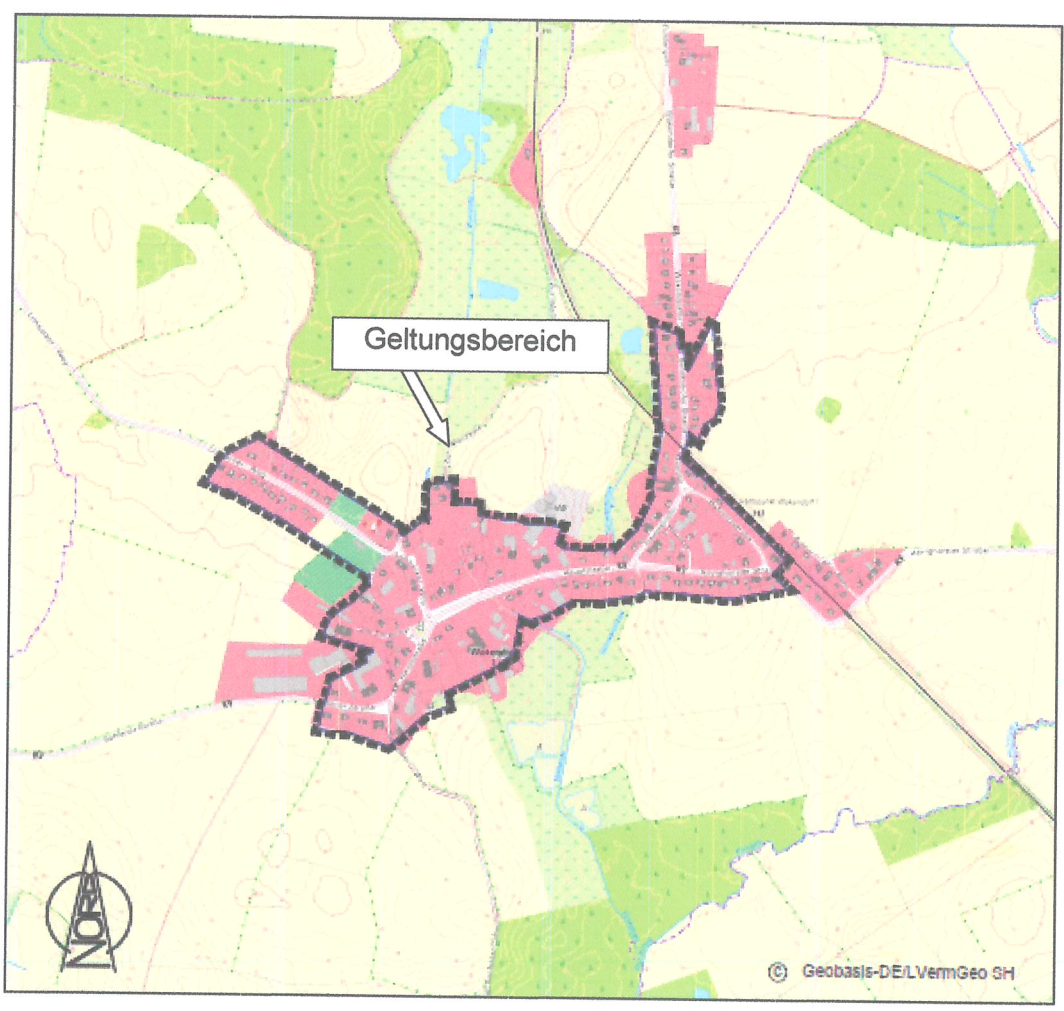


Gemeinde Wakendorf I

Kreis Segeberg

Neuaufstellung der Klarstellungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Übergeordnete Planvorgaben	4
	3.1 Landesplanerische Vorgaben.....	4
	3.2 Flächennutzungsplan	4
4.	Beschreibung des Plangebietes	5
5.	Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung	6
6.	Inhalte der Satzung	7
	6.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
	6.2 Klarstellungssatzung	8
8.	Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht.....	9
9.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	9
10.	Hinweise / weitere Fachbelange.....	10
11.	Kosten	11

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398),
- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Sch.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVOBl. S. 566).

2. Verfahren

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich der Gemeinde Wakendorf I erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Der Gemeinde steht insofern kein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung. Die Satzung tritt entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Mit der Neuaufstellung wird die ursprüngliche Klarstellungssatzung, die am 10. Dezember 1980 Rechtskraft erlangte, vollständig überlagert, so dass dann ausschließlich die Neuaufstellung anzuwenden ist.

