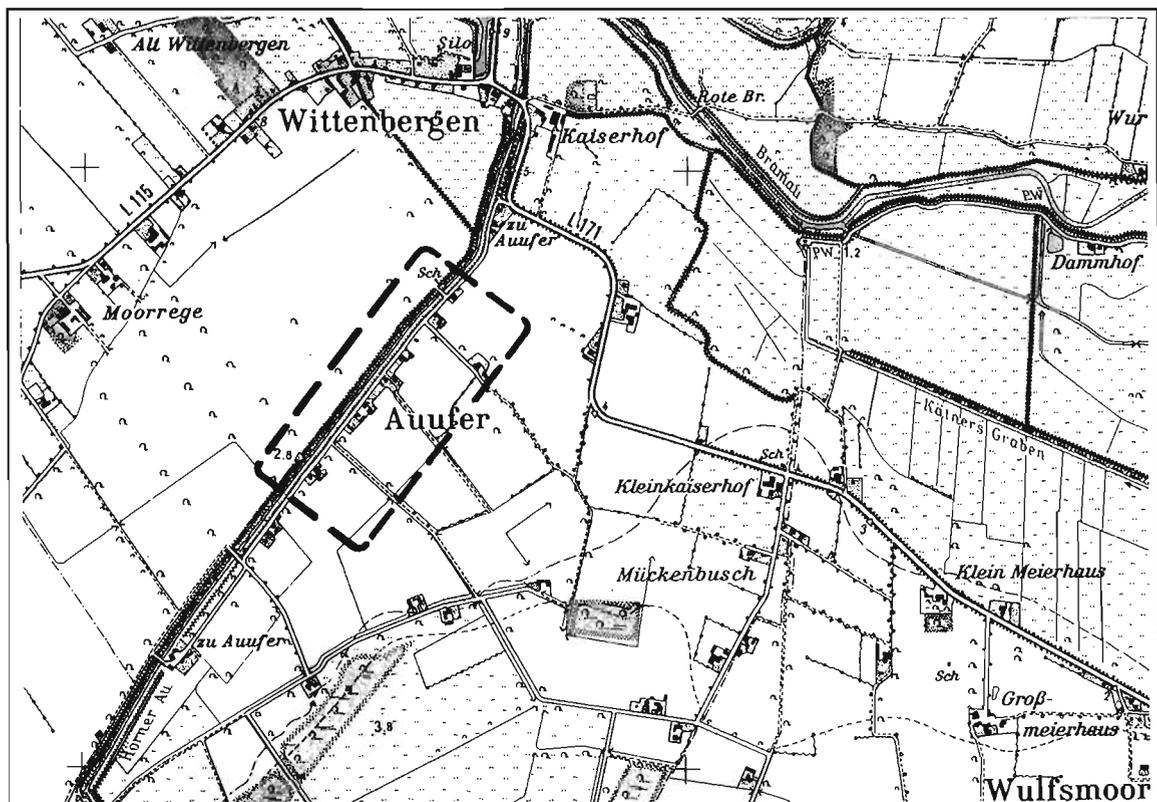
Hinsch



GEMEINDE AUUFER - AUSSENBEREICHSSATZUNG - NACH § 35 ABS. 6 BauGB'98

FÜR DAS GEBIET „HÖRNERAU“ :

ÖSTLICH DER DORFSTRASSE ZWISCHEN DER BEBAUUNG „DORFSTRASSE“
HAUS-NR. 3 IM NORDOSTEN UND HAUS-NR. 13 IM SÜDWESTEN



BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 06.03.2001
Abschließender Beschluss / Genehmigung

Planverfasser:
GÜNTHER & POLLOK, 25524 Itzehoe
mit BIS - SCHARLIBBE, 24613 Aukrug

Datum : 02.02.2000,
ergänzt : 28.07.2000,
zuletzt ergänzt : 02.03.2001

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumliche Abgrenzung des Satzungsgebietes
3. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
4. Planungsinhalte
5. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Brandschutz
9. Hinweis

Anlage:

- Landschaftsplanerische Begleitung zur Außenbereichssatzung „Hörnerau“ der Gemeinde Auufer vom 28.02.2001

Verfahrensübersicht

- Planungsanzeige § 16 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 13 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB'98
- Öffentliche Auslegung § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB'98
- Satzungsbeschluss
- Genehmigung § 10 Abs. 3 BauGB'98

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Aufer beabsichtigt mit Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB'98 für den Bereich „Hörnerau“ östlich der „Dorfstraße“ zwischen der Bebauung Haus - Nr. 5 im Nordosten und Haus - Nr. 13 im Südwesten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von den Wohnzwecken dienenden Vorhaben für den bebauten Bereich „Hörnerau“ im Außenbereich zu schaffen, da dieser überwiegend landwirtschaftlich nicht mehr geprägt ist.

