

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 6 „In't Holt“ der Gemeinde Noer

für das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet - Wochenendhäuser - dargestellte Gebiet im westlichen Teil des Gemeindegebietes nordwestlich der Ortslage Lindhöft, nördlich der Bäderstraße (L 285) und westlich der Straße Strandweg.

1. Einleitung

Gemäß § 10 Abs.4 BauGB ist einem im formellen Verfahren aufgestellten Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese hat Angaben zu enthalten über die Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Nach § 214 BauGB gehen von der zusammenfassenden Erklärung keine Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes aus; eine Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.05.2005 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet „In't Holt“ gefasst. Im Aufstellungsbeschluss wurden folgende Planungsziele benannt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Regelung der Art der baulichen Nutzung,
- Sicherung des legalen baulichen Bestandes unter Einfügung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten auf baulich bisher gering ausgenutzten Grundstücken durch Vorgabe des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Ausschluss der Nutzung in Dachgeschossen durch Aufenthaltsräume,
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr,
- Vorgabe gestalterischer Bindungen zwecks Sicherung der Einfügung baulicher Anlagen in die Struktur und die prägende Gestaltung des Baugebietes sowie in die landschaftliche Situation,
- Sicherung der Einfügung des Gebietes in das bestehende Landschaftsschutzgebiet unter Erhaltung der prägenden Grünkulisse.

Zur Sicherung der Planung wurde mit gleichem Datum der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet sowie die Zurückstellung von Baugesuchen beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch eine Bürgeranhörung am 07.12.2006 sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme während der Öffnungszeiten in der Amtsverwaltung Dänischenhagen in der Zeit vom 08.12.2006 bis 15.12.2006; die ortsübliche Bekanntmachung hierzu ist am 21.11.2006 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.11.2006 bis 08.12.2006 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat am 10.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt; dieser Entwurf hat vom 15.11.2007 bis 14.12.2007 nach vorhergehender ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegen und wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden zur Stellungnahme übersandt. Aufgrund des Ergebnisses der Abwägung zu vorgetragenen Anregungen seitens der Öffentlichkeit sowie zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte eine Änderung des Entwurfes durch Ausweisung der bisher als mit Rechten zu belastenden Flächen der privaten Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche - unter Einbeziehung der Fläche

südlich des Strandweges und unter Reduzierung der privaten Verkehrsfläche auf den katastermäßigen bzw. den örtlichen Bestand, Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück In't Holt 7 sowie Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche und Verzicht auf die Ausweisung von mit Rechten zu belastenden Flächen auf dem Flurstück 48/13. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 4a Abs.3 BauGB die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Anregungen nur zu den vorgenannten Änderungen vorgetragen werden können. Der geänderte Entwurf hat vom 10.04.2008 bis 25.04.2008 nach vorhergehender ortsüblicher Bekanntmachung der erneuten und eingeschränkten Beteiligung öffentlich ausgelegt und wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden zur Stellungnahme übersandt.

Die Gemeindevertretung hatte am 11.09.2008 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht dazu sowie den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan gebilligt. Bei den Bekanntmachungen der vorgenannten öffentlichen Auslegungen wurden die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen bzw. Informationen nicht mitgeführt. Um der Geltendmachung dieses Verfahrensfehlers vorzubeugen, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 06.05.2014 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB einzuleiten und folglich den Satzungsbeschluss vom 11.09.2008 aufgehoben; dies wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu ist vom 30.10.2014 bis einschließlich 01.12.2014 nach vorhergehender ortsüblicher Bekanntmachung erfolgt; die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend benachrichtigt.

Sinn und Zweck eines ergänzenden Verfahrens ist es, unter Beibehaltung der planerischen Konzeption vorhergehende Verfahrensfehler zu beheben, um die Rechtskraft der damals beschlossenen Planfassung zu erreichen und sicherzustellen. Gegenüber der Fassung des Bebauungsplanes vom September 2008 waren jedoch Anpassungen im Katasterbestand und - daraus resultierend - die Neuermittlung des noch möglichen zusätzlichen Versiegelungsanteils auf den Grundstücken erforderlich. Weiterhin waren Ersatzstandorte für die zwischenzeitlich abgegangenen Bäume vorzugeben und veränderte Rechtsgrundlagen zu übernehmen. Nach Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung am 27.04.2015 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht dazu sowie den angepassten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „In't Holt“ der Gemeinde Noer ist nach erfolgter Bekanntmachung am
in Kraft getreten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß den im Aufstellungsbeschluss benannten Planungszielen soll für das im Außenbereich, abgesetzt vom baulichen Zusammenhang des Ortsteils Lindhöft - auf der Grundlage eines Durchführungsplanes aus dem Jahre 1960 sowie des 1. Ergänzungsplanes dazu - erschlossene und bebauter Wochenendhausgebiet „In't Holt“ die planungsrechtliche Grundlage zur Beibehaltung der damaligen Zielsetzungen der Gemeinde geschaffen werden, nachdem die vorgenannten Pläne zwischenzeitlich als rechtsunwirksam erkannt worden sind.