3. Übergeordnete Planvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Die Gemeinde Wakendorf I ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 gemeinsam als Mittelzentrum eingestuft sind.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet die Gemeinde Wakendorf I dem Stadt-Umland-Bereich (10 km Radius) der Stadt Bad Segeberg sowie der Stadt Bad Odesloe zu und weist die Gemeinde als ländlichen Raum aus. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt für die Gemeinde Wakendorf I ein Wohnungsbauentwicklungsrahmen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, im Umfang von bis zu 10 %.

Am 27. November 2018 wurde der 1. Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Wakendorf I, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 10 % zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnungsbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf null gesetzt.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, weist die Gemeinde Wakendorf I ebenfalls als 'ländlichen Raum' aus. Darüber hinaus liegt die Gemeinde in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz'. Der Regionalplan führt dazu unter Ziffer 4.5 aus: "Für die künftige Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie die nachhaltige Sicherung des Wasserhaushaltes sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz festgelegt. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht zu."

Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

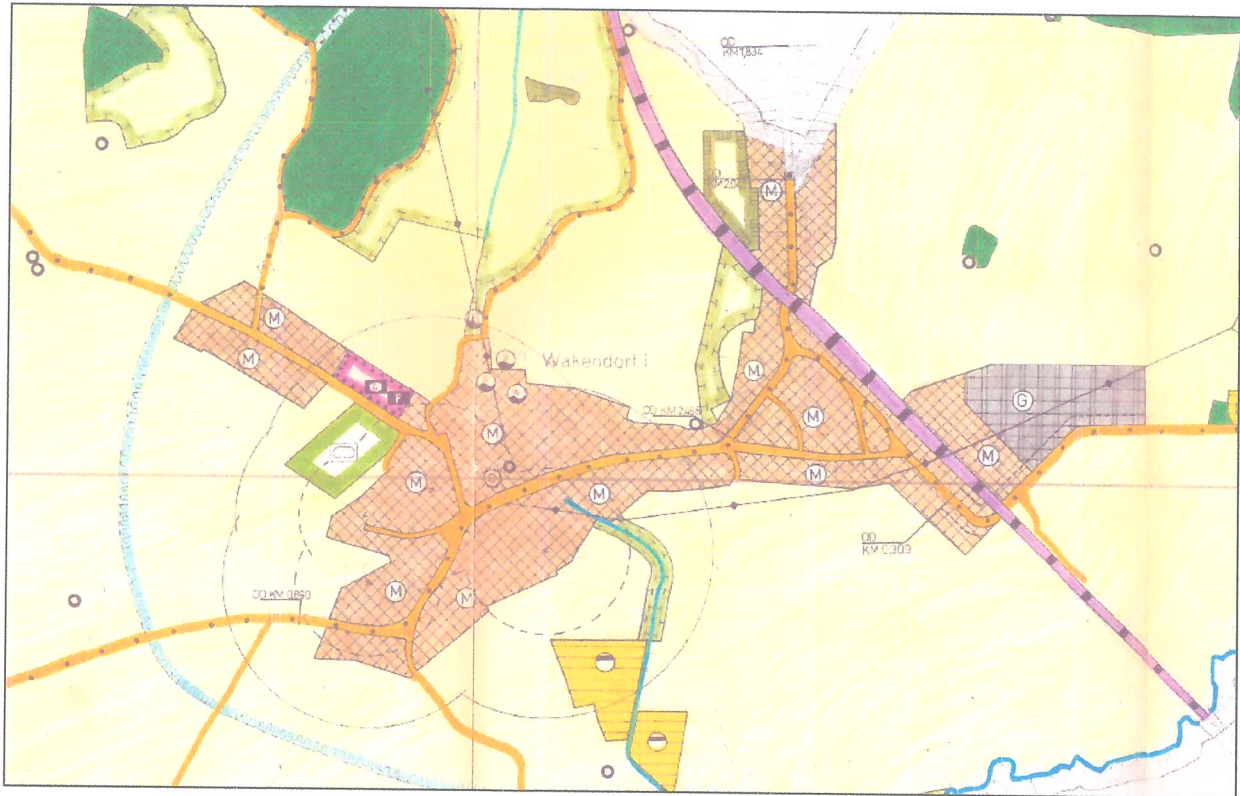
Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte geordnet. Die Satzung dient ausschließlich der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wakendorf I aus dem Jahr 2004 stellt die bebauten Bereiche überwiegend als 'Gemischte Bauflächen' (M) dar. Im westlichen Bereich sind eine 'Gemeinbedarfsfläche' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und

