Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wisch, Kreis Plön

für das Gebiet „Grabenkoppel, westlich des Dackelweges und südlich des Deichweges“

GUNTRAM BLANK **ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A 24105 KIEL TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „Grabenkoppel“ ist im Jahr 1962 in Kraft getreten. Er wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 03.06.2016, AZ: 2 A 143/15 aufgehoben. Daher wird die zunächst eingeleitete 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 3 nunmehr als Neufassung des B-Planes Nr. 3 fortgeführt.

Das Wochenendhausgebiet mit seiner ausschließlich durch freistehende Einzelhäuser geprägten Siedlungsstruktur hat in seiner Struktur und Gestaltung bis heute ein überwiegend einheitliches und erhaltenswertes Ortsbild entwickelt.

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich jedoch teilweise Veränderungen sowohl in der Größenordnung der Bebauung als auch hinsichtlich der Art der Nutzung ergeben, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. In einigen Fällen wurden Bauvorhaben realisiert, die in Größe und Gestaltung Einfamilienhäusern ähneln und dem Charakter und der Nutzung des Wochenendhausgebietes zuwiderlaufen. Diese baulichen Veränderungen sind in einigen Fällen einhergegangen mit dem Einsickern von Dauerwohnnutzung und der gewerblichen Vermietung von Gebäuden als Ferienhäuser.

Beide Nutzungsarten -Dauerwohnen und Ferienwohnen- sind in festgesetzten Wochenendhausgebieten unzulässig, als städtebaulicher Missstand zu bewerten und können zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen. Zudem sind sowohl die Struktur als auch die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des Gebietes für ein Wochenendhausgebiet dimensioniert, an das sowohl zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung als auch stärker noch heute andere Anforderungen gestellt werden, als an ein Gebiet, das dem Dauer- oder Ferienwohnen dient.

Losgelöst von dem Umstand, dass der Ursprungsplan möglicherweise bereits heute unwirksam ist, bestünde aufgrund weiter voranschreitender Veränderungen bzw. Abweichungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gefahr, dass der bestehende Bebauungsplan funktionslos wird und dementsprechend nicht mehr angewendet werden kann. Danach wären Bauvorhaben im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen, da entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Wochenendhäuser für sich allein genommen auch dann keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB Abs. 1 darstellen können, wenn sie in größerer Zahl anzutreffen sind.

Eine Erhaltung der Eigenart des Gebietes, wie es Zielsetzung der Gemeinde ist, wäre nach § 35 BauGB jedoch nicht mehr hinreichend gewährleistet und ein weiteres Einsickern von Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen sowie eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke zu befürchten. Es besteht damit die Gefahr, dass sich Nutzungskonflikte verschärfen und es zu einer Überlastung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur kommt.

Um die Funktion des Gebietes als Wochenendhausgebiet durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig zu sichern und bereits erfolgten Fehlentwicklungen entgegenzutreten, ist die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 5 notwendig geworden. Zielsetzung der vorliegenden Planung ist dementsprechend die Sicherung des Plangebietes als Wochenendhaugebiet.

Dabei sind der tatsächliche Bestand innerhalb des Plangebietes sowie die im Laufe der Zeit veränderten Nutzungsansprüche an ein Wochenendhausgebiet zu berücksichtigen. Auf diese Gegebenheiten soll eingegangen werden, soweit dies als städtebaulich verträglich angesehen werden kann.

Im Vordergrund der Planung steht jedoch die Erhaltung des ursprünglichen Charakters des Gebietes als Wochenendhausgebiet und dessen wesentlicher Funktion, dem der Erholung dienenden vorübergehenden Freizeitaufenthalt.

Die vorgesehenen Festsetzungen wurden den o.g. Zielsetzungen entsprechend auf Grundlage einer umfassenden Analyse der Bestandssituation entwickelt. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Bewahrung der Siedlungs-, Bebauungs-, und Nutzungsstruktur sowie die charakteristischen Garten- und Grünzonen unter angemessener Berücksichtigung veränderter Nutzungsansprüche.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2015 zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch gefasst.

