

**Satzung der Gemeinde Oering
über den Bebauungsplan Nr. 3
für das Gebiet „Hasenrehm“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Umsetzung der Planung / Kosten
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Oering hat in ihrer Sitzung am 6.7.98 beschlossen, für das Gebiet „Hasenrehm“ den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen. Mit dieser Planung soll eine städtebaulich geordnete bauliche Verdichtung innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet konzipiert und errichtet worden. Eine typische kleinsiedlerische Nutzung mit Nebenerwerbsstellen oder entsprechenden Nutzgärten findet hier jedoch tatsächlich nicht mehr statt. Vielmehr vollzieht sich auch hier in Rahmen des Strukturwandels der Übergang zur reinen Wohnnutzung. Der Bebauungsplan Nr. 3 soll sich als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf die notwendigen Festsetzungen beschränken. Mit der Ausarbeitung des Bauleitplanes wurde die Kreisverwaltung Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rande der Ortslage nordöstlich der Hauptstraße. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut mit Wohngebäuden auf überwiegend sehr großen Grundstücken. Angrenzend befinden sich Landwirtschaftsflächen. Das Plangebiet stellt eine in sich geschlossene städtebauliche Einheit dar. Innerhalb der vorhandenen Siedlung besteht auf mehreren hinreichend großen Grundstücken die Möglichkeit für eine zusätzliche rückwärtige Bebauung.

Das Plangebiet umfaßt Flächen in einer Größe von ca. 1,9 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 dient einer städtebaulich geordneten Verdichtung der ursprünglichen Kleinsiedlung Hasenrehm. Mit diesem Bauleitplan soll insbesondere die Möglichkeit einer auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse abgestimmten zusätzlichen Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen werden.

4. Inhalt der Planung

Für das geplante Baugebiet ist eine der vorhandenen örtlichen Struktur angepaßte rückwärtige Bebauung vorgesehen. Auf diese Weise können kostengünstig Bau-

grundstücke vorrangig für örtliche Interessenten angeboten werden, ohne weitere Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Zwar bieten sich hier mehrere Grundstücke aufgrund ihrer Größe für eine weitergehende Verdichtung an, aber als besondere Qualität des Gebiet ist die aufgrund seiner Ortsrandlage und seiner gewachsenen Nutzungsstruktur bestehende Wohnruhe zu berücksichtigen. Die Konzeption und Dimensionierung der zusätzlichen Bebauung ist entsprechend hierauf ausgerichtet. Aus diesen Gründen wird auch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Die Neubebauung soll auch dem vorhandenen relativ einheitlichen optischen Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlung Rechnung tragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt, soweit eine Bebauung vorgesehen ist, schon jetzt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden Nutzungen zugelassen, die teilweise über die nach § 34 BauGB bereits heute bestehenden Bebauungsmöglichkeiten hinausgehen. Dies betrifft insbesondere die rückwärtige Bebauung auf acht Grundstücken. Aufgrund dieser Festsetzungen sind Eingriffe zu erwarten auf Flächen, die bislang als Haus- oder Ziergärten genutzt werden. Diese Flächen sind ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die Eingriffe betreffen insbesondere die Schutzgüter Wasser und Boden (Versiegelung) sowie Landschaftsbild. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich teilweise ein Knick. Auch entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes - jedoch außerhalb desselben - befindet sich ein Knick. Darüber hinaus sind besonders geschützte Biotope nicht vorhanden.

Durch die zusätzliche rückwärtige Bebauung ist rechnerisch eine maximale Überbauung von bis zu 1920 m² möglich (6400m² zusätzl. Bauland x 0,3). Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksteilen sind schon heute vorhanden. Ein flächenhafter Ausgleich, wie er an sich im Verhältnis 1 : 0,5 (= 960 m²) erforderlich wäre, kann im vorliegenden Planungsfall nicht geleistet werden, da hierfür keine Grundstücke zur Verfügung stehen. Innerhalb des Plangebietes müßte konkret ein Baugrundstück zu diesem Zweck entfallen, was jedoch unter den o. g. Bedarfsaspekten sowie unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung nicht vertretbar wäre. Außerhalb des Plangebietes stehen keine geeigneten Flächen eigentumsrechtlich zur Verfügung. Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriff muß daher innerhalb des Plangebietes

durch Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken erfolgen. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen über Hecken- und Baumpflanzungen getroffen. Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können als gering bewertet werden, da im Bereich der neuen Baugrundstücke schon heute ein Knick vorhanden ist, der das Baugebiet zur freien Landschaft hin abschirmt. Ausgleichsmaßnahmen werden hierfür insofern nicht für erforderlich gehalten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Oering beabsichtigt einen Anschluß an die zentrale Wasserversorgung durch den Eigenbetrieb „Wasserwerk im Amt Itzstedt“ zum nächstmöglichen Termin. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Trinkwasserversorgung im Plangebiet über den vorhandenen Gemeinschaftsbrunnen auf dem Flurstück ⁷⁷/40 oder Einzelbrunnen.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

6. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung Oering vom 30.08.1999.

Gemeinde Oering, den 07. Okt. 1999

Der Bürgermeister

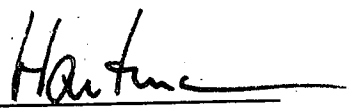

(Bürgermeister)



Planverfasser:

Kreis Segeberg

Planungsamt


(Dipl. Ing. Stadtplaner)