'Gemeindehaus' sowie eine 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' dargestellt. Außerhalb der bebauten Bereiche sind größtenteils 'Flächen für die Landwirtschaft' ausgewiesen. Östlich der bebauten Bereiche ist eine 'Gewerbliche Baufläche' (G) im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Gemeindegebiet wird zudem von einer Bahntrasse durchquert.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Bereiche, die im Flächennutzungsplan noch als 'Flächen für die Landwirtschaft' dargestellt und Teil der Innenbereichssatzung sind, werden im Rahmen der turnusmäßigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst.

4. Beschreibung des Plangebietes

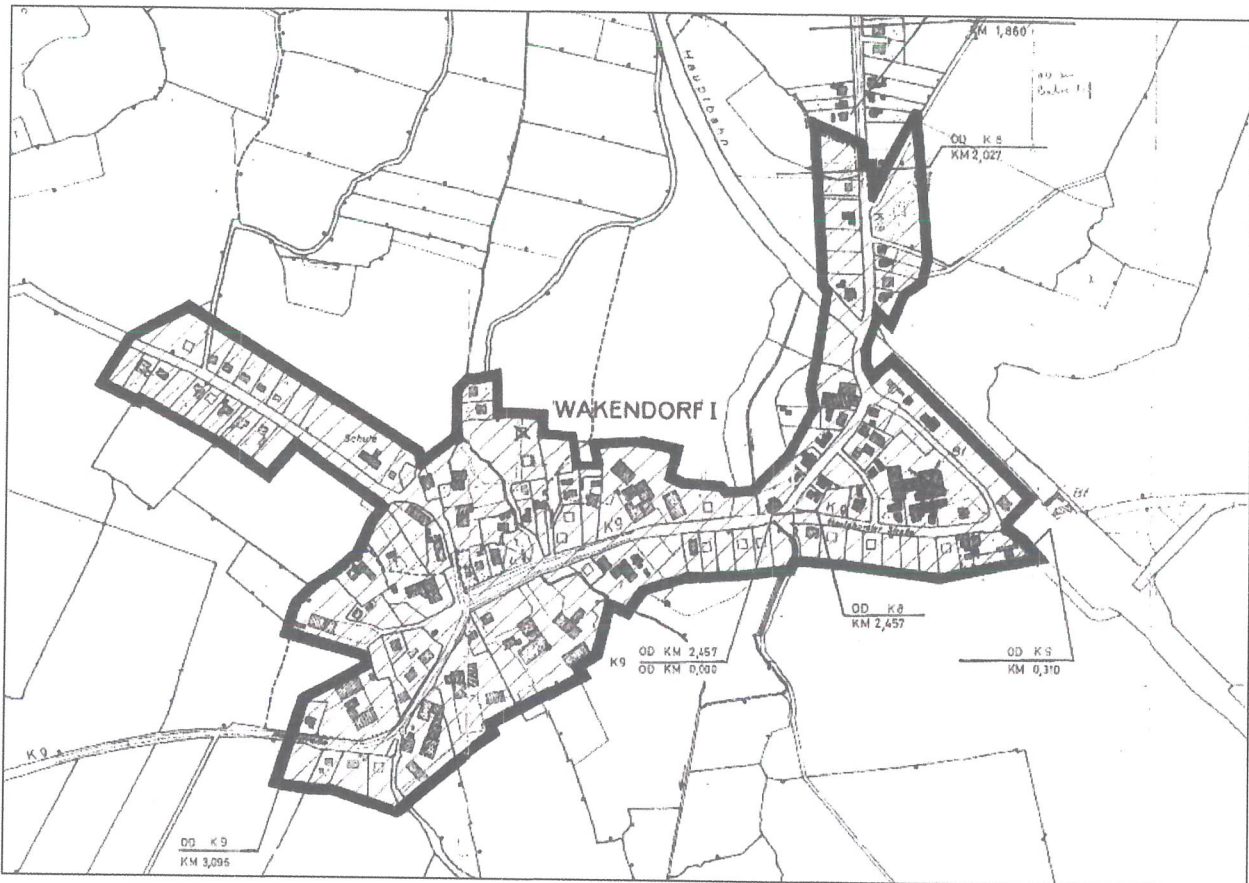
Die Gemeinde Wakendorf I hat insgesamt 476 Einwohner (Stand: 31.12.2018). Die Siedlungsstruktur der Gemeinde ist sehr dörflich geprägt und wird überwiegend von lockeren Einfamilienhausstrukturen dominiert. Zusätzlich befinden sich innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes einzelne landwirtschaftliche Hofstellen sowie mehrere Gewerbebetriebe. An das Plangebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die überörtliche verkehrliche Erschließung der Gemeinde Wakendorf I erfolgt aus Richtung Norden über die K 8 und aus Richtung Westen und Osten über die K 9. Die K 8 und die K 9 führen in die Nachbargemeinden und weiter zur L 84, die die Stadt Reinfeld mit der L 83, die weiter nach Bad Segeberg führt, verbindet. Die Gemeinde ist darüber hinaus an den Schienenverkehr angebunden. Der Bahnhof Wakendorf I

