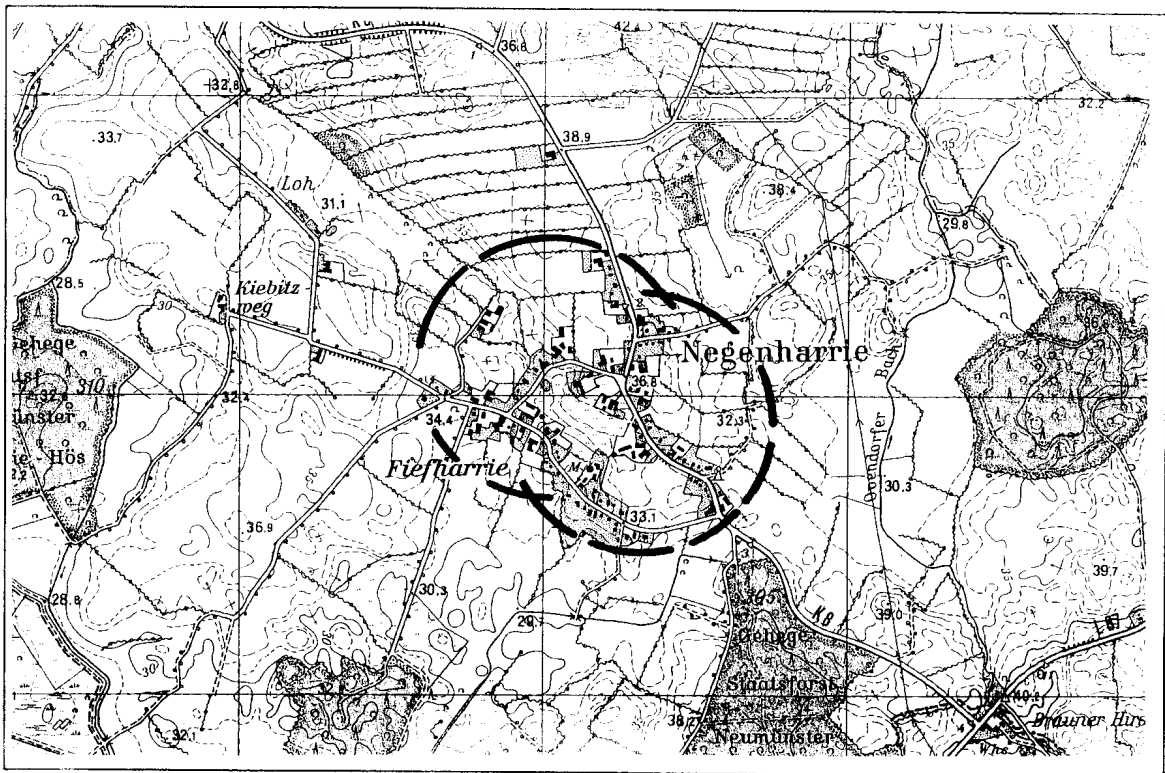


# GEMEINDE NEGENHARRIE INNENBEREICHS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG (nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

FÜR DEN ORTSTEIL NEGENHARRIE :

BEIDSEITIG DER STRASSEN „DORFSTRASSE“, „WEEDEREDDER“,  
„SCHULSTRASSE“ UND „MÜHLENSTRASSE“ UND

FÜR DEN ORTSTEIL FIEFHARRIE : BEIDSEITIG DER „LINDENALLEE“



## BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 26.06.2003  
Satzungsbeschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug

Datum : 14.02.2003,  
ergänzt : 19.06.2003

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Abgrenzung der Satzungsgebiete
3. Planungserfordernis
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung
12. Nachrichtliche Übernahmen
  - 12.1 Denkmalschutz
  - 12.2 Archäologische Denkmale
  - 12.3 Knicks
  - 12.4 Anbaufreie Strecke

**Anlagen :**

- Lufbildausschnitt die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Negenharrie betreffend, unmaßstäblich
- „Konzeption für die bauliche Entwicklung“ zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Negenharrie vom 22.11.2002, zuletzt ergänzt am 06.02.2003 im Maßstab 1:2.000 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung)
- „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Negenharrie vom 12.02.2003, ergänzt am 19.06.2003