Die bestehenden Hauptgebäude sind zum weit überwiegenden Anteil bauordnungsrechtlich als Wochenendhäuser - also für ein Bewohnen zum Zwecke der Erholung und nicht auf Dauer - genehmigt worden; dies soll durch die verbindliche Bauleitplanung festgeschrieben werden, zumal die Meldevorschriften des Landes Schleswig-Holstein der Gemeinde keine diesbezüglichen Regelungsmöglichkeiten eröffnen. Hauptgebäude, die bauordnungsrechtlich als Wohnhaus genehmigt worden sind, unterliegen dem Bestandsschutz.

Für einen Teil der Wochenendhäuser liegen bauordnungsrechtliche Genehmigungen für eine Grundfläche von mehr als 70 qm (bisherige Begrenzung durch den 1. Ergänzungsplan zum Durchführungsplan) bzw. von 60 qm (entsprechend den Zielvorgaben des Landesraumordnungsplanes zum Zeitpunkt des 1. Satzungsbeschlusses) vor. Die damalige Abteilung Landesplanung des Innenministeriums hat aufgrund des legalen Bestandes der Zulassung einer Grundfläche von bis zu 100 qm je Grundstück - und damit erheblich mehr als nach den Zielen der Raumordnung allgemein

zulässig - zugestimmt; dieser Wert ermöglicht eine Nutzfläche von ca. 80 qm und lässt eine Nutzung der Gebäude zum Zwecke der Erholung in angemessener und zeitgemäßer Größe zu. Hauptgebäude, die aufgrund bauordnungsrechtlicher Genehmigungen mit einer größeren als der nunmehr festgesetzten Ausnutzung errichtet worden sind, unterliegen dem Bestandsschutz; auf bisher geringer ausgenutzten oder unbebauten Grundstücken soll eine angemessene und gebietsverträgliche Entwicklung erfolgen können, soweit nicht Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dem entgegenstehen.

Das Erschließungssystem entspricht mit den vorhandenen Wegeführungen und -breiten den Anforderungen an ein Sondergebiet zum Zwecke der Erholung und soll als private Erschließung beibehalten werden.

Da die dauerhafte Einfügung des Gebietes in die umgebende landschaftliche Situation nur sichergestellt werden kann, wenn die Höhenentwicklung baulicher Anlagen begrenzt und deren Gestaltung durch Materialien und Farben erfolgt, die sich bzgl. ihrer Außenwirkung zurückhalten, soll dies unter Beachtung des legalen baulichen Bestandes entwickelt und festgesetzt werden.

Der prägende Baumbestand auf den Grundstücken soll nach Beurteilung durch einen Landschaftsplaner als zu erhalten festgesetzt und - insbesondere auf Grundstücken, auf denen in jüngster Zeit umfangreicher Baumbestand entfernt worden ist - durch Neuanpflanzung von Bäumen zwecks Beibehaltung des waldartigen Charakters des Wochenendhausgebietes wieder hergestellt werden.

Die das Baugebiet umgebenden Anpflanzungen mit den ortsbildprägenden Bäumen sowie die Grünabgrenzung der Grundstücke zu den Erschließungsräumen soll erhalten und ergänzt werden; dadurch soll ein ökologischer Ausgleich für die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen geschaffen werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Landschaftsplan

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Noer aus dem Jahre 1994 ist das Gebiet In't Holt im Bestandsplan als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet - dargestellt. Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes werden als Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft in diesem Bereich der sukzessive naturnahe Umbau der waldartigen Gehölzbestände aufgeführt und darüber hinaus zur besseren landschaftlichen Einbindung des Gebietes an seinem nördlichen und nordwestlichen Rand umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgeschlagen.

