

**Begründung zum**  
gem. § 9 (8) BauGB  
Stand 8/98

**Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Hartenholm**  
**„In den Heidekoppeln“**

**für den Neubau von 33 freistehenden Einfamilienhäusern  
in zwei Bauphasen**

**ergänzt am 25.9.99**

Im Schreiben vom 2.9.99 an das Amt Kaltenkirchen-Land teilt der Landrat des Kreises Segeberg gem. § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 6 mit – verbunden mit der Bitte um Beachtung u.a. des folgenden Hinweises: „... 2. Die Begründung zum Bebauungsplan ist korrigiert und ergänzt worden. Dem Bebauungsplan ist eine korrekte, vollständig überarbeitete Fassung beizufügen.“

**Vertragspartner**  
gemäß § 4b BauGB

**Peter Gerholz**  
Norderstedter Straße 94 in 24558 Henstedt-Ulzburg

**Planerstellung und  
Durchführung**

**Dipl.-Ing Roland Wolf**  
c/o VALVO Immobilien, Essener Starstraße 4, 22419 Hamburg

**Rechtsgrundlagen  
für die Durchführung**

- BauGB 1)
- BauNVO 2)
- PlanzV 3)
- LBO Schleswig-Holstein

Für die Schaffung von **Planungsrecht** wird - im Auftrag der Gemeinde Hartenholm und in Abstimmung mit der planenden Verwaltung des Amtes Kaltenkirchen-Land - gemäß § 12 BauGB ein **Bebauungsplan** erstellt und in einem **Städtebaulichen Vertrag** 4) abgesichert, daß der Vertragspartner als Erschließungsträger die Vorbereitung und Durchführung der Planungs- und Erschließungskosten übernimmt und die Planung in angemessener Zeit realisiert wird.

Entsprechend wird vereinbart, daß die Gemeinde Hartenholm zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens auch die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4a dem o.g. Vertragspartner überträgt (5).

(1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 - gültig ab 1.1.1998 (in Verbindung mit den Erlaß des Innenministeriums S-H vom 12.1.98 zur Änderung des BauGB)

(2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

(3) in der Fassung vom 18. Dezember 1990

(4) Der Städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschuß (nach § 10 BauGB) rechtskräftig geschlossen.

(5) gemäß § 4b BauGB wird dem Vertragspartner die Ausarbeitung des P-Plans und die Ausarbeitung des Grünordnungsplans übertragen

planerische Absichten

Teile der nord-westlich der Ortsmitte von Hartenholm gelegenen „Die Heidekoppeln“ sollen auf einer Fläche von insgesamt ca. 37.000 qm in Wohnbauland umgewidmet werden: Es sollen in einem zweizügigen Verfahren 33 ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden, für die Parzellen von jeweils über 750 qm Grundstücksfläche entwickelt werden.

Angleichung des F-Plans  
'Parallelverfahren'

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Wohnbebauung zu schaffen, wird im Parallelverfahren - gemäß § 8 (3) BauGB - die 11. Änderung der Festsetzung 'Dorfgebiet' (MD) in 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) als Angleichung des Flächennutzungsplans<sup>(1)</sup> der Gemeinde Hartenholm betrieben.

Siedlungsstrukturelle  
Rahmenbedingungen

Durch die Bebauung der derzeit vorwiegend als Weideland genutzten Flächen - die noch aufstehenden ehem. Betriebsgebäude liegen seit geraumer Zeit brach - wird dem örtlichen (2) und regionalen Bedarf an preisgünstigen Bauland für Einfamilienhäuser entsprochen - wobei die geplanten Grundstücksgrößen mit den siedlungsstrukturellen Zielen und der mittel- und langfristigen Markteinschätzung auf die Gemeinde Hartenholm abgestimmt sind.

Durch die vorgesehene Wohnbebauung werden die im Raumordnungsplan des Landes S-H vorgesehenen Zielzahlen für den mittelfristigen Zuwachs von Wohneinheiten eingehalten - für einzelne Baumaßnahmen bleiben weiterhin Kapazitäten verfügbar.

Die öffentliche und private Infrastruktur Hartenholms kann als gut - und vom Standort aus - optimal erreichbar bezeichnet werden: für ca. 100 bis 120 neue Mitbewohner der aktuell 1650 Einwohner umfassenden Gemeinde müssten allerdings die vorh. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf ihre Kapazitäten überprüft werden.

