

# Gemeinde Wittmoldt

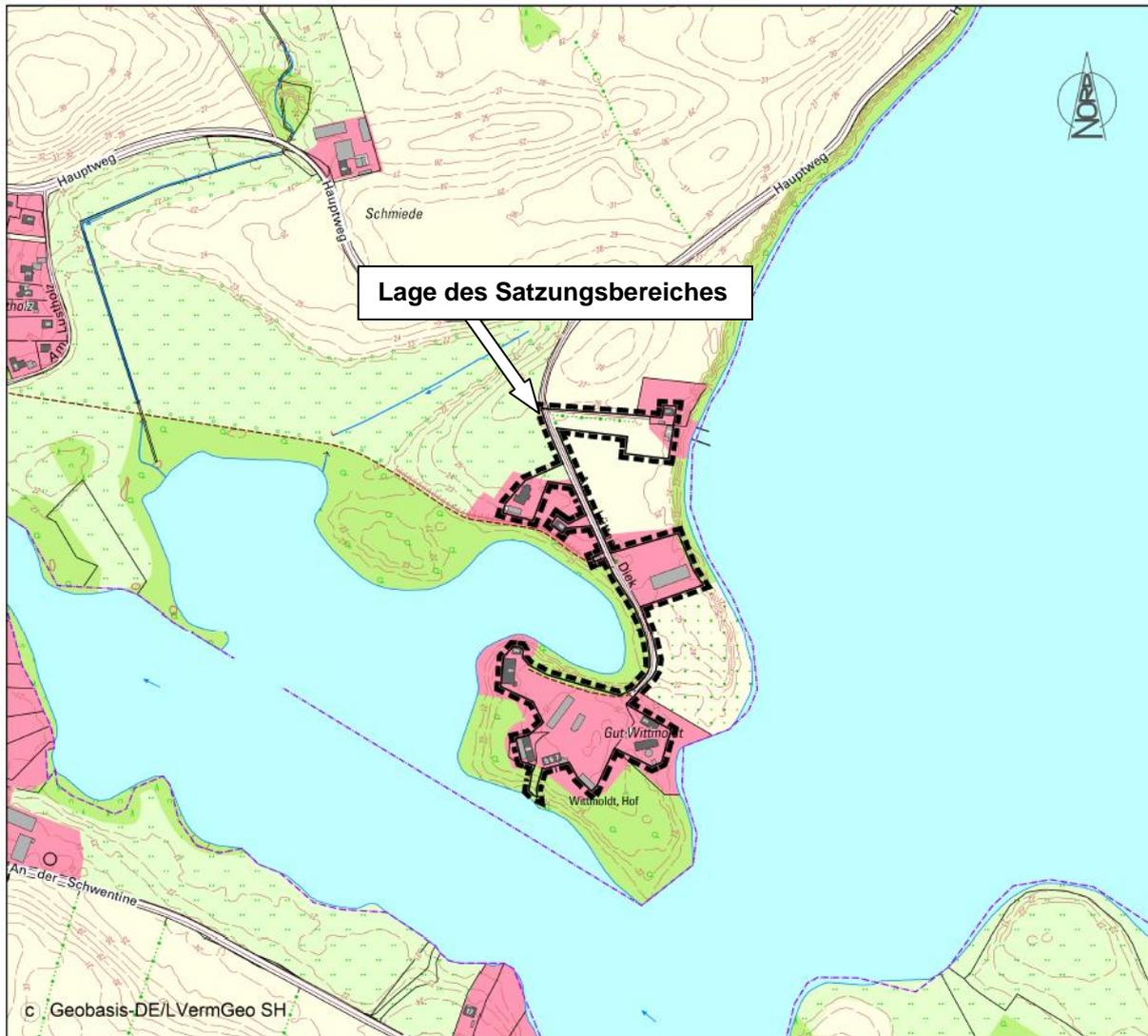
Kreis Plön

## Außenbereichssatzung

nach § 35 Abs. 6 BauGB

für das bebaute Gebiet  
des Guts Wittmoldt

## Begründung



Stand: Erneuter Entwurf, 31. Mai 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>01. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>02. Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>03. Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>04. Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
04.1 Lage und Geltungsbereich .....	5
04.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand .....	5
04.3 Erschließung .....	7
<b>05. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>06. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>15</b>
<b>07. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>15</b>
<b>08. Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Naturschutzrecht .....</b>	<b>17</b>
<b>09. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Hinweise / weitere Fachbelange .....</b>	<b>18</b>
<b>11. Kosten .....</b>	<b>20</b>

## 01. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.12.2021 (GVOBl. Sch.-H., S. 1422),
- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Sch.-H., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2022 (GVOBl. Schl.-H., S. 153).

