

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

# **SATZUNG**

**Gem. § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB**

**Für das Gebiet des  
gesamten Bebauungszusammenhanges**

**DER**

**GEMEINDE HAALE**

**KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**



# GEMEINDE HAALE

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

## SATZUNG

GEM. § 34 (4) NR. 1+3 BAUGB

FÜR DAS GEBIET DES GESAMTEN  
BEBAUUNGSZUSAMMENHANGES

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Städtebauliche Planungsgrundlagen
2. Innenbereichssatzung
3. Ergänzungssatzung
4. Landschaftspflegerische Maßnahmen
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

# Begründung zur Innenbereichssatzung

## der Gemeinde Haale

### **1. Städtebauliche Planungsgrundlagen**

Die Gemeinde Haale gehört zum Amt Jevenstedt und zum Kreis Rendsburg Eckernförde. Sie liegt raumordnerisch im Planungsraum III und wird gemäß den Ausführungen der Landesplanung und Raumordnung als Gemeinde ohne zentrale Bedeutung im ländlichen Raum eingestuft. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Haale in den nächsten Jahren eine maximale Bauentwicklung von 20 % des Wohnungsbestandes von 1994 aufweisen darf. Dieser betrug 186 Wohneinheiten. 20 % davon sind 37 Wohneinheiten. Hierauf müssen die Baufertigstellungen im Zeitraum von 1995 bis 2000 in Höhe von 13 Wohneinheiten ebenfalls noch angerechnet werden, so dass für die Gemeinde Haale im Zeitraum der Regionalplanung bis zum Jahre 2010 ein Entwicklungsspielraum von 24 neuen Wohneinheiten verbleibt.

Dieser Entwicklungsrahmen muss sich bei der in Kürze aufzustellenden Flächennutzungsplanung noch erhöhen, da ein jetzt begonnener Flächennutzungsplan einen langfristigen Zeitraum über das Jahr 2010 hinaus abdecken wird, so dass die bauliche Entwicklung ebenfalls auf einen längeren Zeitraum anzulegen wäre. Für die jetzt zu verabschiedende Innenbereichssatzung gilt aber der Entwicklungsspielraum von 24 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010.

Eine Flächennutzungsplanung hat 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 zwischenzeitlich festgestellt wurde.

### **2. Innenbereichssatzung**

Da die Gemeinde Haale noch keinen Flächennutzungsplan hat, regelt sich die mögliche Bebauung zurzeit nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Eine Bebauung im Ort, im sogenannten „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“, ist dabei nach § 34 Absatz 1 BauGB nur dann möglich, wenn es sich um eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Baulücke handelt.

Nach einer Ortsbegehung mit dem für die Baugenehmigungen zuständigen Kreisbauamt wurde festgestellt, dass entsprechende Baulücken, die eine Bebauung nach § 34 Absatz 1 BauGB ohne weitere rechtliche Regelungen zulassen würden, in Haale nur noch an 3 Stellen vorhanden sind. Es handelt sich dabei um 2 Grundstücke westlich der Poststraße, nördlich und südlich eines hier vorhandenen Einfamilienhauses und um 1 Grundstück westlich der Schulstraße. Auf den fraglichen Flächen könnte jeweils 1 Einfamilienhaus errichtet werden. Die Bereiche sind selbstverständlich in die Innenbereichssatzung mit einbezogen worden. Diese drei neuen Wohneinheiten müssen auf die unter Ziffer 1 dieser Begründung erwähnten Entwicklungszahlen für Haale von 24 möglichen neuen Wohneinheiten angerechnet werden, so dass durch baurechtliche Satzungen weitere 21 Wohneinheiten zugelassen werden können.

Um dieses Baurecht zumindest für einige zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Haale in der Sitzung am 22.11.2001 beschlossen, eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 BauGB aufzustellen, die in zwei Teilsatzungen zerfällt. Der größte Teil des in die Innenbereichssatzung einbezogenen Bebauungszusammenhanges fällt unter die Regelungen der Klarstellungs-

satzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB. Hierbei handelt es sich um Flächen, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusprechen sind, so dass innerhalb dieser Bereiche eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist, die sich dabei nach der Vorprägung durch die nähere Umgebung zu richten hat. Für diese Flächen wird durch die beschlossene Klarstellungssatzung lediglich dokumentiert, dass diese Bereiche unter die Regelungen des § 34 BauGB fallen. Es wird damit kein zusätzliches Baurecht geschaffen, da nur die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt werden. Die Gemeinde Haale beschließt die Klarstellungssatzung, um insbesondere den Bürgern und Bauwilligen deutlich zu machen, wo eine geordnete Entwicklung in Haale in Form von Lückenbebauung noch möglich ist.

