

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

## **SATZUNG**

**1. ÄNDERUNG**

**GEM. § 34 (4) NR. 3 BAUGB**

**DER**

**GEMEINDE HAALE**

**KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**



# GEMEINDE HAALE

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

## SATZUNG

### 1. ÄNDERUNG

GEM. § 34 (4) NR. 3 BAUGB

## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation.....	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	2
3. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
4. Grünordnerische Überlegungen .....	3
5. Immissionsschutzüberlegungen .....	3
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung .....	4
7. Ver- und Entsorgung .....	4

Anlage: Grünordnerische Stellungnahme

# **Begründung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Haale**

## **1. Ausgangssituation**

Um eine verbindliche Planungssicherheit für den bebauten Ortszusammenhang zu erlangen, hat die Gemeinde Haale im Februar 2002 beschlossen, durch das Aufstellen einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einerseits die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und andererseits einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Auf diese Weise sollte die Zulässigkeit von Bauvorhaben ohne Flächennutzungsplan vereinfacht und auf Grund konkreter Bauvorhaben schnell geregelt werden. Die Satzung wurde durch die Gemeindevertretung am 18.07.2002 beschlossen.

Ein Teilgebiet dieser Satzung betraf den Stellplatzbereich südwestlich der Poststraße angrenzend an den gastwirtschaftlichen Betrieb, für den jetzt eine bauliche Umnutzung geplant ist. Deshalb wird die Aufstellung einer 1. Änderung der s.g. Innenbereichssatzung notwendig, wobei der Teil der oben bereits erwähnten am 18.07.2002 rechtskräftig gewordenen Satzung, die den jetzigen Geltungsbereich beinhaltet, nach Rechtskraft der 1. Änderung rechtsunwirksam wird.

Eine Flächennutzungsplanung besteht für die Gemeinde Haale zurzeit noch nicht. Es gibt aber einen Landschaftsplan für das Gemeindegebiet, der als Teillandschaftsplan für die Gemeinde Haale im Gesamtlandschaftsplan des Amtes Jevenstedt eingearbeitet worden ist und auch inzwischen festgestellt wurde.

Hinsichtlich der weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde ist der nach Ziffer 7.1 Absatz 4 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 [LROPI, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1998 Seite 493] landesplanerisch vertretbare Rahmen der Siedlungsentwicklung von Bedeutung. Aufgrund der Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis 2001 und der vorläufigen Zahl für 2002 verbleibt der Gemeinde voraussichtlich von diesem Entwicklungsrahmen für den Planungszeitraum bis 2010 noch ein Spielraum von 21 Wohneinheiten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den Siedlungsrahmen auch Wohneinheiten, die nach § 34 BauGB, aufgrund von bereits bestehenden Baurechten, Ausbaumaßnahmen sowie Umnutzungen oder ähnlichem geschaffen werden, einfließen. Vor diesem Hintergrund bestätigte die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 14.08.2003, dass aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB der Gemeinde Haale bestehen.

## **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung umfasst das Flurstück 14/4 der Flur 10 Gemarkung Haale, das südwestlich der Poststraße und nördlich des Gaststättengrundstückes liegt und zurzeit als Stellplatzanlage der Gaststätte „Timm's Gasthof“ genutzt wird.

Der Geltungsbereich liegt im nordöstlichen Teil des Bebauungszusammenhanges von Haale nördlich der Landesstraße 127. Rund um das Flurstück herum liegen Einzelgebäude, die größtenteils als Wohngebäude genutzt werden.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da das Gelände als Stellplatzanlage für die Gaststätte nicht mehr benötigt wird, weil der Gaststättenbetreiber auf dem unmittelbaren Gaststättengrundstück genügend Einstellbe-  
reiche hat, und auf der anderen Seite noch aktueller Nachfragebedarf nach Wohnbaugrund-  
stücken in der Gemeinde Haale besteht, soll der Bereich jetzt für eine Wohnnutzung zuge-  
lassen werden. Es gibt auch bereits eine Bauvoranfrage für dieses Gebiet. Da das Gelände  
noch zum alten Dorfmittelpunkt von Haale gehört und dörflich vorgeprägt ist, ist eine Bebau-  
ung dieses Bereiches städtebaulich wünschenswert, um den alten Dorfkern zu arrondieren.  
Rundherum ist bereits Wohnbebauung in Einfamilienhausform vorhanden.

Um die Bebauungstypik des Ortes aufzugreifen, wird eine Grundstücksmindestgröße von  
900 m<sup>2</sup> vorgeschrieben, was bei einer Größe der Fläche von 3780 m<sup>2</sup> die Einrichtung von  
vier Wohnbaugrundstücken ermöglichen wird. Vermutlich werden allerdings wegen der Form  
der Gesamtfläche maximal drei Grundstücke entstehen können.

