

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde H a s e n k r u g, Kreis Segeberg

für das Gebiet

"für einen Teilbereich der westlich an die

Gartenstraße angrenzenden Grundstücke

- Grundstücke Haus-Nr. 1, 1a, 3, 5, 7 -"

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hasenkrug hat in ihrer Sitzung am 14.05.1997 beschlossen, für das Gebiet "für einen Teilbereich der westlich an die Gartenstraße angrenzenden Grundstücke, nämlich die Grundstücke: Haus-Nr.1, 1a, 3, 5, 7" den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Angestrebtes Planungsziel ist der Erhalt der vorhandenen dörflichen Struktur in diesem Bereich.

Das Gelände liegt am westlichen Ortsrand und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Austraße,
im Westen an landwirtschaftlich genutztes Grünland,
im Süden durch die Dorfstraße,
im Osten durch die Gartenstraße.

Die Größe beträgt ca. 1,1 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasenkrug ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die beiden südlichen Grundstücke sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Nach der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt der gesamte Bereich im Innenbereich. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Die Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Die teilweise großen Grundstücke werden gärtnerisch genutzt.

Die umgebende Bebauung an der Austraße und auf der östlichen Seite der Gartenstraße besteht ebenfalls aus eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde Hasenkrug zur Wahrung des vorhandenen dörflichen Charakters folgende Regelungen:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung analog des vorhandenen Maßes in der Umgebung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Ziel der Regelung durch räumliche Differenzierung "lockere" Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen. Hierdurch wird gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und der nach Westen angrenzenden freien Landschaft ein harmonischer Übergang erreicht.
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen = mind. 950 m² pro Wohnhaus
- Begrenzung der Gebäudehöhen im Interesse eines harmonischen Ortsbildes
- Festlegung einer einzeiligen Bauweise entlang der Gartenstraße.

Die einzeilige Bauweise ist prägend vorhanden.

Der B-Plan Nr. 3 wird aufgestellt, um die vorhandene aufgelockerte Bebauung zu erhalten und weiterhin eine dorftypische Bebauung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Hasenkrug ist bereits Anfang der 90iger Jahre auch aufgrund von Negativbeispielen hinsichtlich dorftypischer Bebauung in Nachbargemeinden sowie von Bauanträgen/Bauvoranfragen in der eigenen Gemeinde für den Bereich der Dorfentwicklung sensibel geworden und hat neben der Aufstellung einer Innenbereichssatzung auch intensiv Bauleitplanung im Rahmen der Erforderlichkeit betrieben:

09.02.1993 Rechtskraft der Innenbereichssatzung

15.05.1995 Feststellung des Landschaftsplanes

07.01.1997 Genehmigung des Flächennutzungsplanes

02.12.1997 Rechtskraft B-Plan Nr. 2

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 erstreckt sich auf das Gebiet westlich der Gartenstraße für einen Bereich, der nach der Satzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Innenbereich ist. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und eine dem dörflichen Charakter wahrende Entwicklung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck sollen u.

a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Grundstücksgröße und zur Gestaltung von Gebäuden und zu überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

Die Gemeinde entspricht somit dem § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches, in dem es heißt: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Gemeinde Hasenkrug bereitet mit dem B-Plan Nr. 3 keine „Hinterlandbebauung“ vor.

Die Gemeinde Hasenkrug ist auch in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen worden und erarbeitet zur Zeit einen Rahmenplan. Im Zuge dieser beiden Planungen ist bei intensiver Beschäftigung mit Fragen der Ortsentwicklung und der Ortsgestaltung das Bewußtsein für einen verantwortungsvollen Umgang mit der künftigen Entwicklung und der Bewahrung der ortstypischen dörflichen Eigenheiten gewachsen.

- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohnung.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann ausnahmsweise eine 2. Wohneinheit zugelassen werden, die sich in der Größe von der Hauptwohnung deutlich unterscheidet. Die Größe darf max. 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung betragen.

Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich vor, daß gem. § 9 Abs. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Hierzu muß noch erläutert werden, daß sämtliche Inhalte des § 9 aus städtebaulichen Gründen festzusetzen sind.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten ist hier erforderlich, um die vorhandene Wohnqualität dieses Standortes an der Gartenstraße zu wahren. So sollen durch diese Festsetzungen auch das Verkehrsaufkommen sowie die Flächenversiegelung für Stellplätze begrenzt werden.

Auch ist hier das Problem der Abwasserentsorgung zu beachten. Die Abwasserentsorgung erfolgt hier über eine Vakuumleitung, die nur eine begrenzte Einwohnerzahl aufnehmen kann. Mehr Wohneinheiten würden auch mehr Einwohner bedeuten. Hierfür ist die Kapazität der Vakuumleitung nicht ausreichend dimensioniert.

Hinzu kommt, daß in der Gartenstraße kein Gehweg vorhanden ist und daß die geringe vorhandene Breite auch das Anlegen eines Gehweges verhindert (z. B. ist es sehr eng zwischen der Parz. 17/6 und 18/21, die Breite beträgt hier nur knapp 5 m). Außerdem soll durch die Begrenzung der möglichen Einwohner die Wohnruhe dauerhaft gewährleistet werden.

Das sind durchaus gewichtige Gründe, die eine derartige Festsetzung rechtfertigen. Mit dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die aufgelockerte Bebauung in diesem Teil der Ortslage zu erhalten.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der vorhandene Ausbau der Gartenstraße sind auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Mit diesen Festsetzungen ist eine strukturelle und gestalterische Anpassung an die vorhandene und benachbarte Wohnbebauung vorgesehen. Durch die geplante Neuausweisung von Baugrundstücken ist "spannungsfreies Einfügen" in die nähere Umgebung gewährleistet. Die

Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Eine zentrale Oberflächenentwässerung ist nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Vermerk

Die bestehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hasenkrug für das Gebiet "für einen Teilbereich der westlich an die Gartenstraße angrenzenden Grundstücke, nämlich die Grundstücke: Haus-Nr. 1, 1a, 3, 5, 7" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hasenkrug in ihrer Sitzung am *18.02.99* gebilligt.

Hasenkrug, den *30.03.1999*

Siegel



[Handwritten Signature]
Bürgermeister