(Nach städtebaulichen Orientierungswerten kann von ca. 30 - 35 Kindern bis 16 Jahren ausgegangen werden, also ca. zwei Kinder pro Jahrgang; verteilt auf das Kindergartenalter kämen demnach ca. 6 - 8 Kinder und auf das Grundschulalter ca. 16 - 18 Kinder zusätzlich hinzu.)

(1) Flächennutzungsplan in der Fassung von 1980/82

(2) zur Deckung des Wohnbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung wird der Verkauf an Einheimische unter dem Verkehrs-wert gesichert

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Verkehrsnetz über die Dorfstraße gut angeschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Dorfstraße in ausreichender Kapazität vorhanden - im Rahmen des **Städtebaulichen Vertrages** <sup>(1)</sup> wird sichergestellt, daß der Vertragspartner die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die öffentlichen Verkehrswege errichtet und der Gemeinde Hartenholm übergibt. Dies gilt auch für den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung.

Insgesamt stellt die vorgesehene Bebauung eine städtebauliche Arrondierung des siedlungsstrukturellen Gefüges Hartenholms dar, durch die die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort zusätzliche Qualitäten gewinnt.

#### Planungsziele

Durch die beabsichtigte Wohnbebauung „In den Heidekoppeln“ an der Dorfstraße in Hartenholm wird die siedlungsstrukturelle und städtebauliche Absicht umgesetzt,

- die Siedlungsstruktur und die örtliche Geschlossenheit zu verbessern und Impulse zu geben, für weitere qualitativ hochwertige Entwicklungsmaßnahmen im Ort,
- weitere Angebote für die Bewohner der Region und für Neubürger zu schaffen, erschwingliches Wohneigentum erwerben zu können.

#### städtebauliche Planung

Das im wesentlichen ebene, mit flachen Mulden versehene Areal eignet sich hervorragend für die Bebauung mit eingeschobigen freistehenden Einfamilienhäusern, die sich in die Landschaft einfügen können:

- Als **Haupterschließung** wird die ehem. Zufahrt zu der Hofstelle und zu den Weideflächen ausgebaut und voll, d.h. mit allen dort zur Verfügung stehenden Medien an die Dorfstraße angeschlossen - eine auch verkehrstechnisch sinnvolle Lösung, da gute Sichtverhältnisse auf die übersichtliche vorgegebene Verkehrsführung ein unproblematisches Ein- und Ausfahren ermöglichen.

(1) gemäß § 11 BauGB sind hierin auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse - durch Ankauf des Vertragspartners - beinhaltet

- Der trapezförmige Zuschnitt des Areals, mit einer Seitenlänge von ca. 110 m im Südosten, 190 m im Nordosten, jeweils 230 m im Nord- und Südwesten, ermöglicht ein funktional sinnvolles und - mit einer Gesamtweglänge von ca. 515 m - wirtschaftlich günstiges Straßen-Erschließungssystem, das als „Schleife“ bzw. „Ring-“ System alle Grundstücke anbindet.
- Die 4.50 m breiten Fahrspuren der Erschließungsstraße werden i.S. einer Wohnstraße jeweils von einem einseitigen niveaugleichen Fußweg begleitet, gepflastert mit kleinteiligen Betonsteinen, wodurch dem Wohnstraßencharakter der Erschließung entsprochen wird. Verkehrsregelnde Zeichen sind lediglich zur Ausfahrt in die Dorfstraße notwendig (Vorfahrt beachten).
- Die notwendigen bzw. sinnvollen Infrastruktureinrichtungen wie Gemeinschaftsstellplätze, Kinderspielflächen, Sammelplätze für Gemeinschafts-recycling-container werden auf einer besonders dafür ausgewiesenen zentralen Fläche angeordnet: Der Gemeinschaftscharakter soll durch die Gestaltung dieses Bereichs hervorgehoben werden.
- Die auf dem Bereich der ehem. Hofstelle vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben - wohnstraßen-begleitende Baum-Neupflanzen werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für die Flächenversiegelung<sup>2)</sup> vorgenommen, so daß ein in sich geschlossener parkartiger Siedlungsbereich entsteht, mit dem sich die Bewohner identifizieren können und der so zur Nachbarschaftsbildung beiträgt.
- Durch die vorgesehene Eingeschoßigkeit der zu errichteten Wohnhäuser ist eine gute städtebauliche Einfügung in das Ortsbild gegeben - ortstypische Bauweisen und -materialien sollen den Eindruck eines in die vorhandene Topografie eingepaßten Quartiers verstärken.