Dies wurde bei der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 6 „In't Holt“ beachtet.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In't Holt“ erarbeitet wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass Eingriffe mit gravierenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft infolge des Projektes nicht zu erwarten sind, da die Bauleitplanung im Wesentlichen die Ordnung der aktuellen Bestandssituation unter städtebaulichen Gesichtspunkten zum Ziel hat und nur in einem geringen Rahmen auch eine Entwicklung auf baulich bisher gering ausgenutzten bzw. gar nicht bebauten Grundstücken ermöglicht wird.

Zur Eingriffsverminderung bzw. -verringerung sowie zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen beschrieben worden, die durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt worden sind:

- Der wertvollste und damit der prägende Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt worden, damit der spezielle Charakter des Wochenendhausgebietes auch bei einer gewissen baulichen Entwicklung auf einigen Grundstücken erhalten bleibt. Daher ist dieser Gehölzbestand bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen besonders zu berücksichtigen und wirksam zu schützen.
- Die Einbindung des Wochenendhausgebietes in die Umgebung kann optimiert werden. Dafür wurde die Anlage von freiwachsenden Hecken (mit einer bestimmten Mindesthöhe) am Gebietsrand vorgesehen.
- Zur weiteren Durchgrünung und zur Gliederung des Plangebietes ist entlang der privaten Verkehrsflächen die Ergänzung und dauerhafte Erhaltung von Hecken mit einer bestimmten Mindesthöhe erforderlich.
- Auf Grundstücken, die in der (jüngeren) Vergangenheit durch Gehölzrodungen erheblich ausgelichtet worden sind, sind Baum-Nachpflanzungen in standortgerechten und gebietstypischen

Baumarten zwingend erforderlich, um den speziellen, erhaltenswerten Charakter des Gebietes wieder herzustellen.

- Auf den Grundstücken sind die Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Lagerflächen wasserdurchlässig herzustellen, um die Störungen des Boden- und Wasserhaushaltes zu mindern. Die Erschließungswege sollen ihren wassergebundenen Aufbau behalten und nicht versiegelt werden.
- Der erforderliche ökologische Ausgleich - resultierend aus dem ermittelten vergleichsweise geringen Eingriffsumfang - soll aus pragmatischen Gründen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erreicht werden. Ein Ausgleich auf einer externen Fläche wäre wegen der geringen Flächengröße und wegen der schwierigen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen nicht angemessen.

Umweltprüfungen / Umweltberichte

Im Rahmen des erarbeiteten Umweltberichtes als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „In't Holt“ wurden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, FFH- und Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter, Vorbelastung durch Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energie sowie die Wechselwirkungen und -beziehungen betrachtet und bewertet.

Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB ergeben sich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser. Aufgrund der Tatsache, dass sich die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Entwicklungen auf einzelnen Grundstücken in überschaubaren Grenzen halten, werden die Folgen für Wechselwirkungen und -beziehungen als weniger gravierend angesehen.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegungen der Planentwürfe sind Anregungen vorgetragen worden; Inhalt und Abwägungsentscheidung dazu - soweit planungsrechtlich relevant - werden nachstehend in Kurzform zusammengefasst; für die Behörden bzw. Rechtsgrundlagen wird die zum Zeitpunkt der Abwägung gültige Bezeichnung verwendet:

- *Anregungen, keinen Bebauungsplan aufzustellen oder einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der Nutzung aufzustellen oder eine Satzung nach § 34 BauGB zu erlassen oder in einer Satzung bzw. durch Grundbucheintragung nur die Gebäudehöhe und die Dachneigung zu begrenzen und im Gegenzug dafür Wohnrecht zu schaffen oder einzelne Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.*

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat beschlossen, für den Bereich „In't Holt“ einen Bebauungsplan aufzustellen wegen des erkennbaren und sich verdichtenden Erfordernisses, für diesen Bereich insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln und Vorgaben bzgl. der Einfügung der Bebauung in die besondere landschaftliche Situation zu treffen. Die festgesetzte Art der Nutzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt und mit den Abteilungen „Landesplanung und Vermessungswesen“ sowie „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ des Innenministeriums und dem Fachbereich „Planen, Bauen und Umwelt“ des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt worden bzw. deren rechtliche Beratung ist in die Planung eingeflossen.

Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, der z. B. Art und / oder Maß der baulichen Nutzung nicht regeln würde, durch Erlass einer Abrundungssatzung, Gestaltungssatzung o. ä. oder durch Grundbucheintragungen können die Planungsziele der Gemeinde nicht umgesetzt werden. Im Übrigen wird dem auch seitens der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums nicht zugestimmt, da diese Planungen bzw. Maßnahmen nicht geeignet sind, eine städtebauliche Konzeption entsprechend dem Planungserfordernis umzusetzen und die Ziele der Raumordnung außer Acht lassen.