Innerhalb der Außenbereichssatzung soll durch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung die Zulässigkeit näher bestimmt, um hierdurch in Verbindung mit der Abgrenzung des Satzungsbereiches die städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beachtung des Orts-Landschaftsbildes gewährleisten zu können. Außerdem wird mit Erlass der Außenbereichssatzung die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ abschließend geregelt und durch Festsetzungen bestimmt.

Die von der Gemeindevertretung nunmehr als Satzung beschlossene Außenbereichssatzung beinhaltet neben den ersten behördlichen Abstimmungsergebnisse mit dem Kreis Steinburg und der landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Landesplanungsgesetz nunmehr auch die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einem eigenen Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

In der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB'98 können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 getroffen werden.

Beim Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB'98, ggf. auch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB'98, anzuwenden. Die Satzung bedarf der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Steinburg.

2. Räumliche Abgrenzung des Satzungsgebietes

Die räumliche Abgrenzung des Satzungsgebietes für den Bereich „Hörnerau“ wird gebildet im Osten durch die Dorfstraße, im Westen durch die freie Landschaft und im Nordosten durch die Bebauung „Dorfstraße“ Haus - Nr. 5 und im Südwesten durch die Bebauung Haus - Nr. 15. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfaßt eine Fläche von ca. 26.145 m² und wird aufgrund seiner wohnbaulichen Prägung insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

Seit 1996 haben zwischen der Gemeinde Auufer und dem Kreisbaumt des Kreises Steinburg mehrere Gespräche und Ortsbegehungen stattgefunden, in denen die gemeindlichen Planungsabsichten zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet insbesondere für den örtlichen Bedarf Gegenstand der Erörterung waren.

Nachdem im Laufe der Zeit und aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft mehrere landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe aufgegeben haben und durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz die landwirtschaftliche Prägung an Einfluss verloren hatte, wurden die zuvor vorgebrachten Bedenken des Kreises Steinburg bezüglich einer Außenbereichssatzung zurückgestellt. Gegenstand der weitergehenden Erörterung war die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes. Dies konnte im Rahmen der Planungsanzeige mittels eines Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes geklärt werden, so dass der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgelegte Entwurf grundsätzlich mit den Zielen der Landes- und Kreisplanung übereinstimmen sollte.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Die Gemeinde Auufer besitzt aufgrund ihrer geringen baulichen Dichte und des bisher sehr stark landwirtschaftlichen geprägten Gemeindegebietes keinen Flächennutzungsplan.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung wurde bisher über den Planungsersatz des § 35 BauGB'98 vollzogen. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung kann aufgrund des sehr stark eingeschränkten Entwicklungsspielraumes die städtebauliche Entwicklung auch weiterhin ohne Flächennutzungsplan erfolgen.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung wird durch die Abgrenzung des wohnbaulich geprägten Bereiches im Außenbereich in Verbindung mit den Festsetzungen der Satzung sichergestellt.

3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Aufer als ländliche Gemeinde ohne planerische Funktionen im Rahmen ihrer wohnbaulichen Entwicklung von den bisher geltenden landesplanerischen Rahmensetzungen zur Siedlungsentwicklung ausgehen. Diese werden auch durch eine beabsichtigte Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, im Grundsatz nicht verändert werden.

Als Flächenvorsorge für den Wohnungsbedarf der Gemeinde Aufer ist von 20% des Wohnungsbestandes (zum Ende 1994) auszugehen. Der hieraus resultierende landesplanerisch vertretbare Entwicklungsrahmen für den Zeitraum von 1995 bis zum Jahre 2010 wurde mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 07.04.2000 auf 8 Wohneinheiten festgelegt, wovon im Jahre 1998 bereits 2 Wohneinheiten in Anspruch genommen worden sind.