## 02. Verfahrensablauf

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	05.10.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05.10.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.11.2021
Öffentliche Auslegung	22.11.2021 - 23.12.2022
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	31.05.2022
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Erneute öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	

## 03. Übergeordnete Planungsvorgaben

§ 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt Städte und Gemeinden "für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist", durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten entgegengehalten werden könnten. An der Außenbereichslage ändert die Satzung nichts. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Vorhaben zukünftig nach den Festsetzungen der Satzung, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen sind, durch die Satzung jedoch ausgeschlossen wird, dass einem solchen Vorhaben entgegen gehalten

werden kann, einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für Landwirtschaft oder Wald zu widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten zu lassen.

Der Flächennutzungsplan, der am 20. Mai 1985 wirksam wurde, stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Das Gut Wittmoldt ist nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Daher können zu Wohnzwecken oder nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben gemäß § 35 Abs. 6 BauGB innerhalb einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich zulässig werden. Über einen Landschaftsplan verfügt die Gemeinde nicht.

In Betracht gezogen wurde auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes als regelungsintensiveres Planungsinstrument gegenüber einer Außenbereichssatzung. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung gelangte man aber zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich sei, weil es sich vorliegend um eine einfache Fallgestaltung handele und es lediglich um die Fortentwicklung vorhandener Strukturen gehe.

### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



## **04. Beschreibung des Plangebietes**

### **04.1 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die bebauten Bereiche des Guts Wittmoldt in der Gemeinde Wittmoldt. Die Grenzen der Satzung werden durch den bebauten Bereich bestimmt. Die Größe des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung beträgt ca. 3,08 ha und ist im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. Er wurde so gewählt, dass der gesamte bauliche Bestand des Siedlungsgebietes erfasst ist mit der Folge, dass bauliche Erweiterungsmöglichkeiten über den Geltungsbereich hinaus für Wohnnutzungen und Handwerks- und Gewerbebetriebe unzulässig sind.

### **04.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand**

Das Satzungsgebiet umfasst die bebauten Bereiche des Guts Wittmoldt. Das Gut Wittmoldt besteht seit dem 12. Jahrhundert und ist durch seine Hofanlage auf einer Halbinsel im Kleinen Plöner See einzigartig in Schleswig-Holstein. Aufgrund dieser Lage hat sich das Gut baulich eher in die Länge entwickelt und nicht, wie es sonst bei Gutshöfen üblich ist, konzentrisch um das Herrenhaus. Es handelt sich um einen historisch gewachsenen und jeweils bedarfsgerecht erweiterten, organisch entwickelten baulichen Siedlungsansatz.

Prägend sind bis heute das denkmalgeschützte Torhaus von 1808, die Meierei und das Gutshaus von 1895 mit seiner Parklandschaft entlang der Uferzone. Die Gutsanlage befindet sich direkt angrenzend an das FFH-Gebiet 'Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung' sowie an das Vogelschutzgebiet 'Großer Plöner See-Gebiet'. Der Kleine Plöner See im Osten und die Schwentine im Westen grenzen an das Gutsgebiet an.

Das Gutsgebiet besteht aus einer Halbinsel und einem vorgelagerten Bereich. Der Bereich der eigentlichen Insel im Süden besteht aus dem Guts kern. Hier ist überwiegend ein Siedlungsgebiet mit den dazugehörigen Versiegelungen anzutreffen (siehe Lageplan aus dem Entwicklungskonzept und Luftbild). Im Laufe der Zeit dehnte sich die Siedlung funktional in Richtung Norden weiter aus. In den Uferbereichen hat sich ein breiter Gehölzsaum ausgebildet. In einigen Bereichen des Gutshofes, die nicht bebaut sind, sind Grün- bzw. Grünlandflächen ausgebildet. Es handelt sich dabei um Pferdeweiden, Streuobstwiesen und Gartenflächen. Weiter nördlich schließen sich Ackerflächen an. Die Randbereiche der Insel sind von einem dichten, waldähnlichen Gehölzsaum umrandet. Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas handelt es sich hierbei um Wald. Auch sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knicks anzutreffen.

Im Laufe der Entwicklung wurde das Gut zum Großteil für die Öffentlichkeit geöffnet. Zu der Gutsanlage gehört heute der Verein „Seeweg / Gut Wittmoldt“ als Förderer zeitgenössischer Kunst, junger Künstler und der Kulturvermittlung in der historisch gewachsenen Gutslandschaft. Darüber hinaus sind eine vom Deutschen Kuratorium für Therapeutisches Reiten e. V. (DKThR) zertifizierte Einrichtung für Therapeutisches Reiten sowie ein Seminar-, Workshop- und Veranstaltungsbetrieb



Einige Gebäude stehen unter Denkmalschutz- Die eingetragenen Denkmale sind nachrichtlich im Lageplan verortet. Es handelt sich um das Gutshaus, das Torhaus, die alte Stellmacherei und die alte Meierei. Außerdem grenzt eine prähistorische Stätte direkt an das Plangebiet an. Das Gutsgelände liegt darüber hinaus in einem archäologischen Interessensgebiet.

