

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet „Süderfeld II“ liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Hasselberg bzw. im südlichen Bereich des Ortsteiles Schwackendorf und grenzt im Norden und Osten an die bestehende Ortslage an. Nördlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet „Süderfeld“ (Bebauungsplan Nr. 5). Westlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/7 und 61/1 der Flur 3 der Gemarkung Schwackendorf in der Gemeinde Hasselberg. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,63 ha.

Das Plangebiet liegt ca. 450 m westlich der Bundesstraße B 199. Geltung ist über die B 199 in nördliche Richtung in einer Entfernung von ca. 6,0 km und Kappeln in südliche Richtung ebenfalls in ca. 6,0 km Entfernung erreichbar.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Nach der Realisierung des Wohngebietes am Meiereiweg („Süderfeld“) wird hier die Siedlungsentwicklung Richtung Süden fortgesetzt.

Die Gemeinde Hasselberg beabsichtigt, ein Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung sowohl für junge Familien mit Kindern als auch für Senioren und Singlehaushalte auszuweisen. Mit der vorliegenden Planung können 16 Baugrundstücke in einer Größenordnung von ca. 700 m² bis 1.200 m² realisiert werden. Bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung ist davon auszugehen, dass 16-20 neue Wohnungen entstehen. Aufgrund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Baugebieten, werden neben dem vorherrschenden Einzelhaus in ca. 10% der Fälle Doppelhäuser realisiert, so dass in dem Baugebiet 16 bis 20 Wohnungen entstehen werden.

Die Umsetzung der Planungsziele ist weder im Rahmen des Einfügegebots gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) noch als Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 BauGB möglich. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hasselberg in ihrer Sitzung am 05.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 6 „Süderfeld II“ gefasst.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP) liegt die Gemeinde Hasselberg im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 1.4) und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 3.7.2). Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion, gehört aber zum Mittelbereich von Kappeln (vgl. Ziffer 2.2), dass die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums wahrnimmt. Das Gemeindegebiet erstreckt sich beiderseits der Bundesstraße B 199, der Ortsteil Hasselberg liegt östlich und der Ortsteil Schwackendorf liegt westlich der B 199.

Gemäß **Regionalplan für den Planungsraum V** – Landesteil Schleswig in der Neufassung 2002 – liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 4.2 (1)) und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.4 (1)). Die Gemeinde, die auch hier ohne zentralörtliche Funktion eingestuft ist, gehört zum Nahbereich Gelting (vgl. Ziffer 6.1 (1)). Das Plangebiet liegt an der Grenze zum Nahbereich Kappeln.

3.2 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und der Novellierung des Baugesetzbuches von 2013 wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Demzufolge sind im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Kap. 3.2 der Begründung der F-Planänderung, die Potenziale der Innenentwicklung untersucht worden. Dabei sind der örtliche Neubaubedarf mit den Prognosedaten der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt worden. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ist auf der Grundlage der Innenentwicklungspotenziale, der Baufertigstellungen der Jahre 2010 bis 2014 sowie der geplanten Wohnungen in dem Baugebiet „Süderfeld II“ fortgeschrieben worden, siehe nachfolgende Tabelle.

	Zahl der Wohnungen
Wohnungskontingent ohne Ferien-/Freizeitwohnungen am 31.12.2009 abzüglich:	38
Baufertigstellungen im Zeitraum 2010 bis 2014	10
Innenentwicklungspotenziale, siehe Kapitel 3.2	7
Geplante Wohnungen im B-Plan Nr. 6 „Süderfeld II“	20
Verbleibendes Kontingent	+ 1

Tab.: Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2025

Nach dieser Gegenüberstellung verbleibt unter Berücksichtigung der Baufertigstellungen bis 2014, der Innenentwicklungspotenziale bis 2025 sowie der kalkulierten Zahl von 20 Wohnungen im Gebiet des vorliegenden B-Planes Nr. 6 „Süderfeld II“ rein rechnerisch ein Kontingent von einer Wohnung. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Hasselberg unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale sowie der vorliegenden Planung bis 2025 eingehalten wird.