befindet sich im östlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes. Hier verkehren die Regionalzüge (RB82) der 'NBE Nordbahn Eisenbahngesellschaft mbH & Co. KG' zwischen Bad Oldesloe und Neumünster. Zusätzlich verkehren die Buslinien 7651, 7670 und 7671 in der Gemeinde.

Für das Plangebiet gilt eine Innenbereichssatzung, die am 10. Dezember 1980 Rechtskraft erlangte. Diese wird von der hiesigen Satzung vollständig überlagert.

Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung



5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Für die Gemeinde Wakendorf I besteht seit Ende 1980 eine Innenbereichssatzung. Nach rund 40 Jahren haben sich nun Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 34 (Innenbereich) oder 35 BauGB (Außenbereich) ergeben, die der Klärung bedürfen. Daher soll die Satzung neu aufgestellt und an die z. T. abweichende Bebauung angepasst werden. Mit der Neuaufstellung der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste, Vorgabe für die bauliche Entwicklung. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest. Die Satzung überlagert die ursprüngliche vollständig, so dass künftig ausschließlich die hiesige Satzung anzuwenden ist.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche in der Gemeinde Wakendorf dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

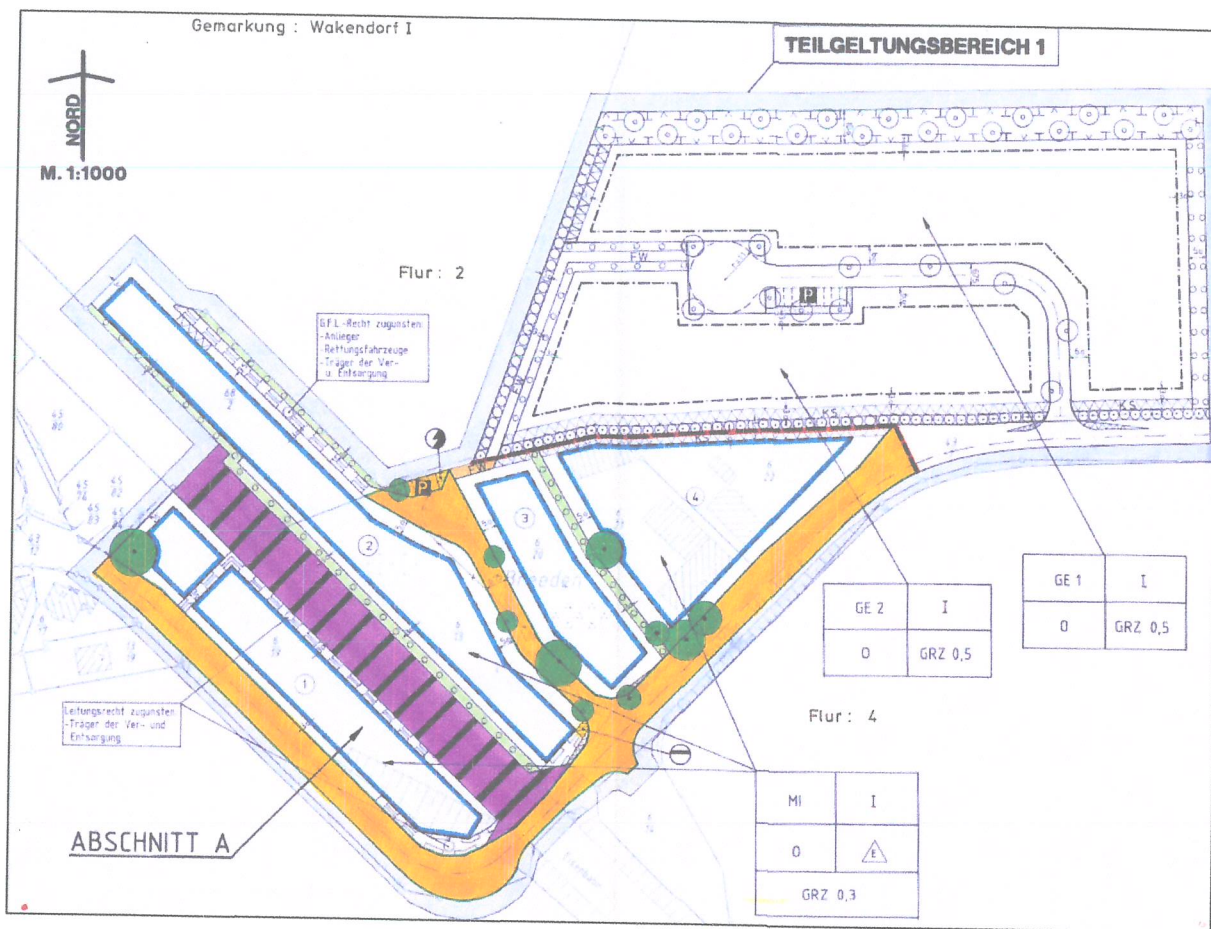
Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