### ***Luftbild des Gutshofes Wittmoldt***



*(Quelle: Gut Wittmoldt)*

### **04.3 Erschließung**

Das Gut Wittmoldt liegt zwischen den Städten Plön und Preetz. Es befindet sich auf einer Halbinsel, direkt am Kleinen Plöner See und der Schwentine. Zu erreichen ist der Gutshof sowohl mit dem Auto über die Bundesstraße 76, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Bahnlinien Kiel - Lübeck und den regionalen Buslinien. Die Straße 'Am Lütten Diek' führt über die Halbinsel bis zur eigentlichen Kultur-Insel. Die Straße 'Hauptweg' verläuft von der Bundesstraße 76 (B 76) in Richtung Dorf Wittmoldt.

In der Nähe des Satzungsgebietes verkehrt die Linie 352 zwischen der Stadt Plön und den umliegenden Gemeinden. Von der Bushaltestelle aus sind es noch ca. 550 m bis zur Kultur-Insel. Die nächste Haltestelle befindet sich an der B 76 in einer Entfernung von ca. 1,3 km bzw. 1,9 km bis zum Gutshof. Hier verkehren zwar weitere Linien, jedoch ist die Entfernung der Haltestelle zur Kultur-Insel sehr unattraktiv. Das ÖPNV-Angebot wird durch ein Anruf-Sammel-Taxi ergänzt.

## **05. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung**

Für den Gutshof wird eine zukunftsorientierte, nachhaltige Nutzung angestrebt, was den Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung bietet. Es sollen eine Verträglichkeit zwischen den vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen, den Entwicklungsmöglichkeiten sowie den Anforderungen an die Landschaftspflege und den Naturschutz für die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte hergestellt und gleichzeitig geringfügige zeitgemäße auch bauliche Entwicklungspotenziale für die Zukunft geschaffen werden.

Vorab wurde dafür ein Entwicklungskonzept für die Handlungsbereiche Kultur/Bildung, Tourismus, Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Soziales erarbeitet, das durch die Aktivregion "Holsteinische Schweiz e. V." gefördert wurde. Als Schwerpunkt des Konzeptes wurde ein detaillierter Maßnahmenkatalog erarbeitet. Das Entwicklungskonzept enthält konkrete Nutzungs- und Gestaltungsideen für einzelne Bereiche sowie auch übergeordnete Empfehlungen. Mit dem Entwicklungskonzept wurde für das Gut Wittmoldt ein informelles Planungsinstrument entwickelt, das auf die zukünftigen Bedarfe ausgerichtet ist. Es stellt die Grundlage für die nachfolgenden verbindlichen Planungen dar, zu der auch die hiesige Außenbereichssatzung gehört.

Folgende Maßnahmenvorschläge wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes entwickelt:

Hauptziel: zukunftsorientierte, nachhaltige Nutzung für den Gutsbereich.

### Kultur/Bildung:

- Erweiterung des kulturellen Angebotes,
- historische Ausstellungen,
- naturschutzfachliche Wissenspfade,
- Wiederbelebung der Fährverbindung Dörnack - Wittmoldt nur für Fahrradfahrer und Fußgänger,
- Wiederaufbau des ehemaligen Kuhstalls und der angrenzenden Scheune als Ausstellungs- und Unterkunftsräume,
- Wiederaufbau des ehemaligen Gewächshauses als Aufenthaltsraum,
- Beachtung des Denkmalschutzes, Aufwertung geeigneter Gebäude,
- bauliche Instandsetzung der historischen Gebäude, insbesondere des Torhauses, mit kultureller, touristischer und/oder sozialer Nutzung,
- Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses.

### Tourismus:

- Erweiterung des touristischen Angebotes, Sicherung und maßvolle Ergänzung des gewerblichen Beherbergungsangebotes,
- Schaffung von Attraktionen für Tagestouristen,
- Förderung Rad- und Wandertourismus (Fährverbindung Dörnack - Wittmoldt),
- Schaffung gastronomischer Angebote (Bistro, Hofladen),
- Ausbau der ÖPNV-Verbindung.

### Landwirtschaft:

- Verlegung der landwirtschaftlichen Nutzung von der Kultur-Insel in den Restbereich des Gutshofes,

- Umnutzung der derzeitig bereits für kulturelle bzw. touristische Zwecke genutzten landwirtschaftlichen Gebäude für Zwecke der Kultur-Insel.

Natur und Landschaft:

- Waldflächen zu den angrenzenden, naturschutzfachlich sensiblen Gebieten,
- Lehr-, bzw. Wissenspfade zum Verständnis der naturschutzfachlichen Gegebenheiten (Natura 2000-Gebiete, Flora, Fauna),
- ökologische Fährverbindung,
- Kfz-freie "Ökologische Kultur-Insel".