**Quellenhinweise :**

- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 13.11.2002 im Rahmen der Vorab-Beteiligung zur Grundlagenermittlung
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes mit Schreiben vom 17.12.2002 im Rahmen der Vorab-Beteiligung zur Grundlagenermittlung
- Strukturdaten der Gemeinde Negenharrie aus der Gemeindedatenbank der Landesplanung S.-H. vom 20.01.2003

**Verfahrensübersicht**

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss („Vorratsbeschluss“)
- Genehmigungsverfahren § 34 Abs. 5 BauGB

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) 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 mit Erlass einer „Innenbereichs- und / oder Ergänzungssatzung“ die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB planungsrechtlich bestimmen.

Die „Innenbereichssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB übernimmt hierbei auch als sogenannte „Klarstellungssatzung“ die Aufgabe, den Innenbereich vom Außenbereich zu trennen und somit den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen.

Mit der „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die „Ergänzungssatzung“ muss mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang stehen. Beide Satzungen können miteinander verbunden werden.

In die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB aufgenommen werden, die neben dem „Einfügungsgebot“ des § 34 Abs. 1 BauGB die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend den gemeindlichen Planungszielen regeln können.

Für die „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 und 4 BauGB angewandt werden. Durch die Verbindung der „Innenbereichssatzung“ mit der „Ergänzungssatzung“ bedarf die zusammengefaßte Satzung dann der Genehmigung des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde, wenn das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten werden kann bzw. ein Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht vorliegt.

## 2. Abgrenzung der Satzungsgebiete

Auf Empfehlung des Kreisbauamtes vom 20.01.2003 und nach Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wird mit dem Satzungsentwurf einerseits die räumliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles („Innenbereichssatzung“) der beiden Ortslagen „Negenharrie“ und „Fiefharrie“ klargestellt und andererseits durch Einbeziehung einzelner Grundstücke aus dem Außenbereich in den Innenbereich („Ergänzungssatzung“) erweitert.

Die somit abgegrenzten Ortslagen umfassen die Bebauung einschließlich der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke im Ortsteil „Negenharrie“ beidseitig der Straßen „Dorfstraße“, „Weederedder“, „Schulstraße“ und „Mühlenstraße“ und im Ortsteil „Fiefharrie“ beidseitig der Straße „Lindenallee“.

### 3. Planungserfordernis

In Verbindung mit der „Ergänzungssatzung“ soll nach Auffassung der Gemeindevertretung auch die bebaute Ortslage als „Innenbereich“ einschließlich seiner Baulücken für beide Ortsteile klargestellt werden und beide Satzungen miteinander verbunden werden. Hierdurch erhofft sich die Gemeindevertretung insbesondere in der Außenwirkung der gemeinsamen Satzungsform für die Bewohner der Gemeinde Negenharrie ein deutliches Signal, wie und wo sich die Gemeinde zukünftig wohnbauliche entwickeln soll und kann.

Als Planungs- und Entscheidungsgrundlage, aber auch als anschauliche Darstellung der örtlichen Situation, wurde eine aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht für die Gemeindestruktur wünschenswerte „Konzeption für die bauliche Entwicklung“ entwickelt und anlässlich eines Behördengesprächs am 20.01.2003 mit dem Kreisbauamt und der unteren Naturschutzbehörde inhaltlich vorabgestimmt.

Zur Erlangen einer großen Akzeptanz dieser Planung in der Gemeinde wurden auch die Bürger frühzeitig über diese gemeindlichen Planungsabsichten informiert und werden nach § 3 Abs. 2 BauGB weitergehend beteiligt. Gleiches gilt auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände. Das Ergebnis der Beteiligungsverfahren hat die vorgenannten Abstimmungen grundsätzlich bestätigt.

Durch den Erlass einer „Innenbereichssatzung“ erreicht die Gemeindevertretung eine Klarstellung für die nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren dahingehend, welche (Bau-) Vorhaben bauordnungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) und welche weiterhin nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind.

Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen will die Gemeinde Negenharrie weiterhin ihre landwirtschaftliche Prägung und ihren eigenständigen ländlichen Charakter bewahren. Mit der Klarstellung des Innenbereichs und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den nunmehr festgesetzten Innenbereich erhofft sich die Gemeindevertretung aber auch, die jüngere Generation durch geeignete Baugrundstücke im Dorf halten zu können und die Gemeinde- und Sozialstruktur möglichst lebendig gestalten zu können.

Die Gemeinde Negenharrie beabsichtigt mit dem Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ für die beiden zentralen Ortstagen im Bereich der „Mühlensstraße“, Teilgebiete (1) und (2) und im Bereich der „Dorfstraße“, Teilgebiete (3) und (4) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung von den vorgenannten Außenbereichsflächen als bauliche Arrondierungen der bebauten Ortslage zu schaffen, die zu einer Konzentration der baulichen Entwicklung vornehmlich im Südosten der beiden Ortsteile führen sollen.

Innerhalb der „Ergänzungssatzung“ sollen für die aus dem Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, um die städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beachtung

der Belange der Ortsstruktur, der Landwirtschaft, des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gewährleisten zu können.

Aufgrund der Berücksichtigung von Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nach der öffentlichen Auslegung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Teilgebiet 4 betreffend, wurde eine erneute öffentliche Auslegung (nur zu den geänderten und ergänzten Teilen und mit verkürzter Frist) erforderlich und durchgeführt.

Mit der gemeindlichen Abwägung und dem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 26.06.2003 auch der Satzungsbeschluss gefasst („Vorratsbeschluss“), da mit vollständiger Berücksichtigung der planungsrechtlich relevanten Hinweise keine Anregungen zu erwarten sind. Sollte dennoch inhaltliche Anregungen vorgebracht werden, muss die Gemeindevertretung erneut in den gemeindlichen Abwägungsprozess einsteigen und einen neuen Satzungsbeschluss fassen. Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen vorgebracht, so dass der Satzungsbeschluss nunmehr direkt umgesetzt und das Genehmigungsverfahren eingeleitet werden kann.

#### **4. Planungsvorgaben**

##### **4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die Anwendung des „Entwicklungsgebots“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB mit Erlass einer „Ergänzungssatzung“ an das Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB gebunden. Daher bedarf die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Genehmigung durch den Landrat des jeweiligen Kreises, wenn die einbezogenen Außenbereichsflächen nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt sind.

Aufgrund des noch landwirtschaftlich geprägten Charakters der Gemeinde Negenharrie und der konzentrierten baulichen Dichte entlang des innerörtlichen Straßensystems beider Ortsteile sowie einer bislang stark zurückhaltenden Siedlungsentwicklung bestand daher bisher nicht das städtebauliche Erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) die Entwicklung in der Gemeinde über das Planungsinstrument eines Flächennutzungsplanes bzw. über einen „eigenständigen“ Bebauungsplan steuern zu müssen. Die bauliche Entwicklung konnte bisher über den „Planungsersatz“ nach § 34 bzw. § 35 im bauaufsichtlichen Verfahren gesichert werden.

Diese verhaltene wohnbauliche Siedlungsentwicklung wird sich in absehbarer Zeit nicht wesentlich ändern, so dass mit der angestrebten Ausweisung von neun Baugrundstücken („Ergänzungssatzung“) derzeit und für den Planungszeitraum bis 2010 aus heutiger Sicht seitens der Gemeindevertretung und auch von der Kreisplanung kein städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gesehen wird.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und der damit auf die bebauten Ortslagen der Gemeinde Negenharrie verbundenen Konzentration der wohnbaulichen Entwicklung ist der Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ entsprechend dem Behördengespräch vom 20.01.2003 ausreichend. Die Satzung bedarf der Genehmigung des Landrates des Kreises Rendsburg - Eckernförde.