Der B-Plan Nr. 3 wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 03.06.2016, AZ: 2 A 143/15 aufgehoben. Daher wird die zunächst eingeleitete 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 3 nunmehr als Neufassung des B-Planes Nr. 3 fortgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 wurde durch den Auslegungsbeschluss ersetzt.

Die frühzeige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.02.2016 durchgeführt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.08.2017 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch hat in ihrer Sitzung am 02.04.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.04.2019.

Der Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch am 26.06.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur geänderten Planung erneut gefasst.

Die Auslegung des geänderten Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 19.07.2019. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2019.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch hat die zur Neufassung des B-Planes Nr. 3 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.08.2019 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt sind, der als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung ist.

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde wurde im Jahre 1998 wirksam.

Er stellt das Plangebiet als Wochenendhaussiedlung dar.

Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan.

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Im Rahmen der Planung ggf. zu lösende Immissionskonflikte ergeben sich auf Grund der angestrebten Nutzungsstruktur als Wochenendhausgebiet innerhalb des Plangebietes sowie der an das Gebiet angrenzenden Nutzungen nicht.

2.2. Berücksichtigung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind

gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Vollversiegelung von rund 2.250 m² sowie zusätzliche durchlässige Flächenbefestigungen im Umfang von rund 990 m² möglich. Zur Ermittlung der Neuversiegelung wurde die im Plangebiet bestehende Vorbelastung von dem gemäß B-Plan zukünftig maximal möglichen Versiegelungsumfang abgezogen. Herangezogen wurde dabei derjenige Flächenumfang, welcher aufgrund des geltenden Bebauungsplanes versiegelt sein dürfte. Existierende Überschreitungen der zulässigen Werte wurden nicht in die Vorbelastung eingerechnet und werden im Zuge dieses Verfahrens kompensiert.

Der Ermittlung des zukünftig möglichen Versiegelungsumfanges wurde die Anzahl der bebaubaren Grundstücke zu Grunde gelegt. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wären entsprechend dem o.g. Erlass eine gleich große Fläche zu entsiegeln oder mindestens 1.425 m² aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Der Ausgleich soll extern erfolgen. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich auf dem Flurstück 79 (Flur 3, Gemarkung Wisch), Gemeinde Wisch.

Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Fläche von 1.425 m² Größe folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die externe Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche zu unterhalten und vor einer Verbuschung zu schützen. Das Grünland ist zunächst zur Ausmagerung zweimal jährlich zu mähen (1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) und das Mähgut abzuräumen.

Mittelfristig kann die Fläche bei Extensivierung größerer Bereiche im Umfeld, z.B. im Rahmen der Ökokontoregelung, in eine Weidenutzung mit 0,5-0,8 Großvieheinheiten/ ha einbezogen werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist unzulässig.

Über eine Geländeprofilierung wird ein flaches Stillgewässer (Amphibien-Laichgewässer) angelegt. Die Gewässertiefe soll 20 bis 40 cm betragen. Die Uferbereiche sind flach und geschwungen auszuprofilieren. Die Einbringung von Fremdboden ist unzulässig. Die Vegetationsbesiedelung des Gewässers

Eine Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen vermeidbar, indem mögliche Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen.

Bei der potentiellen Beseitigung von Altbäumen hat im Einzelfall eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erfolgen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Baumbeseitigung zwingend erforderlich.

Veränderungen an Gebäuden sowie Abriss und Neubau von Gebäuden sind in Baugebieten grundsätzlich möglich und nicht vorhabenbedingt. Die artenschutzrechtliche Relevanz für Fledermausarten sowie gebäudebrütende Vogelarten ist im Einzelfall zu gegebenem Zeitpunkt zu betrachten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine Abrissvorhaben bekannt und für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Limitierung der Flächeninanspruchnahme und -befestigungen sowie die Beibehaltung der Festsetzungen zu Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen soll dem Erhalt und der Entwicklung von Lebensräumen zur Unterstützung der biologischen Vielfalt Rechnung getragen werden.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen für Eingriffe in den Gehölzbestand tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vorgetragen, die im Folgenden zusammengefasst sind. Sofern die Anregungen sich wiederholen oder sich auf in vorherigen Verfahrensschritten bereits inhaltlich geklärte Punkte beziehen, werden sie hier nicht explizit wiederholt.