Die im ersten Satzungsentwurf planerisch ermöglichten ca. 7 - 8 neuen Wohneinheiten wurden seitens der Landesplanungsbehörde der Gemeinde bis zum Jahre 2010 zugestanden. Der Kreis Steinburg hingegen hat sich aus Gründen der negativen Auswirkungen auf die Ortsstruktur ausdrücklich gegen die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Nordosten und Südwesten ausgesprochen.

Die Gemeindevertretung hat diese Bedenken in dem zum Beteiligungsverfahren vorgelegten Entwurf berücksichtigt, so dass die nun zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke unter dem o.g. landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsrahmen bleiben.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 11.01.2001 wird bestätigt, dass gegen die überarbeitete Fassung der geplanten Außenbereichssatzung der Gemeinde Aufer keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Somit kann die Anpaasungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB'98 mit der Außenbereichssatzung erfüllt werden.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98)

Die Gemeinde Aufer besitzt noch keinen (festgestellten) Landschaftsplan. Bisher hat sich für die Gemeindevertretung auch noch nicht die dringende Notwendigkeit dargestellt, diesen landschaftsplanerischen Fachplan für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Über Zeitpunkt der Planaufstellung und Auftragsvergabe wird zur Zeit in der Gemeindevertretung nachgedacht.

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sind grundsätzlich Eingriffe in die Natur verbunden. Da diese jedoch nur innerhalb bereits durch vorhandene Wohnbebauung vorgeprägte Bereiche stattfinden können und außerhalb der vorhandenen Bebauung gelegene Grundstücke nicht in das Satzungsgebiet einbe-

zogen werden, sind die Planungsziele der überörtlichen Landschaftsplanung in diesem Planungsfall nicht wesentlich betroffen.

Ökologisch wertvolle Flächen des Breitenburger Moores und der Hömerau-Niederung liegen deutlich abgesetzt südlich des Satzungsgebietes. Außerdem sind entsprechend dem Landschaftsrahmenplan (1984) geschützte Biotope, Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen und ein geplantes Landschaftsschutzgebiet ebenfalls deutlich abgesetzt östlich und südlich des Planbereiches dargestellt.

Im Vorhabenbereich und in einer planungsrelevanten Nähe des Vorhabens sind zudem keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden und gemäß Landschaftsprogramm keine zur Ausweisung vorgeschlagenen Gebiete vorhanden. Somit stehen der Außenbereichssatzung übergeordnete landschaftsplanerische Belange nicht entgegen.

Zur Kompensierung der mit dieser Außenbereichssatzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage einer landschaftsplanerischen Begleitung grundstücks- und teilgebietsbezogene Ausgleichsflächen innerhalb des Satzungsgebietes entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen in den Satzungsentwurf aufgenommen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98 festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzungen ist die qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus der landschaftsplanerischen Begleitung.

4. Planungsinhalte (§ 35 Abs.6 i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB'98)

Mit Erlass dieser Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB'98 für das ca. 2,6 ha große Plangebiet sollen innerhalb der wohnbaulich geprägten Bebauung östlich der „Dorfstraße“ Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden. Mit dem Verzicht auf eine Einbeziehung von „größeren“ Freiflächen im Nordosten und Südwesten in die baulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Auufer sind die mit der Außenbereichssatzung bereitzustellenden Wohnbaugrundstücke wesentlich begrenzt.

Die Gemeinde Auufer behält sich jedoch für einen späteren Zeitpunkt die planerische Möglichkeit vor, diese Planungsgedanken dann mit anderen Planungsinstrumenten wieder aufzunehmen.

Innerhalb der Außenbereichssatzung wird der bauliche Bestand östlich der „Dorfstraße“ Haus - Nr. 5 - 15 planungsrechtlich weiterhin durch das „Einfügungsgebot“ nach § 35 Abs. 5 BauGB'98 bestimmt. Durch einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ soll sich die mögliche Bebauung auf den freien Grundstücken den örtlichen Gegebenheiten anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Mit dieser Maßnahme wird der wohnbaulich vorgeprägte Bereich nunmehr gegenüber der freien Landschaft auch unter grünordnerischen Gesichtspunkten geschlossen. Die bauliche Entwicklung findet innerhalb des Satzungsgebietes zunächst ihren Abschluss.