Dem Antrag, einige der Grundstücke des Wochenendhausgebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, wurde nicht gefolgt; das Planungserfordernis besteht für alle Grundstücke des Plangebietes.

- *Anregungen, das Gebiet entweder als Allgemeines Wohngebiet oder - entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Brekendorf - als Sondergebiet für Wohnen und Erholung festzusetzen.*

Das Baugebiet „In't Holt“ nimmt nicht am baulichen Zusammenhang des Ortsteils Lindhöft teil sondern bildet abgesetzt davon eine Splittersiedlung nördlich der L 285.

Das Gebiet ist seinerzeit auf der Grundlage des damaligen Durchführungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Lindhöft, genehmigt im Oktober 1960 durch Erlass des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein, sowie auf der Grundlage des 1. Ergänzungsplanes zum Durchführungsplan Nr. 1 erschlossen und bebaut worden. Die mit der Aufstellung der vorgenannten Planungen verfolgten Zielsetzungen sind in den zugehörigen Erläuterungen - auszugsweise zitiert - wie folgt beschrieben worden: „Die Häuser dürfen nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Es dürfen keine Normalwohnungen errichtet werden sondern nur Wochenendhäuser. Die bebaute Fläche soll 35 qm nicht unterschreiten und 70 qm nicht überschreiten.“

Daraus ist zweifelsfrei ersichtlich, dass es auch damals das Planungsziel der Gemeinde war, ein Wochenendhausgebiet und nicht ein Gebiet mit Dauerwohnungen zu entwickeln. Dafür spricht auch das Erschließungssystem mit Wegeführungen und -breiten, die den Anforderungen an ein Sondergebiet zum Zwecke der Erholung entsprechen, den an ein Gebiet mit Dauerwohnungen zu stellenden Mindest-Standards aber bei weitem nicht genügen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Noer ist das Gebiet In't Holt als Sondergebiet zum Zwecke der Erholung mit der Sekundärdarstellung „Wochenendhäuser“ dargestellt.

Dem Vorschlag, die Art der Nutzung im Plangebiet nicht als „Sondergebiet - Wochenendhausgebiet -“ sondern - entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kammburg“ der Gemeinde Brekendorf - als „Sondergebiet für Wohnen und Erholung“ festzusetzen mit der Maßgabe, dass neben der Nutzung der Grundstücke für Erholungszwecke (Wochenendnutzung) gleichrangig auch das Wohnen zulässig ist, kann nicht gefolgt werden. In Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Abteilungen „Landesplanung und Vermessungswesen“ und „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein sowie des Fachbereichs „Planen, Bauen und Umwelt“ des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde eindeutig seitens der beteiligten Referatsleiter und des anwesenden Justitiars klargestellt, dass diejenigen Kriterien, die z. B. in Brekendorf eine Festsetzung der Art der Nutzung als „Sondergebiet für Wohnen und Erholung“ ermöglicht haben, für das Gebiet „In't Holt“ in Noer nicht zutreffen. Das Gebiet „Kammburg“ in Brekendorf schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an bzw. ist Teil des Bauungszusammenhangs und damit auch für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Dies ist für das

Gebiet „In't Holt“, welches durch die Bäderstraße getrennt von der bebauten Ortslage Lindhöft abgesetzt liegt, nicht der Fall. Weiterhin ist in Brekendorf eine Erschließung vorhanden, die auch den Anforderungen an ein Wohngebiet entspricht (ein einseitiger ca. 1,25 m breiter asphaltierter und von der Fahrbahn durch einen Bord abgetrennter Fußweg; eine ca. 4,5 m breite asphaltierte Fahrbahn, die den Begegnungsverkehr von PKW bei verminderter Geschwindigkeit zulässt; ein über 2 m breiter nicht befestigter Streifen, der für den Fall eines Begegnungsverkehrs größerer Fahrzeuge überfahren bzw. als Parkstreifen genutzt werden kann; größtenteils asphaltierte Wohnwege zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke in einer Breite von ca. 4,5 m) und eine ausreichende Beleuchtung der Verkehrsflächen. Diese Voraussetzungen sind im Gebiet „In't Holt“ nicht annähernd erfüllt. Selbst wenn die Erschließungssituation im Gebiet „In't Holt“ verändert und den an ein Wohngebiet zu stellenden Anforderungen angepasst werden würde, ständen einer Ausweisung als „Wohngebiet“ oder als „Sondergebiet für Wohnen und Erholung“ immer noch Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen, da das Gebiet nicht dem baulichen Zusammenhang des

Ortsteils Lindhöft zugeordnet ist.