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.02.2016 erfolgt. Die Stellungnahmen erfolgten mündlich und schriftlich.

Es wurde das Thema Aufschüttungen sowie Höhenfestsetzungen der Bezugshöhen angesprochen. Dabei wurden zum Teil höhere Aufschüttungen und zum Teil keine Aufschüttungen gefordert.

- Aufgrund einer Verbesserung des Hochwasserschutzes wurden Aufschüttungen im Bereich des Baufensters, in einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Eine weitere Erhöhung erfolgte aufgrund des Gebietscharakters nicht. Als Bezugshöhe wurde die Höhe der zugeordneten Straßenfläche festgesetzt.

Von einigen Bürgern wurde der Wunsch geäußert, die Struktur und den Charakter sowie die Grünstruktur der Wochenendhaussiedlung zu erhalten.

- Ein Erhalt des Wochenendhausgebietes mit der prägenden Grünstruktur war explizites Ziel der Planung.

Es wurde angeregt, ausreichend große Nebenanlagen sowie Wintergärten zuzulassen.

- Nebenanlagen wurden in angemessenem Umfang zugelassen. Insofern wurde der Anregung gefolgt. Eine Fläche für einen Wintergarten zusätzliche zur Hauptgrundfläche wurde nicht festgesetzt, allerdings wurde eine Regelung aufgenommen, die eine zusätzliche Versiegelung zugunsten von Terrassen zulässt.

Es wurde angeregt, die Grundfläche zu erhöhen, und die Bestandsgrundflächen der Gebäude, auch wenn sie 60 m² überstiegen, festzusetzen.

- Es wurde eine GR von 60 m² festgesetzt, um die Kleinteiligkeit des Gebietes zu bewahren, jedoch auch eine Weiterentwicklung im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan zuzulassen. Hiermit sowie mit den ergänzenden Regelungen zu zusätzlichen Flächenversiegelungen zugunsten von Terrassen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen sollte der Charakter des Gebietes als Wochenendhausgebiet gewahrt werden. In der Vergangenheit erfolgte Abweichungen von den ursprünglichen Zielsetzungen der Planung, die in unzulässiger Weise erfolgten, sollten im Nachhinein nicht legalisiert werden.

Es wurde angeregt weniger Gestaltungsvorschriften zu machen.

- Die Festsetzungen zur Gestaltung sollten dazu beitragen, den bisherigen, in weiten Teilen noch erkennbaren Charakter der Siedlung zu erhalten. Es wurden jedoch auch moderne Gestaltungsvarianten zugelassen. An den Gestaltungsvorschriften wurde festgehalten.

Weiter wurde das Thema Dauerwohnen und gewerbliche Vermietung angesprochen. Hier bestand teilweise der Wunsch, das Gebiet weiterhin als Wochenendhausgebiet festzusetzen und das Dauerwohnen sowie den gewerblichen Tourismus zu unterbinden. Ebenso wurde jedoch zum Teil von anderen Bürgern einer Nutzungsmischung von Wochenendhauswohnen, Dauerwohnen und gewerbliche Vermietung gewünscht.

- Die vorgenommene Festsetzung zur Art der Nutzung gemäß § 10 (3) BauNVO als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet, schließt eine zusätzliche Nutzung für Dauerwohnen sowie eine gewerbliche Vermietung als Ferienhäuser aus. Der Wunsch einer Nutzungsmischung wurde aufgrund absehbarer Konflikte nicht entsprochen.

Es wurde der Erhalt der wassergebundene Wege angeregt und vorgeschlagen, Halteverbote auf den engen Wegen einzurichten. Des Weiteren wurde die Anzahl der Pkw-Stellplätze angesprochen und ansprechende Einfriedungen vorgeschlagen.