#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die gemeindlichen Planungen eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Dies gilt auch für die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes, Planungsraum III, kann die Gemeinde Negenharrie als ländliche Gemeinde ohne Einstufung in dem zentralörtlichen System im Rahmen ihrer wohnbaulichen Entwicklung von folgenden landesplanerischen Rahmenseetzungen zur Siedlungsentwicklung ausgehen.

Die Gemeindevertretung geht auf Grundlage der behördlichen Vorabstimmungen und den Strukturdaten aus der Gemeindedatenbank der Landesplanung S.-H. in ihren Planungsabsichten davon aus, dass sich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Negenharrie weiterhin langsam und kontinuierlich in den beiden Hauptortslagen „Negenharrie“ und „Fiefharrie“ vollziehen soll und wird. Als Flächenvorsorge für den gesamten Wohnungsbedarf der Gemeinde Negenharrie ist von einer 20%-igen Steigerung des Wohnungsbestandes (zum Ende 1994) auszugehen. Entsprechend den gemeindlichen Strukturdaten (zum 31.12.2001) stehen der Gemeinde Negenharrie im Planungszeitraum bis 2010 insgesamt noch 21 Wohneinheiten zur Verfügung.

Der landesplanerisch vorgegebene Entwicklungsrahmen für den Zeitraum von 1995 bis zum Jahre 2010 wird nach Auffassung der Gemeindevertretung durch den Satzungsentwurf zur „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ (Planungsstand vom 06.02.2003, ergänzt am 19.06.2003) aufgrund der insgesamt überschaubaren Anzahl an einbezogenen Außenbereichsgrundstücken und der Festsetzungen einer geringen Bebauungsdichte (9 geplante Grundstücke mit durchschnittlich gut 900 m<sup>2</sup> bis ca. 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich Ausgleichsfläche) nicht ausgeschöpft werden, so dass noch Entwicklungspotential innerhalb dieses Planungszeitraumes zur Verfügung stehen wird.

Die ländliche Gemeinde soll auch weiterhin in kleinen Schritten wachsen können, so dass der landwirtschaftlich geprägte Charme nicht verloren geht. Da die Gemeinde jedoch nicht Eigentümerin der dargestellten Bauflächen innerhalb der „Ergänzungssatzung“ ist, kann aus heutiger Sicht und Einschätzung heraus nicht abschließend die Umsetzung und der tatsächliche Realisierungszeitraum der Bauvorhaben auf den privaten Grundstücksflächen vorher bestimmt werden.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben zur wohnbaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB werden neben einer geringen Bebauungsdichte durch eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude berücksichtigt. Für eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung, die in einer ländlichen Gemeinde mit der allgemein üblichen Ortsstruktur städtebaulich kaum begründbar ist.

Mit Erlass des Innenministeriums als Landesplanungsbehörde vom 31.03.2003 wird bestätigt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Erlass der vorangestellten „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ bestehen.

#### **4.3 Landschaftsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)**

Mit Erlass der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ für die Ortslagen „Negenharrie“ und „Fiefharrie“ der Gemeinde Negenharrie für den vorangestellten Bereich sind für die bisher im Außenbereich befindlichen Einzelgrundstücke schwerere Eingriffe in Natur und Umwelt als bisher nach § 35 BauGB zulässig verbunden.

Zur Kompensierung dieser Eingriffe sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen, die sich im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort befinden, bereitzustellen und in die „Ergänzungssatzung“ als bodenrechtlich relevante Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufzunehmen.

Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst auf den Baugrundstücken selbst bzw. in direkter Zuordnung durchgeführt werden, um den zeitnahen Ausgleich gewährleisten und die Maßnahmen mit Beginn der jeweiligen Grundstückerschließung anlegen zu können.

Die mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen („Ergänzungssatzung“) verfolgten gemeindlichen Planungsziele zur Schaffung von einzelnen Bauflächen als Arrondierung der vorhandenen baulich geprägten Siedlungsbereiche in der bebaute Ortslage von Negenharrie stehen nach Auffassung der Gemeindevertretung den Zielen der übergeordneten Landschaftsplanung grundsätzlich nicht entgegen.