6. Inhalte der Satzung

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst die bebauten Bereiche der Gemeinde Wakendorf I. Ausgenommen von der Satzung ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 im östlichen besiedelten Bereich der Gemeinde. Dabei handelt es sich konkret um das Gebiet: Teilgeltungsbereich 1 'Havighorster Straße, östlich und westlich der Bahnanlagen, am östlichen Ortsausgang Wakendorf I', Teilgeltungsbereich 2 'Am Grenzgraben'. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan um je eine Baureihe südlich der 'Havighorster Straße' (voraussichtlich 5 Bauplätze) und nördlich 'Achter de Bahn' (voraussichtlich 4 Bauplätze) zu erweitern. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 1 geändert und ergänzt werden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1



Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in der Karte nachrichtlich dargestellt, aber nicht Bestandteil der Satzung.

Die Darlegung der Abgrenzung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung orientiert sich an der vorhandenen Satzung aus dem Jahr 1980 und an in der Örtlichkeit abzulesende ortsbauliche Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben.

6.2 Klarstellungssatzung

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 238.950 m² klargestellt. Von dieser Fläche fallen ca. 228.200 m² auf die ursprüngliche Satzung. Ergänzend klargestellt werden zusätzliche Flächen, die im Laufe der Entwicklung, obwohl sie außerhalb des Satzungsgebietes der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1980 liegen, bebaut wurden und dem Innenbereich zugehörig gemacht wurden. Zusätzlich vollständig klargestellt wurden Gebäude, die nur anteilig von der ursprünglichen Satzung erfasst wurden. Diese werden mit der Neuaufstellung vollumfänglich aufgenommen und eindeutig dem Innenbereich zugeordnet. Durch eine an den Bestand angepasste Klarstellung ergibt

sich zur alten Klarstellungssatzung eine Abweichung von zusätzlichen ca. 10.750 m², die sich auf das Plangebiet verteilen.

Maßgeblich für das Vorliegen des Bebauungszusammenhanges und der Zugehörigkeit zum Innenbereich ist, dass die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken und Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Würdigung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Für die Bereiche der Klarstellungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden. Für zentrale Bereiche erscheint die Zuordnung zum Innenbereich eindeutig. Gerade aber die "weichen" Ortsränder bedürfen einer eindeutigen Klarstellung, denn diese werfen in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift auf. Dies soll nun eindeutig geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. So ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

8. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB), anders als bei einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung nicht erforderlich.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

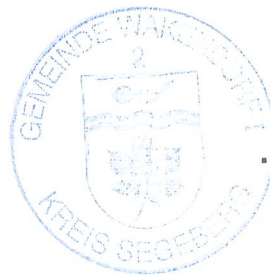
Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne konstitutiv in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur

11. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 04. Oktober 2019 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 09. Dezember 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf I hat diese Begründung zur Klarstellungssatzung in ihrer Sitzung am 17. August 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Wakendorf I, den 22.11.2021




.....
Dr. Dieter Bohn
(Bürgermeister)