- Der Anregung die Verkehrsflächen in wassergebundener Ausführung zu erhalten wurde durch entsprechende Festsetzungen gefolgt. Halteverbote konnten nicht eigerichtet werden, da es sich bei den Wegen um private Verkehrsflächen handelt.
- Mit der Festsetzung jeweils zwei Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken zuzulassen, wurde der Anregung gefolgt.
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen wurden in die Planung aufgenommen.

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Der Kreis Plön wies darauf hin, das Verfahren auf ein Regelverfahren umzustellen. Bei der Überplanung von Wochenendhausgebieten sei regelmäßig davon auszugehen, dass es sich um Außenbereichslagen handele, die Plänen der Innenentwicklung nicht zugänglich seien. Insbesondere die Nutzungsperspektive als Wochenendhausgebiet, d.h. mit begrenztem Nutzungsumfang und zeitlicher Beschränkung, stelle keine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dar.

- Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Verfahren wurde auf ein Vollverfahren/Regelverfahren umgestellt.

Des Weiteren wurde durch den Kreis angeregt, in der Begründung herauszuarbeiten, wie Fehlentwicklungen im Plangebiet künftig planungsrechtlich verhindert werden sollen. Ebenso wurde angeregt, die gewollte Abgrenzung gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung, aber auch gegenüber der Nutzungsänderung zu einem Ferienhausgebiet in der Begründung darzulegen.

- Der Hinweis wurde beachtet und die Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Aufgrund der geringen Höhe über NHN bat der Kreis um eine planerische Einschätzung der Gefährdung des Gebietes durch Meeres- und Binnenhochwasser.

- Es wurde auf die Stellungnahme des Landesbetriebes Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz verwiesen. Des Weiteren wurde in der Planung die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens so festgesetzt, dass eine leichte Erhöhung der Gebäude z.B. durch Aufschüttung möglich wurde. Die Begründung wurde um Aussagen zum Hochwasserschutz ergänzt.

Der Kreis regte an, den Begriff „Wohngebäude“ in Zusammenhang mit Ferienhäusern zu vermeiden, um Missverständnisse zu verhindern.

- Der Anregung wurde gefolgt und der Begriff vermieden.

Des Weiteren machte der Kreis Vorschläge zu Festsetzungen von Dachsteinen, Dachüberständen, Fassaden, Dachaufbauten, Dachform, Solaranlagen, Eingrünung von Mülltonnen, der Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, überbaubaren Grundstücksflächen, Gartenflächen sowie Grundstückseinfriedungen.

- Die Formulierung zur Dacheindeckung wurde beibehalten, um eine für das Gebiet untypische Farbgebung zu vermeiden.
- Der Anregung auf Regelungen zu Dachüberständen zu verzichten wurde gefolgt.
- Die Angabe von Flächenanteilen für abweichende Materialien wurde aufgrund des Bestandes beibehalten.
- An einer expliziten Aufzählung der zulässigen Dachformen sowie der Angabe einer minimalen und maximalen Dachneigung wurde festgehalten, um die bestehende Dachlandschaft zu erhalten.
- Der Festsetzungsvorschlag zu Solaranlagen wurde beachtet.
- Auf Festsetzungen zur Eingrünung von Mülltonnen wurde entsprechend dem Hinweis verzichtet.
- Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wurden im weiteren Verfahren rechtssicher konkretisiert und den Hinweisen entsprechend ergänzt.

- Durch die Festsetzung, dass alle hochbaulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen nur innerhalb der Baufelder zulässig sind, wurde der Anregung gefolgt.
- Der Anregung, auf die Festsetzung von privaten Grünflächen zu verzichten, wurde gefolgt.
- Regelungen zu Grundstückseinfriedungen wurden, der Anregung entsprechend, in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Wasserbehörde des Kreises gab Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserbeseitigung.

- Die Schmutzwasserbeseitigung konnte als gesichert angesehen werden. Auf Festsetzungen zum Leitungsrechten konnte hier verzichtet werden.
- Hinsichtlich des Regenwassers wurden die Hinweise beachtet. Das bestehende Mulden- und Grabensystem zur Ableitung von Regenwasser wurde in der Planzeichnung als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die entsprechend zu erhalten bzw. wiederherzustellen und von jeglicher anderer Nutzung freizuhalten sind. Zudem erfolgte die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde ein Abwasserbeseitigungskonzept für das Gebiet erarbeite.