- *Anregungen, als Maß der Nutzung eine GRZ von 0,1 oder mehr zuzulassen, da sonst keine angemessene Bebauung möglich ist.*

Der Anregung, eine max. Grundfläche von 0,1 entsprechend 10 % der Grundstücksgröße zuzulassen, stehen anders lautende Vorgaben der Raumordnung entgegen. Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen; diese Ziele unterliegen nicht der Abwägung durch die Gemeinde.

Nach dem Durchführungsplan Nr. 1 für das Gebiet Lindhöft und dem 1. Ergänzungsplan dazu durften die Wochenendhäuser - unabhängig von der Größe des jeweiligen Grundstücks - eine Grundfläche von 70 qm nicht überschreiten. Es besteht oder bestand keine Satzung oder ähnliches, in welcher eine Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich „In't Holt“ mit einer GRZ von 0,1 rechtsverbindlich zugelassen worden wäre. Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 sagt im Abschnitt 7.4 unter anderem aus, dass Wochenendhäuser keine größere Grundfläche als 60 qm haben sollen.

Die Gemeinde hat erreichen können, dass im Gebiet „In't Holt“ mit Zustimmung der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums die Wochenendhäuser eine Grundfläche von bis zu 100 qm erreichen können. Dieser Wert ermöglicht eine Nutzfläche von ca. 80 qm und lässt eine Nutzung der Gebäude zum Zwecke der Erholung in angemessener und zeitgemäßer Größe zu.

- *Beibehaltung der bestehenden Anbindung an die L 285 sowie die bestehende Breite der Erschließungsflächen im Plangebiet; Verzicht auf die Beschränkung des Anschlusses an die L 285 auf eine Nutzung ausschließlich durch Fußgänger und Radfahrer.*

Gemäß § 24 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein gelten Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt - wie in diesem Fall - als Sondernutzung. Der Träger der Straßenbaulast kann von dem Erlaubnisnehmer - in diesem Fall die Eigentümergemeinschaft - alle wegen der örtlichen Lage, der Art und Gestaltung der Zufahrt oder aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehrs erforderlichen Maßnahmen verlangen. Die Gemeinde Noer hatte in ihrer ursprünglichen Planung die Anbindung an die Bäderstraße (L 285) über das Flurstück 19/16 mit Sichtflächen für die Haltesicht vorgesehen. Dagegen sind vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Niederlassung Rendsburg - massive entgegenstehende Belange aus straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Sicht vorgebracht worden. Für die Ein- und Ausfahrt an dieser Stelle besteht gemäß Aussagen des Landesbetriebs keine Sondernutzungserlaubnis. Seitens des LBV SH wurde die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für die im Privateigentum stehenden Erschließungsflächen nicht in Aussicht gestellt. Für den Fall, dass die Erschließungsfläche „In't Holt“ insgesamt oder im Bereich des derzeitigen Anschlusses an die Bäderstraße in das Eigentum der Gemeinde übernommen werden würde, wäre einem Anschluss zugestimmt worden mit der Maßgabe, dass bestimmte Fahrbahnbreiten und Schleppkurven einzuhalten und Sichtflächen für die Annäherungssicht gemäß RAS-K-1 mit Schenkellängen von 200 m auf der Bäderstraße erforderlich gewesen wären. Da die

Anbindung an die L 285 in einer Innenkurve liegt, hätten die freizuhaltenden Sichtfelder den Garten des Flurstücks 19/20 in einer Tiefe von bis zu 4 m überdeckt sowie eine Entfernung des Buswartehäuschens und eine Verschiebung des Knicks auf dem Flurstück 45/4 zur Folge gehabt. Einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Bäderstraße - wie in Höhe der Ortslage Lindhöft vorhanden - wurde nicht zugestimmt. Gleichzeitig wurde auch der Vorschlag abgelehnt, auf eine Einbeziehung des Flurstücks 19/16 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verzichten und somit die Frage der Zulässigkeit einer Zu- und Ausfahrt einem gesonderten Antragsverfahren seitens der Eigentümer der Erschließungsfläche im Plangebiet zu überlassen. Da die Gemeinde gehalten ist, fachliche und fachtechnische Bedenken des Trägers der Straßenbaulast einer übergeordneten Straße bei ihrer Planung zu beachten, musste die Zufahrt zur Bäderstraße planungsrechtlich auf eine Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger sowie durch Abfallentsorgungs- und Rettungsfahrzeuge - wie es früher auch durch das noch vorhandene Tor bewirkt werden sollte - beschränkt werden. Die Gemeinde kann bestehende Rechtspositionen eines Trägers öffentlicher Belange nicht durch Abwägung überwinden sondern hat diesen planungsrechtlich Rechnung zu tragen.