Außerdem ist geregelt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist, wo-  
bei eine Ausnahme für kleine Einliegerwohnungen zugelassen wird, damit z.B. ein Elternteil  
oder ein Kind mit im Haus untergebracht werden können, da eine derartige Familiensituation  
typisch für dörfliche Wohnverhältnisse ist. Diese Einliegerwohnungen müssen aber deutlich  
kleiner als die Hauptwohnung sein. In der Textziffer 2 ist geregelt, dass ihre Wohnfläche  
nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfassen darf.

### **4. Grünordnerische Überlegungen**

Da das Plangebiet nur sehr klein ist, ist gemäß den rechtlichen Vorschriften eine Umweltver-  
träglichkeitsprüfung für diese Satzung nicht notwendig.

Um die rechtlich notwendigen landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen  
zu ermitteln, wurde vom Büro Henning Klapper aus Molfsee im Februar 2003 eine grünord-  
nerische Stellungnahme erarbeitet, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. Aus  
ihr wird deutlich, dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, weil die  
Fläche selbst groß genug ist, um die nötigen grünordnerischen Regelungen direkt hier vor-  
nehmen zu können. Durch textliche Festsetzung werden die landschaftspflegerischen Maß-  
nahmen aus der grünordnerischen Stellungnahme übernommen und in der Satzung veran-  
kert.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass der Landschaftsplan der Gemeinde Haale von 2001  
die Fläche ebenfalls vollständig als Eignungsraum für die Ausweisung von Siedlungsflächen  
darstellt und somit keine landschaftspflegerischen Belange dieser Satzung entgegenstehen.

### **5. Immissionsschutzüberlegungen**

Die Nachbarschaft zum gastwirtschaftlichen Betrieb „Timm's Gasthof“ könnte immissions-  
schutzrechtliche Probleme für die neue Wohnbebauung aufwerfen. Dabei muss allerdings  
bedacht werden, dass gerade dieser innerörtlicher Bereich von Haale nach den Kriterien der  
Baunutzungsverordnung als Dorffläche einzustufen ist. Zu einem derartigen dörflichen Bau-  
ensemble gehört von altersher auch die Gaststätte des Ortes dazu, so dass neue Wohnbe-  
bauung, die sich diesem dörflichen Gepräge anpassen muss, auch mit den Vorbelastungen  
aus einer gastwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen hat. Die Gemeinde ist bestrebt, dieses  
dörfliche Gepräge auch in Zukunft zu erhalten, da es ein qualitätsvolles Wohnumfeld darstellt  
und einen wohltuenden Unterschied zu größeren Städten beinhaltet. Dazu gehört aber auch,  
dass die gastwirtschaftliche Nutzung unbeeinträchtigt weiter bestehen bleiben kann und ein

gedeihliches Nebeneinander zwischen allen Nutzungsarten eines Dorfgebietes auch in Zukunft angestrebt wird.

Die mögliche Problematik zwischen Wohnbebauung und Gastwirtschaft wurde bereits mit den Fachbehörden besprochen. Es erfolgte eine positive Beurteilung auch durch das staatliche Umweltamt, so dass dem Satzungserlass und damit der Möglichkeit einer Wohnbebauung auf dieser Fläche nichts mehr entgegensteht.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Zur Verwirklichung einer Neubebauung auf dem fraglichen Gelände sind bodenordnende Maßnahmen öffentlich rechtlicher Natur nicht notwendig. Die Baugrundstücke werden jeweils privatrechtlich veräußert werden.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen und eventuell dafür notwendiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Planungskosten werden der Gemeinde vom Eigentümer von der Hand gehalten.

## 7. Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Straßenbereichen liegen alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die drei bis vier neuen Wohneinheiten können dort ordnungsgemäß angeschlossen werden. Vor Baubeginn werden die Bauherren Kontakte mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern aufnehmen.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das neue ATV-Arbeitsblatt A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, Seite 14. Zur Befreiung der Niederschlagswasserabgabe von Straßen- und Gewerbeflächen sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation vom 25.11.1992 zu berücksichtigen.

Die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Haale erfolgt durch Kleinkläranlagen. Das gereinigte Abwasser wird im Regelfall in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet. Die Gemeinde Haale hat bei der unteren Wasserbehörde einen Antrag gestellt, die zurzeit erlaubte Regenwassereinleitung in eine Mischwassereinleitung umzuwandeln. Da das Erlaubnisverfahren noch nicht abgeschlossen ist, kann eine Zustimmung der Gemeinde für den Anschluss der Kleinkläranlagen in den Regenwasserkanal zurzeit nicht erteilt werden. Damit die ausgewiesenen Grundstücke im Erlaubnisverfahren eine Berücksichtigung finden, sind die Antragsunterlagen entsprechend ergänzt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Haale hat die Begründung in der Sitzung am 17.09.03 gebilligt.

Haale, den .....



(Bürgermeister)