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises wies darauf hin, die private Erschließung nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr -Fassung Februar 2007-" zu befestigen. Des Weiteren gab er Hinweise zur Löschwasserversorgung.

- Die Hinweise wurden beachtet. Die Wege waren entsprechend ausgebaut und die Begründung wurde hinsichtlich der Löschwasserversorgung ergänzt.

Der Denkmalschutz des Kreises wies auf die Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt hin.

- Das archäologische Landesamt wurde an dem Verfahren beteiligt.

Der öffentlich rechtliche Entsorgungsträger wies auf Voraussetzungen für das Befahren der Verkehrsflächen durch die Müllabfuhr hin.

- Im Laufe des Verfahrens wurden erforderliche Maßnahmen zur Befahrbarkeit des Gebietes durch den Entsorgungsträger getroffen.

Die Bauaufsicht des Kreises äußerte Bedenken zum Anbau von Garagen/Carports unmittelbar an das Wochenendhaus.

- An der Festsetzung wurde aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet festgehalten.

Die untere Naturschutzbehörde wies auf die erforderliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange hin.

- Die Hinweise wurden beachtet. Eine entsprechende Bilanzierung erfolgte im weiteren Verfahren.

Die Landesplanung wies auf die maximale Grund- und Geschossfläche von Wochenendhäusern hin.

- Als Grundfläche wurde, aufgrund des überwiegenden Bestandes, ein Wert von max. 60 m² festgesetzt. Eine festgesetzte Geschossflächenzahl wurde nicht erforderlich.

Das archäologische Landesamt wies darauf hin, dass sich der Bereich in einem Interessengebiet befände. Weiter wurde auf § 15 DSchG hingewiesen.

- Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung im Anschluss an den Text Teil B platziert und zusätzlich in die Begründung aufgenommen.

Der Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz gab Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz. Des Weiteren wies der Landesbetreib darauf hin, dass ein Baufenster in der Bauverbotszone festgesetzt wurde und eine Erweiterung in Richtung Norden nicht gestattet werde.

- Entsprechende Ausführungen zum Hochwasserschutz wurden in die Begründung übernommen.
- Das Baufenster wurde entsprechend des Hinweises in der Planzeichnung angepasst.

Der NABU regte an, die vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten und Erhaltungsziele zu kontrollieren.

- Im Zuge der Umweltprüfung wurden Aussagen zum Erhalt von Biotopstrukturen sowie Vorgaben zur Artenauswahl im Falle von Gehölzpflanzungen getroffen.

3.3. Öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB

Ein Bürger machte auf Eigentumsverhältnisse der Verkehrsflächen aufmerksam.

- Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Es wurde ein im Entwurf der Planung geplanter Müllsammelplatz angesprochen.

- Ein Müllsammelplatz wurde nach Abstimmung mit dem Entsorgungsträger nicht erforderlich. Auf eine entsprechende Festsetzung wurde verzichtet.

Die Begrenzung der Grundfläche auf 60 m² wurde als diskriminierend gegenüber in der Mobilität eingeschränkten Personen aufgefasst.

- Die Auffassung wurde von der Gemeinde nicht geteilt. An der Festsetzung zur Grundfläche wurde festgehalten.

Es wurde zudem gefordert höhere Hecken zu ermöglichen und Holzzäune zuzulassen.

- Um den offenen Charakter zu erhalten wurde die Höhe der Hecken auf max. 1,20 m festgesetzt.
- Holzzäune wurden zugunsten von grünen Einfriedungen nicht zugelassen.

Es wurde angemerkt, die Baufenster entsprächen nicht dem Charakter des Gebietes.

- Die Einschätzung wurde von der Gemeinde nicht geteilt. Es wurde weit überwiegend die Bestandssituation aufgenommen. In einigen Fällen wurde vom Bestand abgewichen zugunsten freier rückwärtiger Grünflächen welche u.a. auch dem Wasserabfluss dienen.

Es wurde angeregt auf die Aufstellung des B-Planes gänzlich zu verzichten.