Landschaftsplanerische Belange werden durch die „Ergänzungssatzung“ zwar berührt, können aber durch die erforderlich werdenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde zur langfristigen Sicherung der gemeindlichen Ziele durchaus sinnvoll und wünschenswert, sowie nach dem Landesnaturschutzgesetz auch Verpflichtung für die Gemeinde. Aufgrund der geringen wohnbaulichen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten in dem hier maßgebenden Planungszeitraum und dem vorgelegten Satzungsentwurf wird von der Gemeindevertretung zur Zeit jedoch



nicht das dringende Erfordernis gesehen, parallel zur „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ einen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Ein Erfordernis zur Beantragung einer Ausnahme von der Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG besteht nach Auskunft der oberen Naturschutzbehörde für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB grundsätzlich nicht.

Die in der gemeindlich beschlossenen Satzung (Planungsstand vom 19.06.2003) getroffenen grünordnerischen Maßnahmen insbesondere in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen auf die landschaftsplanerischen Belange der Gemeinde Negenharrie in einem ausreichenden Maße Rücksicht. Dies ist auch Ergebnis der Beteiligungsverfahren.

#### **4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)**

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit den planungsrelevanten Teilgebieten (1) bis (4) der „Ergänzungssatzung“ wird es zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung (Hauptgebäude einschließlich aller Nebenanlagen) von ca. 5.200 m<sup>2</sup> kommen, so dass der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m<sup>2</sup> insgesamt deutlich unterschritten wird und die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegungen durch entsprechende Hinweise in den Bekanntmachungen in Kenntnis gesetzt.

## 5. Planungsinhalte (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB)

Mit dem Entwurf zur „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB soll die innerörtliche Siedlungsstruktur der bebauten Ortstagen der Ortsteile „Negenharrie“ und „Fiefharrie“ der Negenharrie für die zuvor beschriebenen Bereiche im Übergangsbereich zur freien Landschaft und beidseitig der innerörtlichen Verkehrsnetzes zunächst für den derzeit maßgebenden Planungszeitraum bis 2010 ihren Abschluss finden.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, durch die Abgrenzung der „**Innenbereichssatzung**“ klargestellt, wird der bauliche Bestand und die vorhandenen Baulücken (vgl. hierzu die Darstellungen in der „Konzeption zur baulichen Entwicklung“ als Anlage dieser Begründung) bauordnungsrechtlich weiterhin durch das „Einfügungsgebot“ nach § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Die Anregung des Kreisbauamtes im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Gleichbehandlung der freien Grundstücksflächen im Norden, westlich der „Dorfstraße“, zwischen Haus - Nr. 35 und 43a mit den Teilgebieten der „Ergänzungssatzung“ wurde im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nicht berücksichtigt, da eine städtebaulich vergleichbare Situation hierzu innerhalb des gesamten Satzungsgebietes nicht vorliegt. Die Teilflächen, die Bestandteil der „Ergänzungssatzung“ sind, weisen aus ihren jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und der jeweiligen Größe die Kriterien als Außenbereichsflächen auf und umfassen zudem mindestens drei Baugrundstücke. Die hier angesprochenen Grundstücksflächen sind jedoch aufgrund ihrer Einbindung in die angrenzende und umgebende Bebauung als „Baulückenschließungen“ anzusehen; vergleichbar mit den örtlichen Situationen im Bereich „Dorfstraße“ Haus - Nr. 25 oder „Schulstraße“ Haus - Nr. 22.

Durch **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, deren Regelungs- und Festsetzungsdichte unterhalb eines „einfachen“ Bebauungsplanes liegen muss und sich ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen, soll sich die mögliche Bebauung auf den einbezogenen Außenbereichsgrundstücken im Rahmen der „**Außenbereichssatzung**“ grundsätzlich den örtlichen Gegebenheiten in ihrer Bebauungsdichte anpassen und durch grundstücksbezogene Ausgleichsmaßnahmen sich in das Landschaftsbild einfügen. Mit dieser Maßnahme wird der baulich vorgeprägte Bereich zur freien Landschaft hin arrondiert. Die bauliche Entwicklung findet zunächst hier ihren Abschluss.

Durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen mit insgesamt zehn Baugrundstücken (auf vier Teilgebiete verteilt) in den bebauten Ortsteil werden nachhaltige Eingriffe in die freie Landschaft unter den Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung begrenzt und die vorhandenen baulichen Strukturen städtebaulich geordnet weiterentwickelt.

Zum Erhalt und zur abschnittswisen (grundstücksbezogenen) Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine höchstzulässige

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,25 entsprechend den in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitten (ca. 900 bis 1.200 m<sup>2</sup>) zuzüglich einer höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 200 m<sup>2</sup> sowie zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Für die mögliche Erweiterung des Gewerbebetriebes am südöstlichen Ortsausgang von „Negenharrie“, Teilgebiet (4), werden Erweiterungsflächen nach Nordosten in den Außenbereich hinein vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung hierfür orientiert sich an den Werten eines Mischgebietes, so dass eine GRZ von 0,5 zuzüglich 50% an baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zugelassen werden.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den grundstücksbezogenen Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, teilweise in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, reichen aus und gewährleisten nach Auffassung der Gemeindevertretung zugleich, dass die geplante Bebauung sich der vorhandenen und aufgelockerten Bebauungsstruktur im Maß der baulichen Nutzung anpassen und sich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Siedlungsstruktur grundsätzlich einfügen wird.

Aufgrund der dörflich und landwirtschaftlich geprägten und dem entsprechend gewachsenen Ortsstruktur wird von einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für beide Ortsteile abgesehen. Diese Beurteilung bleibt weiterhin dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

## **6. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB)**

Mit dem Entwurf einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ist innerhalb des Satzungsbereichs teilweise eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden. Nach § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist mit Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken, Teilgebiete (1) bis (4), in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ gemäß §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

Auf Grundlage der aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht gemeinsam erarbeitete „Konzeption für die bauliche Entwicklung“ (siehe Anlage dieser Begründung) und der landschaftsplanerischen Belange aus der „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (siehe Anlage dieser Begründung) als Planungsgrundlage für den Satzungsentwurf wurden für die Festsetzungen im Bereich der „Ergänzungssatzung“ folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch den Satzungsentwurf konkretisiert werden :

- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft durch Reduzierung der in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen
- Einbindung der geplanten Baugrundstücke in die Ortsstruktur
- Einfügung der baulichen Anlagen und deren baulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Weitestgehende Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt (Versiegelung) durch Festsetzung einer (geringen) höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,2 und 0,25 und einer höchstzulässigen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen *für die Wohnbaugrundstücke*
- Weitestgehende Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Festsetzung von grundstücksbezogenen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen in der jeweils erforderlich werdenden Flächengröße gemäß „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ in Form von Gehölzpflanzungen bzw. Knickneuanlage unter Beachtung der Ortsrandeingrünung
- Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Berücksichtigung der Belange der vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind für die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 21 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulich geordneten und landschaftsverträgliche Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden als grundstücksbezogene Ausgleichsflächen in die Planzeichnung der „Ergänzungssatzung“ aufgenommen und durch textliche Festsetzung eine Zuordnung der jeweiligen Ausgleichsflächen zu den Eingriffsgrundstücken gemäß § 9 Abs. 1a BauGB vorgenommen. Zudem werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen aus der „Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung“ lineare Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a (Pflanzgebot für Knicks und Gehölzpflanzungen) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken festgesetzt.

Die in der gemeindliche beschlossenen Satzung (Planungsstand vom 19.06.2003) innerhalb der Teilgebiete der „Ergänzungssatzung“ planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Kompensationsmaßnahmen reichen aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung ausgleichen zu können.

Der durch die Eingriffsgrundstücke der „Ergänzungssatzung“ ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung (Stand vom 19.06.2003) voraussichtlich Kosten von (gerundet) netto € 13.850,-- verursachen werden.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sind, jeweils bezogen auf das entsprechende Baugrundstück, im Bauantrag darzustellen und entsprechend der Darstellung im Bauantrag herzurichten und dauerhaft zu sichern.