planungsrechtliche  
Festsetzungen ...  
gemäß § 9 BauGB

Die planungsrechtliche Festsetzungen sollen - wegen der Eindeutigkeit des Vorhabens - auf die wesentlichen Belange der **Art und des Maßes der Nutzung** beschränkt werden, um den zukünftigen Bauherren einen angemessenen Freiraum zu eigenverantwortlicher Planung ihres zukünftigen Eigenheimes zu gewähren.

... Art der Nutzung  
gemäß 3 1 und 3 BauNVO

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hartenholm - in der Fassung von 1980/82 - ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche (MD) ausgewiesen - grundsätzliche Überlegungen wiesen jedoch bei der Ausweisung vergleichbarer Bauflächen auf die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** hin:

- zum einen wird so die Art des geplanten Gebietes eindeutig charakterisiert,
- zum anderen wird die Dorflage mit den vorhandenen Konkurrenznutzungen (z.B derzeit noch zweier landwirtschaftlichen Betriebe) berücksichtigt,

so daß die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsansprüche gewährleistet ist.

Formal ist somit die **Änderung des F-Plans** erforderlich: gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ist hierfür das 'Parallelverfahren' gewählt worden, um zu der gewünschten Regelung zu gelangen.

Im Bereich des Planungsgebietes sollen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO *nicht* zulässig sein.

... Maß der baulichen Nutzung  
gemäß §§ 16 ff BauNVO

In Abstimmung mit dem Amt Kaltenkirchen-Land und dem Kreis Segeberg werden folgende Maße der baulichen Nutzung zur Festsetzung vorgeschlagen:

- Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) : **0,25**
- Die Zahl der **Vollgeschoße** beträgt: **1**

zulässig soll darüberhinaus ein **Dachgeschoß sein**, das nicht als Vollgeschoß anrechenbar ist (Grundfläche DG bis zu 70% Grundfläche EG)

- zwei Garagen und/oder überdachte Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen und sind gemäß § 19 (4) BauNVO auf die GRZ nicht anrechenbar.

Da eine textliche Festsetzung dieser Forderung im B-Plan nicht zulässig ist, stimmte der Erschließungsträger – nach Erörterung im Bauausschuß der Gemeinde Hartenholm – zu, den Kaufverträgen <sup>1)</sup> zwischen ihm und den Käufern der parzellierten Einzelgrundstücke den Zusatz zuzufügen, dass diese auf ihren jeweiligen Grundstücken mindestens zwei Stellplätze auszuweisen haben.

1) Bei den zwischenzeitlich bereits geschlossenen Verträgen wurde dieser vertragliche Zusatz nachträglich ergänzend vereinbart

... Bauweise  
gemäß § 22 BauNVO

Als Bauweise wird die offene Bebauung durch **Einzelhäuser** als Einfamilienhäuser<sup>(1)</sup> mit max. einer zusätzlichen Einliegerwohnung festgelegt, die 70% der Hauptwohnung nicht übersteigen dürfen.

... überbaubare  
Grundstücksflächen  
gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der LBO festgesetzten und einzuhaltenen Grenzabständen<sup>(2)</sup>; bei der hier vorgeschriebenen Bauweise werden - um den siedlungsgestalterisch gewünschten Charakter der parkartigen Besiedlung zu stärken - Baugrenzen parallel zu den Wegebegrenzungen der Grundstücke vorgesehen, die einen **Abstand von 5,00 m** zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen bilden.

... öffentliche Parkfläche  
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Neben zusätzlichen Flächen für Besucher-Stellplätze werden auch Flächen für die Aufstellung von Sammelcontainern vorgesehen und entsprechend Nr. 4.1 der Anlage zur PlanzV gesondert dargestellt.

Da im Stellplatzerlaß (StErl) des Landes für Einfamilienwohnhäuser 1 Stellplatz für Kfz je Wohnung verlangt wird, ist die geforderte Stellplatzanzahl auch ohne zusätzliche Anordnung auf gesondert und zusätzlich ausgewiesenen Flächen erfüllt und den im Bauausschuß formulierten Interessen der Gemeinde Hartenholm Rechnung getragen.