- Der Anregung wurde nicht entsprochen. Die Gemeinde sah ein dringendes Planungserfordernis, um die künftige Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu steuern.

Es wurde des Weiteren kritisiert, es habe keine Bestandsaufnahme der bestehenden Ferienhausnutzungen in der Umgebung gegeben. Ein Beurteilung des Gebietes nach § 35 BauGB im Falle einer Aufhebung des B-Planes wurde bezweifelt. Es wurde des Weiteren angemerkt, es werde bei der Planung nicht auf den Bestand und dessen Schutz eingegangen, keine konfliktfreie Lösungen ohne Rückbau angeboten und die Bedürfnisse der Bewohner nicht ausreichend berücksichtigt.

- Eine Bestandsaufnahme erfolgte zu Beginn der Planung und wurde in der Begründung dokumentiert.
- Die Beurteilung zum § 35 BauGB wurde durch den Kreis Plön bestätigt. Auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wäre ein B-Plan aufgestellt worden.
- Der Anmerkung, die Bewohner seien nicht ausreichend berücksichtigt worden, wurde entgegengehalten, dass der Bestand durchaus Beachtung fand und Kompromisse zwischen Nutzungsansprüchen der Bewohner gesucht und gefunden wurden. Die Planung orientierte sich am Gebietscharakter jedoch nicht an unzulässigen Fehlentwicklungen.
- Es wurden alle vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die darin erkennbaren Belange auf ihre städtebauliche Relevanz für eine räumliche Planung bewertet und Ihre Berücksichtigung ordnungsgemäß abgewogen.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Plön wies darauf hin, die Ausgleichsmaßnahme zeitnah umzusetzen.

- Die Stellungnahme wurde beachtete.

Der vorbeugende Brandschutz wies darauf hin, die Wendeanlagen am Ende der Stichwege zu bemaßen.

- Der Anregung wurde gefolgt.

Die Bauaufsicht gab Hinweise zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie zur Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ).

- Aufgrund der Anregung wurde eine Festsetzung aufgenommen, die bestimmt, dass Garagen und Carports ausschließlich mit Flachdächern auszuführen sind.
- Auf die Festsetzung einer GFZ wurde verzichtet.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt wies darauf hin, Beeinträchtigungen der Schifffahrt durch Beleuchtung im Plangebiet zu unterbinden.

- Die Hinweise wurden als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und die Begründung wurde ergänzt.

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau und die freiwillige Feuerwehr gaben Hinweise zur Löschwasserversorgung.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Der NABU schlug ökologisch orientierte Verbesserungen, wie Festsetzungen zu Bepflanzung, Nisthilfen oder Dachbegründung von Nebengebäuden vor.

- Den Anregungen wurde mit Hinweis auf eine ausreichende Regelungsdichte nicht gefolgt.

3.5. Erneute öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 4a (3) BauGB

Es wurde angeregt die festgesetzte Flächen von Terrassen zu erhöhen.

- Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die festgesetzte Größe wurde für eine Wochenendhausnutzung als ausreichend erachtet.

3.6. Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Die unter Wasserbehörde machte darauf aufmerksam, dass für eine abschließende wasserrechtliche Bewertung im weiteren B-Planverfahren die entsprechenden Unterlagen vorzulegen seien.

- Weitergehende Maßnahmen oder Ermittlungen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurden nicht als erforderlich erachtet. Die geforderten Nachweise wurden nach Fertigstellung des Abwasserbeseitigungskonzeptes vorgelegt.

Der vorbeugende Brandschutz gab weitere Hinweise zum Brandschutz.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall, da die Planung standortbezogen den baulichen Bestand regelt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden unterschiedliche Festsetzungsinhalte auf ihre Auswirkungen und ihre Notwendigkeit hin überprüft. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Grünordnung.

Die nun vorliegenden inhaltlichen Festsetzungen spiegeln das Ergebnis dieser Prüfung der unterschiedlichen Planungsvarianten wider.

Weitergehende Aussagen können dem Umweltbericht zur Planung entnommen werden.

Aufgestellt: Kiel, den 07.10.19

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 KIEL

TEL:0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de