Der Anregung, die Erschließung für das Gebiet „In't Holt“ ansonsten entsprechend dem Bestand zu übernehmen, wurde gefolgt.

- *Anregung, mehr als einen Stellplatz je Grundstück zuzulassen.*

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Wochenendhausgebiet in einem waldartigen Areal, das aufgrund des umfangreichen Baumbestandes ein charakteristisches Erscheinungsbild hat, welches als wesentliche Zielsetzung erhalten werden soll. Aus diesem Grund muss die Art und das Maß der Überbaubarkeit sowie der Versiegelungsanteil in angemessener Weise begrenzt werden. Die zugelassene Zahl an Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken entspricht der

Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschriften (Stellplatzerlass) zu § 55 der Landesbauordnung (1 Stellplatz bei Wochenend- und Ferienhäusern). Es bleibt der Eigentümergemeinschaft unbenommen, bei darüber hinausgehendem Bedarf Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen im Bereich der privaten Verkehrsflächen anzuordnen; dies ist für die zweckbestimmte Nutzung der Grundstücke durchaus angemessen. Insbesondere Aufweitungen im Bereich der privaten Verkehrsflächen sowie der Bereich südlich des Strandweges sind zum Abstellen von Fahrzeugen durch Anlieger oder Besucher geeignet; es bleibt den Eigentümern überlassen, ein „Fremdparken“ durch Strandbesucher oder andere Nichtberechtigte zu unterbinden. Im Übrigen unterliegen vorhandene und bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr dem Bestandsschutz.

- *Anregung, für das Flurstück 48/50 eine Bebauungsmöglichkeit vorzusehen, da es in einem Baugebiet liegt und ansonsten gegenüber anderen Grundstücken unverhältnismäßig benachteiligt wäre.*

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da sie wesentlichen orts- und landschaftsplanerischen sowie ökologischen Zielsetzungen für das Wochenendhausgebiet „In't Holt“ - nämlich die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des besonderen Gebietscharakters als „Waldsiedlung“ - widerspricht. Das Flurstück 48/50 zeichnet sich durch einen geschlossenen waldähnlichen Baumbestand - sogar aus alten mächtigen Eichen - aus. Dieses dichte und bisher unberührte waldähnliche Gehölz übernimmt wertvolle und schutzbedürftige Funktionen für den Naturhaushalt. Darüber hinaus

bestimmt die intakte Gehölzfläche im Eingangsbereich den besonderen Charakter der Wochenendhaus-siedlung in ganz besonderer Weise. Dies wurde anlässlich eines Ortstermins mit dem Landschaftsplaner, einem Biologen und einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nochmals bestätigt.

- *Anregungen, eine Bebauung bzw. Erweiterung vorhandener Gebäude auch unter Baumkronen zuzulassen sowie auf Festsetzungen bzgl. der Neuanpflanzung von Bäumen zu verzichten.*

Zur Erreichung einer wesentlichen Zielsetzung dieser Bauleitplanung (die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Waldsiedlungscharakters des Wochenendhausgebietes „In't Holt“) ist es erforderlich, den wesentlichen und prägenden Baumbestand zu erhalten und entsprechend geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde eine

umfassende und gewissenhafte Begutachtung des Baumbestandes vorgenommen. Aufgrund der

Bedeutung und Funktion der als zu erhalten festgesetzten Bäume für den Gebietscharakter müssen diese Bäume vor möglichen Störungen durch spätere Bautätigkeiten auf dem Grundstück geschützt werden. Einschlägig bekannte Vorschriften definieren den von Baumaßnahmen zu verschonenden Wuchsbereich von Bäumen dahingehend, dass der Kronentraufbereich von wertvollen und zu erhaltenden Bäumen keinesfalls einer Bebauung oder Versiegelung zugeführt werden darf. Folglich sind die von den Baumkronen eingenommenen bisher unbebauten Grundstücksteile im gesamten Plangebiet einheitlich nicht als Bauflächen ausgewiesen. Die zugelassenen überbaubaren Grundstücksflächen haben im Mittel eine Größe von ca. 185 qm und lassen Erweiterungen bestehender Baukörper mit ausreichenden Variationsmöglichkeiten zu.