Auf dem Gut Wittmoldt begegnen sich derzeit noch verschiedene Nutzungen. Nach wie vor nimmt der landwirtschaftliche Bereich mit Forst- und Feldwirtschaft einen Teil davon ein. Da der Bereich der eigentlichen Insel für eine intensive Landwirtschaft flächenmäßig und aus verkehrlichen Gründen für größere moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht nutzbar ist, wurde bereits in den 1980er Jahren die Landwirtschaft zum Großteil abgegeben bzw. verpachtet. Seitdem ist das Gut Wittmoldt Verpachtungsbetrieb und kümmert sich um seine Forst- und Grünlandwirtschaft. Die freigewordenen Gebäude auf der Insel wurden in diesem Zuge umgenutzt und die Insel zur Kultur-Insel entwickelt, die nun einen großen Anteil einnimmt und zukunftsorientiert und nachhaltig weiterentwickelt werden soll.

Die kulturellen Angebote auf dem Gutshof Wittmoldt erfreuen sich einer großen Beliebtheit. Um diese zukünftig weiter auszubauen, werden weitere Angebote, zum Beispiel in den Bereichen Kunst und Bewegung, angestrebt. Dadurch könnten weitere Ausstellungen und Kurse ermöglicht werden. Benötigt werden hierfür jedoch weitere Räumlichkeiten. Diese könnten beispielsweise durch den Wiederaufbau des ehemaligen Kuhstalls und der Scheune bereitgestellt werden. Die Grundmauern der ehemaligen Scheune erinnern noch heute an die damals ca. 19 x 40 m großen Stall- und Scheunengebäude (siehe folgende Abbildungen).

***Links der alte Kuhstall und rechts die ehemalige Scheune  
auf dem Gut Wittmoldt***



***(Quelle: Gut Wittmoldt)***

### ***Ein Teil der Scheunenmauer***



### ***Mittelteil des ehemaligen Stall- und Scheunengebäudes***



Mit dem Wiederaufbau oder Teilwiederaufbau dieser Gebäude könnten mehrere neue Ausstellungsräume für die Erweiterung der kulturellen Veranstaltungen geschaffen werden. Außerdem wäre hier auch die Möglichkeit gegeben, für eine gastronomische Versorgung der Besucher zu sorgen. Dies könnte in Form eines kleinen Restaurants oder Bistros erfolgen, das saisonal betrieben wird.

Die Reste des heute eher verfallenen Gewächshauses (siehe folgende Abbildung) stehen mitten auf der Kultur-Insel. Das Gewächshaus könnte als Aufenthaltsraum für Besucher der historischen Ausstellungen oder auch der geplanten Wissenspfade genutzt werden.

### ***Ehemaliges Gewächshaus auf dem Gutsgelände***



Zudem ist angedacht, den Bereich der eigentlichen Kultur-Insel in einem verträglichen Umfang zukünftig als zweiten Betriebszweig Kultur/Tourismus zu führen. Das Gut Wittmoldt bleibt dabei ein organisatorisch gemeinsamer Betrieb, aufgegliedert in zwei Zweige: Landwirtschaft und Kultur.

Mit der Trennung der Betriebszweige Landwirtschaft sowie Kultur und Tourismus innerhalb des Gesamtbetriebes soll ein Betriebsleiterwohnhaus für den kulturellen/touristischen Betriebszweig geschaffen werden. Das Gebäude der ansässigen Wassersportvereinigung, das zukünftig leerfällt, ist abzureißen und in räumlicher Nähe unter Einhaltung des erforderlichen 50 m breiten Gewässerschutzstreifens und des 30 m breiten Waldschutzstreifens ein Betriebsleiterwohnhaus neu zu errichten. Hier sind bereits Flächenversiegelungen anzutreffen und damit schon eine Vorbelastung der Natur und Landschaft gegeben. Durch den Abriss werden die neu hinzukommenden Versiegelungen kompensiert. Zudem erfolgt die Neuerrichtung in einem naturschutzfachlich weniger sensiblen Bereich.

In touristischer Hinsicht gibt es auf dem Gut Wittmoldt zurzeit Angebote mit Ferienhäusern sowie Bed & Breakfast-Zimmer. Diese erfreuen sich einer sehr großen Beliebtheit. Der kulturelle Bereich ist hierbei auch nicht direkt vom Tourismus zu trennen, denn Gäste oder Aussteller von kulturellen Veranstaltungen nutzen das Angebot der Übernachtungsmöglichkeit ebenfalls. Es ist vorgesehen, das touristische Angebot in Form von wenigen weiteren gewerblichen Übernachtungsmöglichkeiten zu erweitern. Dazu soll kein separates Gebäude entstehen. Diese sollen bei Bedarf in den Gebäuden, die wieder aufgebaut oder umgenutzt werden sollen, Berücksichtigung finden.