... öffentliche Grünfläche  
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Bereich der Siedlungs-Eingangssituation zur Dorfstraße wird ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der im B-Plan gesondert ausgewiesen wird ( Anl. z. PlanzV. Nr. 9). - im Kontext bzw. nach den Vorgaben der Flächenbilanzierung<sup>(4)</sup> des GOP.

... Verkehrsflächen  
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die verkehrsmäßige Erschließung soll durch nur eine Zuwegung von der Dorfstraße aus erfolgen - die Verkehrsflächen werden gemäß der Anlage z. PlanzV Nr. 6 dargestellt.

... Grenzen des räumlichen  
Geltungsbereich  
gemäß § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist identisch mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche.

Die nordwestlich gelegene Fläche zum Ausgleich und zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 mit einbezogen, da Festsetzungen i.S. des § 9 Abs. 1 BauGB nur innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes zulässig sind.

(1) berücksichtigt wird hierbei die Empfehlung des Innenministeriums vom 20.12.96 „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen“

(2) Die Grundstücke werden in Realteilung parzelliert und in den amtliche Liegenschaftskarte (als Kartierungsgrundlage) eingemessen

## Einbeziehung des GOP

Der in einem gesonderten Verfahren<sup>(1)</sup> eingebrachte Grünordnungsplan (GOP) wird mit seinen Festsetzungen Bestandteil der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans.

Gemäß § 15b LNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB werden die bestehenden Pflanzungen und die zu erhaltenen Bäume in den B-Plan übernommen.

Darüberhinaus werden die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Gebiete nun *innerhalb* des Geltungsbereichs dargestellt (hier: im nordwestlich angrenzenden 'Flächen zum Schutz ...')

## Einbeziehung des Geruchsgutachtens

Aus der ‚Emissions- und Immissionsprognose von Geruch‘, aufgestellt im April 1999 vom LMS, Schwerin, ergibt sich, dass „zusammenfassend zu prognostizieren ist, dass Schutz vor und Vorsorge gegen erhebliche Geruchsbelastungen gegenüber dem geplanten Baugebiet gegeben sind, wenn dieses einem Wohngebiet zu-geordnet wird und die südliche Ausbuchtung <sup>(1)</sup> zurückgenommen wird“.

Aus diesem Grund wird in dem südlichen Grundstück, von dem Teilflächen innerhalb der Grenzen der Ausbreitungssimulation (mit Sicherheitszuschlag 20%) liegen, ein nicht bebaubares Dreieck mit den Kathetenmaßen von 16,00 und 7,10 m (bezogen auf die rechtwinklig verlaufenden Bebauungsgrenzen) aus den bebaubaren Grundstücksflächen herausgenommen und im B-Plan (Teil A: Planzeichnung) dargestellt.

## textliche Festsetzungen (Teil B: Text)

Als Teil der B-Plansatzung dienen die textlichen Festsetzungen als Ergänzung der zeichnerischen Plandarstellungen und beschreiben - u.U. detailliert - Ausführungsgebote der Planung: Mit der planenden Verwaltung des Amtes Kaltenkirchen-Land wurden textliche Festsetzungen erwogen und abgestimmt, die als gestalterische Festsetzungen Bestandteil der B-Plan-Satzung werden könnten, um das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen städtebaulich sinnvoll zu gestalten. Vorzusehen wären z.B. Aussagen über:

- Dachformen, -neigungen und -materialien: vorgeschlagen werden für die Hauptdächer grundsätzlich Satteldächer mit Tonziegeln gedeckt und einer Neigung von 35° bis 48°;

(1) parallel wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der nach einem *eigenständigen* naturschutzrechtlichen Verfahren gemäß § 6 i Abs. 2 - 4 LNatSchG und in dem die (durch eine Flächenbilanz festgestellte ) Ausgleichsmaßnahmen benannt und festgesetzt werden

(2) in der zeichnerischen Darstellung des Gutachtens: Seite 33

- Wandmaterialien der Aussenhaut: Klinker oder heller Putz;
- Fenster: senkrecht aufstehend mit Sprossen;

Bis auf die Neigung der Dächer wird allerdings kein Gebrauch von den gestalterischen Festsetzungsmöglichkeiten gemacht. In den Textlichen Festsetzungen wird des weiteren die Höhenlage der baulichen Anlagen eingegrenzt: Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen (die Bezugspunkte werden dort benannt).

### Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Der Vertragspartner ist bestrebt, einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Hartenholm zu schließen, der die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im einzelnen festlegt, die Kostenübernahme und die Übergabe der Erschließung nach der Durchführung an die Gemeinde regelt<sup>(1)</sup>.

Insbesondere soll in diesem Vertrag auch sichergestellt werden, daß der Abverkauf der Grundstücke in zwei Phasen - 16 Grundstücke in der 1. und 18 Grundstücke in der 2. - durchgeführt wird <sup>(2)</sup>: hierdurch soll ein Überangebot von Grundstücken vermieden werden, so daß andere Baugebiete (z.B. „westlich des Moorweges“) attraktiv bleiben.

### Stand des B-Planverfahrens

Nach dem Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats entsprechend § 2 (1) wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt; deren Stellungnahmen sind - als Anregungen und/oder Bedenken - vom Gemeinderat abgewogen<sup>1)</sup> und entsprechend in den B-Plan eingearbeitet (Teil A: Planzeichnung und Teil B: textliche Festsetzungen). Dies gilt insbesondere für die Sammelstellungnahme des Kreises Segeberg.

Der Gemeinderat hat den Entwurfs- und Auslegungsbeschluß gefaßt und der B-Planentwurf mit Zeichnungs- und Textteil lag inzwischen (nach öffentlicher Bekanntmachung) aus, so daß - unter Einbeziehung des naturschutzrechtlichen Verfahrens - der Satzungsbeschluß zum B-Plan gefaßt werden kann.

In einem gesonderten naturschutzrechtlichen Verfahren gemäß § 6 Abs. 2-4 LNatSchG wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzvereinigungen nach Entwurfs- und Auslegungsbeschluß des Gemeinderats beteiligt:

(1) Der 'städtebauliche Vertrag' ist vor Satzungsbeschluß durch die Gemeinde zu schließen; auf die - über die Begründung zum B-Plan hinausreichenden - Inhalte wird hier nicht eingegangen

(2) Die Bauabschnitte der 1. und der 2. Phase werden im B-Plan (Teil A: zeichnerische Darstellung) markiert

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen - insbesondere die der Unteren Naturschutzbehörde - werden ebenfalls abgewogen<sup>(3)</sup> und zu den Festsetzungen des Grünordnungsplans in den B-Planentwurf eingearbeitet.

#### Satzungsbeschuß

Für den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hartenholm am 26.8.98 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet ‚Heidekoppeln‘ (bestehend aus der Planzeichnung, Teil A, und dem Text, Teil B, ist vom Amtsvorsteher des Amtes Kaltenkirchen-Land mit Schreiben vom 15.10.1998 beim Landrat des Kreises Segeberg die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 92 Landesbauordnung (LBO) beantragt worden.

#### Versagung der Genehmigung

Die Genehmigung wurde mit schreiben vom 15.3. 1999 versagt Als Versagungsgründe wurden genannt:

1. Abwägungsmängel (im Rahmen der TÖB-Beteiligung) sowie
2. die nur teilweise Genehmigung der – für die Genehmigung des B-Plans gemäß § 8 Abs.3 BauGB notwendige – 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hartenholm durch das Innenministerium mit Erlaß vom 15.3.99 \*)

Beiden Versagungsgründen ist zwischenzeitlich abgeholfen: die Abwägungen des Gemeinderates sind inzwischen unstrittig, die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist – wenn auch mit der Auflage verbunden, auf die in der Begründung eingegangen wurde – genehmigt, so dass noch in die Begründung einzufügende Auflagen des Kreises Segeberg in die Begründung – im vor herigen jeweils grau dargestellt – zu erfüllen waren.

#### Genehmigung vom 2.9.1999

Im Schreiben vom 2.9.1999 genehmigt der Landrat des Kreises Segeberg den Bebauungsplan Nr. 6 „Die Heidekoppeln“:

„Aufgrund der mir mit bezugsbericht vorgelegten Unterlagen, insbesondere des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Hartenholm vom 7.7.1999, bestätige ich die Beseitigung der mit meiner Verfügung vom 25.3.1999 geltend gemachten Versagungsgründe und die Erfüllung der Auflagen. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(1) die Abwägung ist als Anlage beigefügt

  
Der Bürgermeister



  
Der Planverfasser