Die Klarstellungssatzung wird durch einen Beschluss der Gemeindevertretung rechts-wirksam, wobei kein besonderes Bauleitplanverfahren abzuwickeln ist. Sie bezeichnet eben nur den Innenbereich der Gemeinde und trifft keine Regelungen über die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke. Diese wird erst bei konkreten Bauan-trägen im Rahmen des § 34 BauGB von den Baugenehmigungsbehörden geprüft.

Darüber hinaus wird als zweiter Teil der Innenbereichssatzung eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Ziffer 3 BauGB erlassen, durch die einzelne zurzeit rechtlich noch als Außenbereich anzusprechende Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezogen werden können. Näheres hierzu wird unter Ziffer 3 dieser Begründung aufgeführt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zusammen bilden dann die Innenbereichssatzung, die aus einer Planzeichnung und textlichen Festsetzungen besteht.

### **3. Ergänzungssatzung**

In die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Absatz 4 BauGB ist auch eine Ergänzungssatzung, bestehend aus vier Bau- und einem Stellplatzbereich, mit aufgenommen worden, die für die fraglichen Grundstücke eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässt. Es handelt sich dabei um Grundstücksflächen, die ohne diese Ergänzungssatzung baurechtlich als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB nur sehr eingeschränkt nutzbar sind. Eine Bebauung mit Sonstigen Wohngebäuden wäre hier nicht ohne Weiteres möglich.

Da die genannten Flächen aber innerhalb des Bebauungszusammenhanges liegen und von den sie umgebenden Grundstücken baurechtlich als Baugrundstücke geprägt werden, können sie rechtlich gemäß § 34 Absatz 4 Ziffer 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Gebiete:

#### **Teilbereich 1**

Hier soll die Bebauung südlich der Hauptstraße in einer Bautiefe ergänzt werden. Der städtebauliche Eindruck entlang der Hauptstraße ist schon jetzt als geschlossener Baubereich anzusprechen, so dass eine Bebauung auf der Südseite mit ca. 5 neuen Wohneinheiten hinzu kommen kann.

Weiterhin wird eine Erschließungsstraße mit festgesetzt, um sich nicht die Möglichkeit zu verbauen, die weiter südlich gelegenen Flächen mit zu erschließen. Diese Option wird auch in der Aufstellung des zukünftigen Flächennutzungsplanes mit berücksichtigt.

### **Teilbereich 2:**

Im Nordosten der Poststraße wird die vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern durch diese Fläche, auf der 2 mögliche neue Bauplätze denkbar sind, arrondiert. Der Baubereich im Norden der Poststraße wird damit abgeschlossen.

### **Teilbereich 3:**

Hier ist eine Bebauung durch die Eigentümer zurzeit nicht vorgesehen. Der südlich angrenzende gastronomische Betrieb nutzt diese Fläche als Stellplatz. Die Ergänzungssatzung sichert deshalb diese Fläche entsprechend, um den Betrieb im Ort zu halten. Damit wird die wirtschaftliche Situation der Gaststätte im Ort gestärkt und es können Arbeitsplätze gehalten werden.

### **Teilbereich 4:**

Im Süden der Straße Krummhörn, im nördlichen Bogenbereich, wird durch diese Teilfläche die Bebauung ebenfalls arrondiert. Damit ist der Bereich zwischen Hauptstraße und Krummhörn komplett bebaut. Da er mitten im Ort liegt, ist diese Baufläche ganz besonders bereits durch vorhandene Bebauung geprägt. Es ist die Errichtung von 3 zusätzlichen Wohneinheiten denkbar.

### **Teilbereich 5:**

Im Süden des Ortes, westlich der Schulstraße, gegenüber dem Schulgelände, wird eine Teilfläche 5 in die Bebauung mit einbezogen, um das Ortsbild beiderseits der Schulstraße zu arrondieren. Da der nördlich daran anschließende Elektrobetrieb Erweiterungsabsichten geäußert hat, wird dieser Baubereich mit einer Mischnutzung belegt. Entlang der Schulstraße, angrenzend an den vorhandenen gewerblichen Betrieb, wird die Baufläche dargestellt, so dass der Gewerbetreibende unmittelbar Ergänzungsflächen entlang der Straße zur Verfügung hat. Durch diese baurechtliche Darstellung wird direkte Wirtschaftsförderung und eine Erhaltung von Arbeitsplätzen im Ort betrieben.

Damit wird die Bebauung in Richtung Schulstraße entsprechend den Vorprägungen durch die vorhandenen baulichen Ausdehnungen arrondiert.

Die vorgenannten Ausführungen machen deutlich, dass durch die Ausweisungen der Ergänzungssatzung 12 neue Wohneinheiten in Haale denkbar sind. Zusammen mit den 3 unter Ziffer 2 dieser Begründung erwähnten Wohneinheiten in Baulücken können also insgesamt durch die Innenbereichssatzung ca. 15 neue Wohneinheiten errichtet werden. Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Haale, wie er unter Ziffer 1 dieser Begründung dargelegt wurde, ist damit immer noch nicht ausgeschöpft. Eine mittelfristige Bauflächenerweiterung ist aber nur über die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und des dazugehörigen Bebauungsplanes denkbar.