Da das Gut Wittmoldt dem Außenbereich zugehörig ist, sind Baugesuche nach § 35 Abs. 2 und 3 (sonstige Vorhaben - Beeinträchtigung öffentlicher Belange) oder § 35 Abs. 4 (erhaltenswerte Bausubstanz von Hofstellen) zu beurteilen. Beide Alternativen haben dabei den Schutz des Außenbereichs im Blick und lassen

Vorhaben nur dann zu, wenn sie nicht gegen entgegen stehende Vorgaben verstoßen. Die Prüfung der Kriterien ist dabei einzelfallbezogen und kann bei nicht vorhandenen oder nicht ausgeschöpften Abwägungsspielräumen dazu führen, dass eine im Interesse des Außenbereichsschutzes wünschenswerte Maßnahme, wie beispielsweise der Abriss des Gebäudes der ansässigen Wassersportvereinigung mit anschließendem Neubau eines Wohngebäudes in räumlicher Nähe oder der Wiederaufbau ehemaliger Gebäude, nicht durchgeführt werden kann. Zur planerischen Bewältigung solcher Übergangslagen zwischen Siedlungssplittern und Bereichen mit organischen Siedlungsansätzen, hat der Gesetzgeber Städten und Gemeinden das Instrument der Außenbereichssatzung an die Hand gegeben. Damit wird dem Bedürfnis Rechnung getragen, den von solchen Siedlungsansätzen ausgehenden Siedlungsdruck in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken.

Die Satzung dient u. a. dem Zweck der Etablierung eines kleinen Ferienwohnungsangebotes sowie eines kleinen Kulturbetriebes i. S. nicht-störenden Gewerbes gem. § 35 Absatz 6 Satz 2 BauGB. Große Betriebe oder dem Wesen nach dem Außenbereich nicht zuträgliche Betriebsarten sind nicht vorgesehen. Die gewerblichen Nutzungen gem. § 2 Nr. 2 der Satzung wären einfachrechtlich gem. § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB nicht privilegiert und würden mit Hilfe der Satzung ihre Zulässigkeit gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB erlangen.

Die Gemeinde Wittmoldt macht für die bebauten Bereiche des Gutshofes von der Möglichkeit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gebrauch. Die Tatbestandsvoraussetzung, wonach das Gebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf, ist erfüllt. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Gut Wittmoldt liegt außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude hat - genau genommen - durch die momentan geschehene Nutzung der Gebäude für kulturelle und touristische Zwecke bereits stattgefunden. Überplant ist ein Bereich, der vorwiegend durch den Betrieb des Gutshauses als Veranstaltungs-, Kultur- und Ferienwohnbereich genutzt wird, sowie die Bereiche einschließlich Erschließungsflächen des therapeutischen Reitangebotes und verschiedene private Wohngebäude. Lediglich der Schuppen gegenüber dem Torhaus dient noch der Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und bildet damit lediglich einen kleinen Teil des Geltungsbereiches. Selbst unter Einbeziehung der Freiflächen 'Kleine Graskoppel' und 'Appelgarten' sowie der Parkfläche an der südöstlichen Inselfspitze bliebe die nicht-landwirtschaftlich genutzte Fläche deutlich überwiegend im Geltungsbereich, weil die vorgenannten Flächen nicht der Landwirtschaft dienen, sondern dem Aufenthalt von Gästen und als Flächen für die Therapiepferde und dem privaten Gemüseanbau. Insofern entspricht der Satzungsentwurf dem gesetzlichen Kriterium der nicht überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung i. S. d. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB.

Die zweite Tatbestandsvoraussetzung, es müsse Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein, liegt ebenfalls vor. Nach der Rechtsprechung genügt für eine Außenbereichssatzung eine aus wenigen Häusern bestehende Bebauung, wobei zum Teil drei, zum Teil vier Wohnhäuser als untere Grenze genannt werden. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt. Das Gut Wittmoldt bildet nicht nur in seinem Kernbereich auf der Halbinsel und östlich des Gutshauses eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. Es befinden sich innerhalb des Plangebietes sechs Gebäude, die

zum Dauerwohnen genutzt werden, was im Vergleich mit dem Gesamtgewicht aller Bebauung im Bereich das Merkmal 'von einigem Gewicht' erfüllt.

Zudem muss die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und darf zu keinen neuen städtebaulichen Konflikten führen. Auch diese Voraussetzung liegt vor. Das Satzungsgebiet ist bereits bebaut und mit der hiesigen Satzung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten klar eingegrenzt.