Zum Erhalt und zur Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der freien Außenbereichsgrundstücke wird zum Maß der baulichen Nutzung eine höchstzulässige Grundfläche (GR max.) von 180 m² bei einer Mindestgrundstückgröße von 1.000 m² und einem Vollgeschoss für ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Diese Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 reichen nach Auffassung der Gemeindevertretung aus, damit die geplanten Einfamilienhäuser sich in die vorhandene Wohnbebauung an der „Dorfstraße“ im Maß der baulichen Nutzung anpassen und im Sinne des § 35 Abs. 5 BauGB'98 in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen werden.

5. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 35 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB'98)

Mit Erlass der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB'98 ist innerhalb des Satzungsgebietes teilweise eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden.

Auf Grundlage von naturschutzfachlichen Vorgaben und den Zielsetzungen aus der landschaftsplanerischen Begleitung werden zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die Bauanträge entsprechend den Festsetzungen der Außenbereichssatzung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen haben:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Infrastruktureinrichtungen
- Einbindung des neuen Wohngebäude in die Ortsstruktur
- Einfügung der baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt (Versiegelung) durch Festsetzung von Mindestgrundstückgrößen mit ca. 1.000 m² und einer höchstzulässigen Grundfläche von ca. 180 m² zuzüglich Nebenanlagen
- Grundstücksbezogene Ausgleichsflächen unter Beachtung der Ortsrandeingußung
- Erhalt vorhandener Lebensräume (z.B. Großbaumbestand)

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Satzungsgebiet zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Innerhalb dieser Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die Außenbereichssatzung notwendig :

- Erhalt des Ortsbildes bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere durch Maßnahmen der Ortsrandeingrünung
- Anlage und Sicherung von grundstücks- bzw. teilgebietsbezogenen Ausgleichsflächen als Obstwiesen
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind als grundstücksbezogene Ausgleichsflächen den Eingriffsgrundstücken direkt zugeordnet und planzeichnerisch sowie textlich festgesetzt. Als „Eingriffsgrundstücke“ sind diejenigen Baugrundstücke zu werten für die ohne diese Außenbereichssatzung keine Baugenehmigung erteilt worden wäre.

Eine flächenscharfe Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98 wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf Grundlage der vorher erwähnten landschaftsplanerischen Begleitung in den nunmehr von der Gemeindevertretung beschlossenen Satzung aufgenommen.

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anlage einer grundstücks- bzw. teilgebietsbezogenen streifenförmigen Obstwiese in einer Breite von 10,0 m bis 12,5 m als Abschluss zu den östlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt. Die Detaillierung dieser Obstwiese wird entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen durch textliche Festsetzungen hinreichend bestimmt.

6. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Dorfstraße“ vorhanden. Innerhalb der Außenbereichssatzung sind keine Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer inneren Teilgebieterserschließung erforderlich. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt grundsätzlich als einzelne Grundstückszufahrt von der „Dorfstraße“ aus. Die Grundstückszufahrten sind auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-erlaß vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Er-schließung vorhanden.

Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung einzelner Baumaßnahmen wird der Anschluss an das Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1988 maßgebend.

Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser wird durch den Wasserbe-schaffungsverband „Mittleres Störgebiet“ sichergestellt und durch die Satzungen des Verbandes geregelt. Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen sind auch für eine weitere Bebauung entsprechend der geplanten Außenbereichssatzung hinreichend dimensioniert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt grundstücksbezogen durch Einzelkläran-lagen.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG AG das Gebiet der Gemeinde Auufer mit Strom. Die im Satzungsgebiet vorhandenen Nieder-spannungsleitungen sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Vor Baubeginn muss zum Zweck der Einweisung in die Kabellage ein Ortstermin mit dem Ver-sorgungsunternehmen stattfinden.

Bei der innerhalb des Satzungsgebietes geplanten Bebauung ist entsprechend den Hinweisen des Wasser- und Bodenverbandes Hörnerau zwischen Bebauung und Kanal ein Mindestabstand von 8,0 m einzuhalten.

8. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Auufer und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der er-forderlichen Leistung der Hörner Au in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

9. Hinweis

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit, dass der Deich der Hörmer Au als Element der Historischen Kulturlandschaft gewertet werden soll.

Eine Beeinträchtigung des o.g. Deiches durch die geplante Bebauung bzw. durch die Außenbereichssatzung ist nicht gegeben.

Auufer, den 21. Mai 2002

4. Ausfertigung



M. Zöner
.....
- Bürgermeister -