Die grundstücksbezogenen Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB müssen nicht als eigenständiges Grundstück vermessen werden. Zur Sicherung der Ausgleichsflächen mit deren Maßnahmen ist die Eintragung einer Baulast erforderlich und zugleich aber auch ausreichend.

## **7. Verkehr**

Die örtliche Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Dorfstraße“, „Weederedder“, „Schulstraße“, „Mühlenstraße“ und „Lindenallee“ als äußere Erschließung innerhalb des Satzungsgebietes mit Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem mit der L 49 in Richtung Bordesholm / Kiel und in Richtung Preetz / B 404 vorhanden.

Innerhalb der Teilgebiete (1) bis (4) der „Ergänzungssatzung“ sind keine Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer inneren Teilgebietserschließung erforderlich. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt direkt als einzelne Grundstückszufahrt von der „Mühlenstraße“ und der „Dorfstraße“ aus.

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

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden die Fragen des Immissionsschutzes und der möglichen Belastungen der Teilgebiete (1) bis (3) durch die in der Gemeinde vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe unter Hinzuziehung der Landwirtschaftskammer S-H und auch des Staatlichen Umweltamtes vorgeklärt.

Danach haben innerhalb der bebauten Ortslagen der Gemeinde Negenharrie zu Beginn der Planaufstellung 7 landwirtschaftliche Betriebe ihren Standort. Bei den Höfen an der „Schulstraße“ Nr. 12 und 19, an der „Lindenallee“ Nr. 5 und an der „Dorfstraße“ Nr. 28, 32 und 57 bildet die Rinderhaltung (Milchvieh) den betriebswirtschaftlichen Schwerpunkt. Der Betrieb an der „Lindenallee“ Nr. 6 betreibt zusätzlich eine intensive Sauenhaltung.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Betriebsstandorten und Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen zwischen den Nutzungsansprüchen einzuhalten. Für die Rindviehhaltung gibt es zur Zeit keine verbindliche VDI-Richtlinie. Die Gemeindevertretung nimmt daher die von der Landwirtschaftskammer empfohlenen Abstände, die sich nach der Größe des Viehbestandes richten, von rund 100 - 125 m gegenüber neu entstehender Wohnbebauung als Abwägungsmaterial und Entscheidungsgrundlage auf.

Die Betriebsstandorte und die entsprechenden Abstandsbereiche wurden entsprechend den Empfehlungen der Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 13.11.2002 als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung und in die „Konzeption für die bauliche Entwicklung“ aufgenommen.

Um den Bestand und die Entwicklung der Betriebe nicht zu gefährden, wurde im Rahmen der gemeindlichen Beratung und Beschlussfassung auf eine wohnbauliche Entwicklung in diesen Einflussbereichen verzichtet. Die wohnbauliche Entwicklung konzentriert sich daher auf den südlichen und südöstlichen Ortsbereich, wie auch von der Landwirtschaftskammer empfohlen.

Der im rückwärtigen Bereich zwischen der „Dorfstraße“ und der „Mühlenstraße“ vorhandene dörfliche Sportplatz stellt ein dem Allgemeinwohl und den Bewohnern von Negenharrie dienende Einrichtung dar. Sport- und Dorfveranstaltungen, Aktivitäten von spielenden Kindern und Jugendlichen sind als sozialadäquat mit der Dorfstruktur anzusehen. Störende Lärmbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind hieraus für die vorhandene bzw. geplante wohnbauliche Nutzung innerhalb des Dorfgebietes nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht abzuleiten.

Zur Klarstellung der örtlichen Situation wurde die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Tobefläche“ in die gemeindlich beschlossene Satzung aufgenommen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

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

Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung der einzelnen Wohnbauvorhaben wird dem Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen.

Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 Teile 1-4 sowie die ergangenen ATV-Vorschriften maßgebend.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, kontrolliert gesammelt und dem vorhandenen Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen zugeleitet.