Der Außenbereichscharakter des Plangeltungsbereiches soll erhalten bleiben, bei gleichzeitiger maßvoller zusätzlicher neuer baulicher Nutzung bzw. Umnutzung vorhandener Bausubstanz. Vor diesem Hintergrund ist bereits hier das Merkmal der geordneten Entwicklung beachtet (siehe dazu auch BVerwG Leipzig, Beschluss vom 15.12.2020 - 4 BN 65.20). Eine geordnete Entwicklung im Bereich des Guts Wittmoldt ist zudem auch nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB gewährleistet, weil infolge der Außenbereichssatzung keine unkoordinierte oder dem Außenbereich nicht zuträgliche Entwicklung begünstigt oder vorbereitet wird. Vielmehr werden Umnutzungen oder auch Neubauten immer in engem Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Ansätzen im Geltungsbereich vorgesehen.

Die Anforderung an eine Vertretbarkeit für „Verdichtung“ im Außenbereich als Merkmal geordneter Entwicklung muss zudem zugrunde gelegt werden, welche Ausgangssituation in der betreffenden Gemeinde hinsichtlich „baulicher Dichte“ besteht. In der Gemeinde Wittmoldt und ihren verschiedenen Ortsteilen ist durchgehend eine, selbst im Vergleich zu anderen Landgemeinden, sehr geringe bauliche Dichte gegeben. Dieses geringe ortsübliche Dichteniveau ist mit ein Ausgangskriterium dafür, die auf Gut Wittmoldt vorhandene Bebauung als im gesamtgemeindlichen Vergleich ausreichend und tragfähig für eine begrenzte planerische Fortentwicklung anzusehen. Zudem bestehen gem. einschlägiger Rechtsprechung nur sehr geringe Ansprüche an das gesetzliche Kriterium der „Bebauung von einigem Gewicht“ (siehe dazu Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat, 12.08.2003, AZ 1 BV 02.1727).

Durch den Wiederaufbau bereits ursprünglich vorhandener Gebäude und den Ersatz eines Gebäudes durch ein Wohngebäude in räumlicher Nähe findet keine Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung statt. Der vorhandene, locker bebaute und historisch gewachsene Siedlungszusammenhang im Außenbereich wird durch die geplanten Vorhaben lediglich verdichtet. Die weitere Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB zu beanstanden, wenn eine zwar unerwünschte, aber bereits verfestigte Splittersiedlung vorhanden ist und das Hinzutreten einer weiteren baulichen Anlage zu einer weiteren Verfestigung nichts mehr "beitragen" kann (vgl. BVerwG - Urteil 4 B 45.10 vom 10.11.2010). Nach der Rechtsprechung des BVerwG kann die Auffüllung einer Lücke innerhalb einer Splittersiedlung ausnahmsweise dann nicht zu missbilligen sein, wenn das Vorhaben sich der vorhandenen Siedlungsstruktur quantitativ unterordnet und keine weitreichende oder eine nicht übersehbare Vorbildwirkung hervorruft (vgl. BVerwG - Urteil 4 C 13.97 vom 27.08.1998 und BVerwG - Urteil 4 B 23.04 vom 24.06.2004). Der Umfang der baulichen Verdichtung der vorhandenen Splittersiedlung ordnet sich dem Bestand unter und ruft keine weitreichende Vorbildwirkung hervor, da vorwiegend ehemalige Gebäude wieder aufgebaut werden sollen und ein Gebäude der ansässigen Wassersportvereinigung durch ein Wohngebäude im räumlicher Nähe unter Beachtung des erforderlichen 50 m breiten

Gewässerschutzstreifens und des 30 m breiten Waldabstandsstreifens ersetzt werden soll. Die Außenbereichssatzung ist klar abgrenzbar. Aufgrund der räumlichen Begrenzung des Außenbereichs und den Baufenstern im Teilgebiet 1 ist genau feststellbar, dass nur in verlässlich eingrenzender Weise weitere Bauten hinzutreten werden.

Die Aufstellung der Satzung darf nicht dazu führen, dass die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. "Zu befürchten" im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 7 und § 35 Abs. 6 Satz 1 ist die Entstehung, Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung nur, wenn das Vorhaben zu einer "unerwünschten Splittersiedlung" führt, wenn mit ihr ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet oder gar vollzogen wird (vgl. BVerwG - Urteil 4 C 95.65 vom 26.05.1967 und BVerwG - Urteil 4 C 37.75 vom 03.06.1977). Dies ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht der Fall. Es findet weder eine Erweiterung der Splittersiedlung noch eine Zersiedelung durch die klar abgrenzbaren bebauten Bereiche statt, noch ist diese zu befürchten. Vielmehr ist der gesamte bebaute Gutsbereich als Siedlungseinheit zu begreifen, weil er zusammen entstanden ist und bis heute eine funktionale Einheit an einer gemeinsamen Erschließung bildet. Zwischen den bebauten Bereichen ist ein siedlungsstruktureller Zusammenhang zu erkennen, der optisch verbindend wirkt. Dieser weist zwar größere Freiflächen auf, diese sind aber auf die historischen Besonderheiten zurückzuführen. Aufgrund der Lage auf einer schmalen Halbinsel hat sich das Gut baulich eher in die Länge entwickelt und nicht, wie es sonst bei Gutshöfen üblich ist, um das Herrenhaus. Ein Bebauungszusammenhang ist unter Beachtung der historischen Entstehung und der funktionalen Verbindung der einzelnen Gebäude gegeben, der den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Die Freiflächen sind baulich bereits vorgeprägt und das Resultat einer für eine Splittersiedlung im Außenbereich und einer Gutsanlage typischen, offenen, lockeren, aber abgrenzungsfähigen Bebauungsstruktur. Neuhinzutretende Bebauung orientiert sich ausschließlich am vorhandenen Bestand und begründet keine eigenen und neuen Siedlungsansätze. Die Satzung sieht keine Neubauf Flächen vor die beziehungslos oder erstmalig eine vereinzelte Bebauung vorsehen.