Zur Wiederherstellung des Waldcharakters ist es erforderlich, in Bereichen mit inzwischen lückigem Bewuchs, auf denen z. T. in jüngster Zeit umfangreiche Bäume gefällt und dadurch der Charakter der Siedlung beeinträchtigt bzw. gestört wurde, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zu diesem Zweck wurden entlang der Erschließungswege und am Gebietsrand Heckenpflanzungen oder an ausgewählten Standorten mit stark gelichtetem Baumbestand eine Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt. Die vorgegebenen Baumarten und die angemessene Pflanzqualität stellen keine besondere Härte für die betroffenen Grundstückseigentümer dar sondern leisten einen angemessenen Beitrag zur Wiederherstellung des typischen Erscheinungsbildes des Wochenendhausgebietes.

- *Anregungen, die vorhandenen und geplanten Hecken entlang der Erschließungswege mit einer Höhe von mehr als 1,20 m zuzulassen und auf die Festsetzung von Hecken an den Gebietsrändern zu verzichten.*

Der Anregung, auf die zuerst festgesetzte Begrenzung der Bewuchshöhe für Hecken und Bepflanzungen entlang der Erschließungswege zu verzichten, um den waldartigen Charakter des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen und die Grundstücke vor einer Einsehbarkeit zu schützen, wurde gefolgt. Die Einhaltung der für eine störungsfreie Erreichbarkeit erforderlichen Wegebreiten ist privatrechtlich unter den Bewohnern des Wochenendhausgebietes zu regeln.

Der vorhandene Bewuchs im Übergang zur freien Landschaft (rudimentäre und überwiegend durchgewachsene Knicks sowie Altbaumbestand) liegt größtenteils nicht auf den Baugrundstücken sondern innerhalb der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft. Insofern ist eine Grünabgrenzung des Wochenendhausgebietes durch Hecken - auch gegenüber dem das Gebiet umschließenden Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Dänischer Wohld“ - das Minimum an Grünabgrenzung, das gegenüber der freien Landschaft erforderlich bzw. angemessen ist.

- *Anregungen, um bis zu 1,5 m größere Gebäudehöhen und Dachneigungen bis 40° zuzulassen.*

Es ist das Planungsziel der Gemeinde, auf den Grundstücken des Plangebietes im Erdgeschoss eine Nutzung in angemessener Größe zu ermöglichen, jedoch die Nutzbarkeit in anderen „Nicht-Vollgeschossen“ auf Neben- und Abstellräume zu beschränken; bauordnungsrechtlich genehmigte Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind bisher nicht vorhanden. Damit das so bleibt, sind die gewählten restriktiven Vorgaben für die max. Höhenentwicklung der Gebäude und die Begrenzung der Dachneigung auf das für eine Eindeckung mit Dachpfannen oder Dachsteinen geringstmögliche Maß erforderlich. Die vorhandenen und bauordnungsrechtlich genehmigten Wochenendhäuser mit geneigten Dächern haben alle eine Dachneigung von höchstens 25° und eine

max. Gesamthöhe zwischen 4,60 m und 5,15 m; dies soll für die derzeitigen Flachdachgebäude, wenn sie mit einem geneigten Dach versehen werden, oder für Neubauten im Plangebiet fortgeführt und beibehalten werden.

- *Anlässlich des ergänzenden Verfahrens vorgetragene Anregungen, auf vier Grundstücken die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes zu verändern.*

Den Anregungen wurde nicht gefolgt, da dies die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen (Beibehaltung des waldartigen Charakters des Baugebietes mit einer lockeren, untergeordneten und allseitig von Freiflächen auf dem eigenen Grundstück umgebenen Bebauung, keine unverträgliche Verdichtung mit Mindestabständen zu den eigenen Grundstücksgrenzen, keine Einschränkungen bestehender Sichtbeziehungen von den Erschließungsflächen zur umgebenden Landschaft bzw. den Freiräumen auf den Grundstücken, keine weitere Beeinträchtigung von schützenswerten Landschaftselementen) sowie die Belange angrenzender Grundstücke beeinträchtigt hätte.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, deren Inhalt - soweit es sich nicht um Mitteilungen handelt, die planungsrechtlich nicht relevant sind oder den Ablauf bzw. die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen betreffen - sowie die Abwägungsentscheidung dazu nachstehend in Kurzform zusammengefasst wird; für die Behörden bzw. Rechtsgrundlagen wird die zum Zeitpunkt der Abwägung gültige Bezeichnung verwandt:

- *Hinweise des Forstamtes Schleswig, dass es sich bei dem südwestlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flurstück 63/48 um eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt und folglich der 30 m breite Waldschutzstreifen zu übernehmen sowie bei der Ausweisung der Baufenster zu berücksichtigen ist.*

Der Waldschutzstreifen wurde gemäß § 24 Abs.2 Landeswaldgesetz nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; bauordnungsrechtlich genehmigte Gebäude im Waldschutzstreifen unterliegen dem Bestandsschutz. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde dahingehend verändert, dass Erweiterungen - soweit aufgrund der festgesetzten maximalen Grundfläche möglich - oder Neubauten bei Abgang des Bestandes nur außerhalb des Waldschutzstreifens errichtet werden können.

- *Mitteilungen des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Niederlassung Rendsburg* -, dass sich der Charakter der Zufahrt zur Landesstraße 285 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet ändert, eine Sondernutzungserlaubnis nicht in Aussicht gestellt wird und die Zufahrt - unter Ausbildung des Knotenpunktes mit ausreichenden Fahrbahnbreiten bei Beachtung von Schleppkurven ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn und mit ausreichenden Sichtfeldern gemäß RAS-K-1- zur Gemeindestraße zu widmen ist. Weiterhin sei zukünftig mit erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.

Da diese Forderungen - aufgrund der Sichtverhältnisse in der Innenkurve der L 285 - ohne erhebliche Eingriffe in angrenzende Grundstücke nicht erreicht werden könnten und sowohl der Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis als auch einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten auf der Landesstraße oder der Herausnahme der Anbindung an die Landesstraße über das Flurstück

19/6 aus der verbindlichen Bauleitplanung von Vertretern des Landesbetriebs aufgrund fachlicher

und fachtechnischer Bedenken sowie entgegenstehender Belange der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt wurde und eine ausreichende, verkehrssichere Anbindung des Baugebietes an die L 285 über den Strandweg besteht, musste die Zufahrt zur Bäderstraße in diesem Bereich planungsrechtlich auf eine Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger sowie durch Abfallentsorgungs-

und Rettungsfahrzeuge beschränkt werden.

Nach Auffassung der Gemeindevertretung ändert sich die Immissionssituation durch die Überplanung eines seit langem, bereits vor dem jetzigen Ausbau der L 285 bestehenden Baugebietes entsprechend der Gebietstypik des Bestandes bzw. entsprechend den Festlegungen in den zum Zeitpunkt des Straßenausbaus noch rechtswirksamen Durchführungsplänen nicht.

- *Anregungen der Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde - AWR* -, einen *Straßenquerschnitt mit einer Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m zu wählen, der gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) ausgebaut wird.*

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Strandweg) sind diese Anforderungen erfüllt. Die privaten Verkehrsflächen werden in ihren bestehenden Flurstücksbreiten in die Planung übernommen. Da der Hauptweg seit Bestehen des Wochenendhaussiedlung durch die Müllfahrzeuge befahren wird, dürfte sein Ausbauzustand ausreichend sein. Die Flurstücke des Hauptweges sind an der engsten Stellen breiter als 3,55 m; es bleibt Sache der Eigentümergemeinschaft, evtl. in die Wegeparzellen hineinragenden Bewuchs zwecks Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Befahrbarkeit zu entfernen oder zu stutzen. Für Grundstücke, die nicht direkt am Hauptweg liegen, sind Standplätze für Abfallbehälter im Bereich des Hauptweges festgesetzt worden.

6. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es besteht ein Planungserfordernis, sowohl die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich „In't Holt“ als auch naturschutzfachliche Belange zu regeln.

Um weitere ungeordnete Entwicklungen im Wochenendhausgebiet sowie Beeinträchtigungen des charakteristischen waldartigen Bewuchses zu verhindern und die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 „In't Holt“ benannten Planungsziele allgemeinverbindlich umzusetzen, gibt es bei Beachtung der Ziele der Raumordnung keine Planungsalternativen.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Noer nach Abwägung aller einzustellenden Belange dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan Nr. 6 „In't Holt“ in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Dänischenhagen, den

Amt Dänischenhagen

- Der Amtsvorsteher -