Vor Baubeginn sollten bzw. vor eventuell geplanten Versickerungsmaßnahmen sollten die Grundwasserstände und die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den jeweiligen Grundstücksflächen eingehend geprüft werden. Dauerhafte Grundwasserableitungen sollten vermieden werden.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu achten.

## **10. Brandschutz**

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

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums aus der Frischwasserversorgung bereitgestellt. Im Bedarfsfall steht das Regenrückhaltebecken an der „Schulstraße“ zur Verfügung.

## **11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Ergänzungssatzung**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist mit den Straßen „Mühlenstraße“ und „Dorfstraße“ im Bereich der Ergänzungssatzung, Teilgebiete (1) bis (4) als äußere Erschließung vorhanden.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die privaten Grundstückerschließungen werden im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn nachgewiesen und zu dessen Lasten entsprechend den technischen Vorgaben und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen

### 12.1 Denkmalschutz

Es wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass eine vollständige Bestandserfassung der Kulturdenkmale noch aussteht. Die aktuelle Denkmalliste nennt zwei (einfache) Kulturdenkmale :

- Schulstraße 18 : ehemalige Schule
- Schulstraße 1 : Wohnwirtschaftsgebäude

Die Denkmale sind nicht von besonderer Bedeutung und daher auch nicht in das Denkmalbuch eingetragen.

Auf eine planerische Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der „Ergänzungssatzung“ hat die Gemeindevertretung mit dem hier vorgelegten Satzungsentwurf verzichtet. Anforderungen, die sich für eine „Lückenbebauung“ in der Nachbarschaft der beiden Kulturdenkmale ergeben könnten, sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens frühzeitig zu benennen.

Die beiden o.g. (einfachen) Kulturdenkmale werden entsprechend ihrem Schutzstatus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

### 12.2 Archäologische Denkmale

In der Landesaufnahme ist unter Nr. 13 im rückwärtigen Grundstücksbereich „Dorfstraße“ Haus - Nr. 34 ein Hügel eingezeichnet. Dieser ist bereits in der Karte von 1870 zu erkennen und im Ort noch vorhanden. Auf ihm steht eine große Buche.

Dieser Hügel ist als ein Denkmal von besonderer Bedeutung zu erhalten.

Bei der Anwendung dieser Satzung ist das Denkmal durch die zuständigen Fachbehörden zu berücksichtigen. Die Denkmalschutzbehörden sind bei baulichen Maßnahmen im Nahbereich zu beteiligen.

Das Denkmal wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 als nachrichtliche Übernahme in die Satzung übernommen.

### 12.3 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb und an den Plangebietsrändern des Satzungsgebietes vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.



Auf eine planzeichnerische Darstellung der vorhandenen Knicks wird in diesem Planungsfall verzichtet, da im Rahmen der „Innenbereichssatzung“ kein Planungs- und Handlungserfordernis bzw. Regelungserfordernis für die Gemeindevertretung besteht. Der Schutzstatus der Knicks nach LNatSchG bleibt hiervon unberührt.

Im Bereich der Teilgebiete (2) und (4) der „Ergänzungssatzung“ wird die Neuanlage von Knicks bzw. Gehölzpflanzungen als Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen und somit festgesetzt.

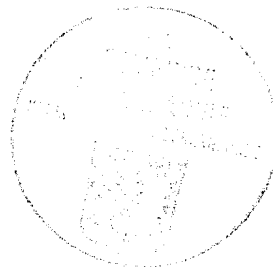
#### 12.4 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

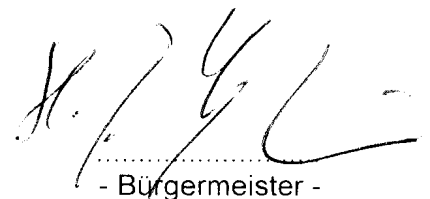
Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße Nr. 8, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (für Kfz), nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 8 nicht angelegt werden. Mit Erlass dieser Satzung sind in dem betreffenden Bereich keine wohnbaulichen Maßnahmen geplant.

Negenharrie, den

08. 10. 2003



  
- Bürgermeister -