Als weitere Voraussetzung darf die Satzung nicht ein UVP-pflichtigen Vorhaben zulassen und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem müssen die in § 50 Satz 1 BImSchG genannten Planungsvorgaben eingehalten werden. Auch diese genannten Voraussetzungen werden erfüllt. Die geplanten Vorhaben fallen nicht in die Anlage 1 zum UVPG 'Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben'. Schutzgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Außenbereichssatzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der Gutsanlage Wittmoldt auf der Grundlage des § 35 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Lückenschließung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung. Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Folge für den Gutshof Wittmoldt ist, dass ihre städtebauliche

Entwicklung mit der durch die Außenbereichssatzung begünstigten Lückenschließung abgeschlossen sein wird.

## **06. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Wittmoldt sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten.

## **07. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Die Satzung konzentriert sich auf den Außenbereich der bebauten Bereiche der Gutsanlage Wittmoldt in der Gemeinde Wittmoldt. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen.

### **Räumliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemeinde Wittmoldt, Gebiet der bebauten Bereiche des Gutshofes Wittmoldt, werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Das Satzungsgebiet wird in zwei Teilgebiete unterteilt. Insgesamt weist das Satzungsgebiet eine Größe von ca. 30.805 m<sup>2</sup> aus, wovon sich ca. 14.653 m<sup>2</sup> auf das Teilgebiet 1 und ca. 16.152 m<sup>2</sup> auf das Teilgebiet 2 verteilen. Die Aufteilung resultiert aus den unterschiedlich notwendigen Steuerungsmöglichkeiten. Während für den Kernbereich der Gutsanlage (Teilgebiet 2) die Weiterentwicklung durch die bestehenden und ehemaligen Gebäude hinreichend bestimmt ist, werden für das Teilgebiet 1 Baufenster festgelegt, so dass in diesem Bereich keine zusätzlichen Gebäude entstehen können. Es soll in diesem Bereich lediglich ein ohnehin abgängiges Gebäude abgerissen werden und dafür an einer anderen, naturschutzfachlich weniger sensiblen Stelle ein Gebäude neu errichtet werden.

### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen der Außenbereichssatzung, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Dem Zweck der Außenbereichssatzung entsprechend, das Gut Wittmoldt nicht zu einem Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB (Innenbereichsvorschrift) und auch nicht zu einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenem Baugebiet zu entwickeln, werden für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen im Rahmen des § 35 BauGB (Außenbereichsvorschrift) geschaffen. So werden aus den ansonsten relevanten öffentlichen Belangen im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, die einem

Vorhaben entgegenstehen können, die Darstellung des Flächennutzungsplanes als 'Flächen für die Landwirtschaft' und die 'Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung' ausgenommen.

Im Teilgebiet 2 sind enge Baufenster festgesetzt. Diese sichern zum einen die bestehenden baulichen Anlagen ab und sollen den Neubau eines Betriebsleiterwohngebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> in räumlicher Nähe unter Beachtung des erforderlichen 50 m breiten Gewässerschutzstreifens und des 30 m breiten Waldschutzstreifens ermöglichen. Dazu soll das Gebäude der ansässigen Wassersportvereinigung abgerissen werden, so dass insgesamt keine zusätzlichen Gebäude im Teilgebiet 1 entstehen. Es erfolgt ausschließlich eine Verlagerung eines Gebäudes in einen naturschutzfachlich weniger sensibleren Bereich. Der Bereich liegt bewusst außerhalb der von Gästen und Feriengästen frequentierten Flächen, so dass die Nutzungsdichte auf ein Minimum begrenzt wird.

