

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hitzhusen,  
Kreis Segeberg, für das Gebiet nördlich des Kirchensteiges  
zwischen Hohlweg und Feldkamp

### 1. Planungsanlaß

Die Gemeinde Hitzhusen hat am 26.02.1992 beschlossen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Änderung soll eine Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche umgewandelt werden, um den gestiegenen örtlichen Wohnbaulandbedarf decken zu können.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Hitzhusen liegt im Siedlungsgebiet des Unterzentrums Bad Bramstedt im ländlichen Raum. Sie verfügt bereits über 2 Bebauungspläne sowie über eine Innenbereichssatzung.

Die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb dieser Satzungsgebiete sind jedoch weitgehend erschöpft, so daß für die weitere wohnbauliche Entwicklung die Inanspruchnahme neuer Flächen erforderlich ist.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 3. Inhalt der Planung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt eine zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 1,9 ha am nordöstlichen Ortsrand. Lage und Abgrenzung der Baufläche sollen die hier vorhandene städtebauliche Struktur aufgreifen und arrondieren sowie in möglichst geringem Umfang in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingreifen.

Die beabsichtigte Bebauung mit ca. 20 Einzelhäusern und 3 Doppelhäusern bietet die Möglichkeit, den Ortsrand zu strukturieren und die rudimentäre Knickstruktur zu ergänzen. Der ungeordnete Fortschritt der Bebauung am Hohlweg und am Feldweg sowie inmitten der beabsichtigten Baufläche über den Kirchensteig hinaus in die freie Landschaft hinein soll durch die Überplanung aufgefangen und strukturiert werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich des Eingriffes und des Ausgleiches werden im Grünordnungsplan ermittelt.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes im Geltungsbereich ist nicht möglich.

Im naturräumlichen und städtebaulichen Zusammenhang stehen keine Flächen zur Verfügung und können von der Gemeinde auch nicht erworben werden.

Ein Ausgleich im Gebiet würde zum Verzicht von Baugrundstücken führen. Dadurch ergeben sich wesentlich höhere Erschließungskosten pro qm. Das Baugebiet wäre nicht mehr finanzierbar.

Aus diesen Gründen gibt die Gemeinde den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Schaffung von Eigentumsbildung Vorrang vor den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als freiwillige Leistung wird die Gemeinde auf einer Teilfläche des Flurstückes 38/1 der Flur 1 Gemarkung Hitzhusen Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz durchführen. Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Vertraglich ist gesichert, daß diese Maßnahmen umgesetzt werden können.

Von der Verpflichtung, einen Landschaftsplan aufzustellen, hat die Gemeinde am 23.02.1994 die Ausnahme beantragt. Dieser Ausnahme wurde am 18.03.1994 zugestimmt.

Die Gemeinde Hitzhusen plante ursprünglich, das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung, parallel zur vorhandenen Bebauung an der B 206, auszuweisen.

Der nördlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb würde durch die geplante Bebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Aus diesem Grunde beschloß die Gemeinde, das Baugebiet auf den gemeindeeigenen Flurstücken 51/3 und 51/4 auszuweisen.

Andere Flächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Der landwirtschaftliche Betrieb am Hohlweg kann sich schon jetzt nicht mehr erweitern, da die vorhandene Wohnbebauung nur 40 m entfernt liegt. Dieser Betrieb wird durch das Baugebiet nicht zusätzlich in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeengt.

Die Erschließung der Baufläche soll über eine Stichstraße vom Hohlweg aus erfolgen, um den entlang des Feldkamps vorhandenen durchgängigen Knick nicht unterbrechen zu müssen.

### Ver- und Entsorgung

Die Stadt Bad Bramstedt liefert das Trinkwasser. Die Verteilung erfolgt über die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Hitzhusen.

Das Abwasser wird im Trennsystem zum Klärwerk der Stadt Bad Bramstedt geleitet. Das Oberflächenwasser einschließlich Dachflächenwasser soll, soweit es der Untergrund zuläßt, auf den eigenen Grundstücken versickern. Das Oberflächenwasser der Straßen wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die Abführung des verbleibenden Oberflächenwassers wird bei der Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro mitgeklärt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

Gemeinde Hitzhusen, *den 14. Juni 1995*

Der Bürgermeister



Der Planaufsteller:

Kreis Segeberg

Der Kreisausschuß

- Planungsamt -

*H. G. ...*  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

*B. Kuhl - Hauer*  
\_\_\_\_\_  
(Dipl.-Ing.)