Um sicher zu stellen, dass sich die neuen Gebäude den dörflichen Gegebenheiten anpassen, ist durch textliche Festsetzung für den Bereich der Ergänzungssatzung geregelt, dass nur Wohngebäude mit maximal einer kleinen Einliegerwohnung pro Grundstück zugelassen werden. Die Einrichtung einer Einliegerwohnung in kleinem Umfang soll dabei ermöglicht werden, um ältere Familienangehörige im Haus mit aufnehmen zu können. Diese Wohnsituation ist gerade in einem Dorf typisch.

Natürlich dürfen die Baugrundstücke auch von der Größe her nicht aus dem Rahmen fallen, sodass auch eine Grundstücksmindestgröße, die den örtlichen Gegebenheiten entspricht, festgesetzt worden ist.

#### **4. Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Gemäß § 34 Absatz 4 BauGB müssen landschaftspflegerische Aspekte im Rahmen einer Ergänzungssatzung abgearbeitet werden. Die durch diese baurechtliche Satzung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Ausweisungen entstehen, müssen adäquat ausgeglichen werden.

Um eine fachgerechte Bestandsermittlung und –bewertung sowie Festlegung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, ist vom Büro Henning Klapper in Molfsee eine grünordnerische Stellungnahme erarbeitet worden, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. Alle sich aus dieser Stellungnahme ergebenden zum landschaftspflegerischen Ausgleich notwendigen Ausweisungen werden, soweit sie satzungsrelevant und darstellungsfähig sind, bei den jeweiligen Teilbereichen 1 bis 5 in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist u.a. die Neuanlage einer 400 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche vorgesehen. Eine entsprechende Fläche zur Gehölzanpflanzung ist entlang der zur freien Landschaft weisenden Grenze der Baufläche 2 ausgewiesen worden. Für den notwendigen Knickersatz wird nordwestlich des Sportplatzes eine gemeindeeigene Fläche zur Verfügung gestellt. Der tatsächliche Umfang der Knickneuerrichtung wird aus der baulichen Inanspruchnahme im Rahmen tatsächlicher Baugenehmigungen festgestellt.

Es sei noch darauf hingewiesen werden, dass landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Klarstellungssatzung nicht notwendig sind, da gemäß den rechtlichen Regelungen ein landschaftspflegerischer Ausgleich im Rahmen einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht erforderlich ist.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die mögliche Neubebauung in Rahmen dieser Innenbereichssatzung braucht natürlich eine neue Ver- und Entsorgung. Dabei kann ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den jeweiligen Straßensystemen erfolgen. Da jeweils nur an eine Straßenrandbebauung gedacht ist, ist die Erschließung zur Ver- und Entsorgung unproblematisch und soll in allen Fällen so geregelt werden, wie dies in Haale üblich ist. Im Rahmen der Einzelbauanträge sind jeweils Nachweise zur geordneten Ver- und Entsorgung beizubringen.

Die Stromversorgung wird von der Schleswag sicher gestellt. Um Schäden an deren Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung beabsichtigter Arbeiten die Richtlinie der Schleswag zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten. Die Schleswag weist darauf hin, dass nach der DIN VDE 0105 bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter der 20 KV-Freileitung der vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m vom ausgeschwungenen Leiterseil unter der 1 KV-Leitung der vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1,0 vom ausgeschwungenen Leiterseil einzuhalten ist.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen muss mit der Schleswag abgestimmt werden, um spätere Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Versorgungstrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Um Art und genaue Lage der Versorgungsanlagen zu erfahren, kann mit dem zuständigen Bezirk Hohenwestedt, Itzehoer Straße 61, 42594 Hohenwestedt, Tel. 04871/769829 Kontakt aufgenommen werden.

Die im Planungsbereich liegenden Gashochdruckleitungen haben eine Regelüberdeckung von 1 m und einen Schutzstreifen von 16 m. Die Mittelspannungskabel und

Ortsnetzgasleitungen haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m und die Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,6 m. Diese Überdeckung ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Darstellungen der Innenbereichssatzung nicht notwendig. Auf privatrechtlichen Grundstücksverkauf wird dabei Bezug genommen.

Da weder öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen noch Erschließungsstraßen herzustellen sind, kommen zur Umsetzung der Innenbereichssatzung keine Finanzierungskosten auf die Gemeinde Haale zu.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Haale hat die Begründung am 18.07.2002 gebilligt.

Haale, den 03. Sep. 02



Ingo Blauert  
Bürgermeister