Für das Teilgebiet 2 ist die Festsetzung von Baufenstern nicht erforderlich. Die mögliche Entwicklung in diesem Bereich wird durch die vorhandenen und ehemals vorhandenen baulichen Anlagen ausreichend definiert. Zudem ist festgesetzt, dass der Wiederaufbau der Scheunen und Ställe in deren räumlicher Umgebung nicht die Grundfläche der ursprünglich vorhandenen Anlagen überschreiten darf. Der ehemalige Bestand an Gebäuden, der wieder aufgebaut werden soll, ist aus den ortsbaulichen Strukturen und vorhandenen Gebäude- und Mauerresten ablesbar. Die wieder aufzubauenden Gebäude sollen sich in dem ursprünglichen Bestand wiederfinden und daher deren Größe nicht überschreiten.

Im Bereich der Reithalle im Teilgebiet 1 ist die Erweiterung der Stellplatzanlage entsprechend der festgesetzten Flächen in der Planzeichnung zulässig. Zudem sind im Norden des Satzungsgebietes ebenfalls 'Flächen für Stellplätze' ausgewiesen. Ziel dieser Bestimmung ist es, einen großen Teil des Besucherverkehrs bereits vor der Reithalle abzufangen, um so die eigentliche Kultur-Insel vom Kfz-Verkehr weitgehend frei zu halten.

Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb eines Kleinstcampingplatzes mit bis zu maximal 5 Stellplätzen für Reisemobile zzgl. WC/Dusche zulässig. Das Land Schleswig-Holstein hat mit einem Erlass vom 24. Februar 2021 die Möglichkeiten eines solchen Vorhabens aufgezeigt. Viele landwirtschaftliche Betriebe möchten an ihren Hofstellen gerne eine Handvoll Stellplätze betreiben. Für diese Betriebe ist die Möglichkeit gegeben, einen Campingplatz im Rahmen der sogenannten mitgezogenen Nutzung, als Unterfall der landwirtschaftlichen Privilegierung im Rahmen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, baurechtlich genehmigen zu lassen und zu betreiben.

Die Satzung soll Zulässigkeitsgrundlage werden für die Errichtung/Umnutzung von teilweise abgängigen Haupt- und Nebengebäuden für den gewerblichen Tourismus, Kulturveranstaltungen sowie Schulung und Bildung.

## **08. Verhältnis der Außenbereichssatzung zum Naturschutzrecht**

Die vorliegende Satzung zieht keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a (2) Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten Flächen auf das gebotene Maß begrenzt und nur solche Flächen und Grundstücksteile in die Satzung aufnimmt, die bereits jetzt am Bebauungszusammenhang teilnehmen.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgt dann einzelfallbezogen zum einen die Bilanzierung des baulichen Eingriffs, zum anderen die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Das Gut Wittmoldt liegt in einem aus naturschutz- und landschaftspflegerischer Sicht sehr sensiblem Bereich. Die Außenbereichssatzung fasst Flächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 14 mit ein. Die Satzungsflächen grenzen ebenfalls unmittelbar an das FFH Gebiet 1828-392.

Zu beachten ist, dass es sich bei den vorhandenen Knicks im Satzungsgebiet um nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Biotope handelt, deren Beeinträchtigung oder Zerstörung verboten ist. Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten. Eine mögliche Gefährdung sowie Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' sind im Rahmen der konkreten Planung und Bauausführung zu beachten. Sollte eine Beeinträchtigung der Knicks nicht ausgeschlossen werden können oder eine Beseitigung erforderlich werden, ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

An das Satzungsgebiet grenzen Waldflächen an, zu denen gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten ist. Gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung (Verhütung von Waldbränden, Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand) nicht zu besorgen ist.

Der Kleine Plöner See im Osten und die Schwentine im Westen grenzen an das Gutsgebiet an. Bei neuhinzukommenden baulichen Anlagen ist der erforderliche Gewässerschutzstreifen zu beachten. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem

Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Der Gewässerschutzstreifen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Den am Ufer des Kleinen Plöner Sees bzw. der Schwentine gelegenen, ökologisch sehr wertvollen Waldgürtel mit seinem großen Altbaumbestand und seiner vielfältigen Krautschicht soll in einen (faktisch schon bestehenden) bewirtschaftungsfreien Naturwaldbestand überführt werden. Das Betreten auch durch die Öffentlichkeit, die Nutzung als Kulisse für Kunstwerke und zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlichen Forstarbeiten, d. h. die Nutzung im bisherigen Umfang, soll aber weiterhin möglich sein.

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

## **09. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung**

Die Satzung bewirkt eine Klärung von Zulässigkeitsvoraussetzungen, ohne in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher auch an § 35 Abs. 2, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

## **10. Hinweise / weitere Fachbelange**

### Bodendenkmale

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Ferner ist § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen

Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

#### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

#### Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden

Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

## **11. Kosten**

Die Gemeinde Wittmoldt hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Eigentümerin des Guts Wittmoldt geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittmoldt hat diese Begründung zur Außenbereichssatzung für das Gebiet der bebauten Bereiche der Gutsanlage Wittmoldt in ihrer Sitzung am .....durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Wittmoldt, den**

.....  
**Gerold Fahrenkrog**  
**(Bürgermeister)**