Der Landesentwicklungsplan sieht in Ziffer 2.5.2 Abs. 1 vor, dass die Ausweisung von Bauflächen zeitlich angemessen verteilt werden soll (Grundsatz der Raumordnung). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der landesplanerische Siedlungsrahmen bis 2025 jedoch bereits

vollständig ausgeschöpft. Um dies zu vermeiden, müsste eine abschnittsweise Umsetzung des Baugebietes erfolgen, in dem z.B. das Baugebiet abschnittsweise in Kraft gesetzt wird. Eine abschnittsweise Umsetzung des Baugebietes ist jedoch in Relation zur Größe des Baugebietes zu betrachten. Bei den 16 geplanten Baugrundstücken müsste für den ersten Bauabschnitt eine Erschließungsanlage für acht Baugrundstücke hergestellt werden mit einer provisorischen Wendeanlage für eine spätere Umsetzung des zweiten Bauabschnittes. Bei dieser geringen Größe des Baugebietes wäre der Erschließungsaufwand unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten unverhältnismäßig. Die fußläufige Wegeverbindung zur Straße Schenbek könnte im ersten Abschnitt nicht umgesetzt werden. Auch die gute Nachfrage würde eine abschnittsweise Umsetzung des Baugebietes nicht rechtfertigen. Daher wird das Baugebiet „Süderfeld II“ in einem Abschnitt umgesetzt, mit der Folge, dass die Gemeinde bis 2025 kein weiteres Baugebiet realisieren kann.

Die Stadt Kappeln hat zu dieser Planung keine Bedenken geäußert. Dort wird davon ausgegangen, dass der auf die Planung zurückzuführende Einwohnerzuwachs in Hasselberg zu einer besseren Auslastung der Infrastruktur in Kappeln führt. Die Gemeinde Gelting hingegen befürchtet durch ein Neubaugebiet in der Gemeinde Hasselberg eine Konkurrenzsituation zum ländlichen Zentralort. Die Gemeinde ist aufgrund eigener Planungen auch nicht in der Lage, Wohnbaukontingente abzugeben. Eine Konkurrenzsituation wird von Seiten der Gemeinde Hasselberg nicht gesehen. Die geplanten 20 Wohnungen werden im Wesentlichen von Bewohnern aus Hasselberg selbst nachgefragt. Der andere Teil sind Interessenten, die sich gezielt in Hasselberg niederlassen wollen, da sie den Ort z.B. durch Urlaubsaufenthalte kennen gelernt haben. Damit schöpft die Gemeinde Hasselberg einen für ihre Verhältnisse angemessenen Rahmen für ihre Wohnbauentwicklung aus, ohne die Nachfrage in der Gemeinde Gelting zu beeinträchtigen bzw. auf Geltinger Wohnbaukontingente angewiesen zu sein.

3.3 Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V vom September 2002 sind in der Karte 1 für den Bereich des Plangebietes keine Darstellungen enthalten, d.h. durch die Planung werden keine Schutzgebiete tangiert. Westlich und östlich der Ortslage sind Gebiete für ein Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem ohne Schwerpunktbereich dargestellt. In der Karte 2 liegt die gesamte Ortslage mit dem Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Kap. 4.1.4). Der Straßenzug Schwackendorf und Süderfeld ist als Radfernweg und Fernwanderweg dargestellt (vgl. Kap. 2.3.6). Der Bereich östlich der B 199 ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (vgl. Kap. 2.1.4.3).

Die Gemeinde Hasselberg verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan vom 20.11.2006. Sowohl in der Karte Bestand als auch in der Karte Entwicklung ist das Plangebiet als Ackerfläche dargestellt. Nördlich der Straße Süderfeld und an der Westseite der Straße Schwackendorf/Schenbek im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind Knicks der Stufe I (hochwertig, mit typischer Gehölzvegetation) dargestellt, die gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt sind. In der Karte Entwicklung ist der Straßenzug Schwackendorf und Süderfeld als Teil eines beschilderten ortsverbindenden Radnetzes dargestellt.

3.4 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan von 1976 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan Nr. 6 mit der Festsetzung eines Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 6 „Süderfeld II“ werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet werden entsprechend der Zielstellung der Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in denen neben der Wohnnutzung auch Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, wie z.B. Dienstleistungen, Handwerk o.ä. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die dem Charakter des Gebietes mit seiner besonderen Lage am Übergang zur freien Landschaft widersprechen würden.

Mit Rücksicht auf den Übergang zur freien Landschaft und in Anlehnung an die Festsetzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 ist ein Vollgeschoss, eine Firsthöhe von 9,0 m über dem höchsten Punkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig. Damit wird die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze von 0,4 für reine und allgemeine Wohngebiete unterschritten. Im Interesse der Einhaltung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gemäß Landesentwicklungsplan wird die Zahl der Wohnungen im Plangebiet begrenzt. Demnach sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. In einem Doppelhaus, bei dem es sich im planungsrechtlichen Sinn um zwei Gebäude handelt, die an eine gemeinsame Flurstücksgrenze angebaut werden, können demzufolge bis zu vier Wohnungen entstehen.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Gebäudebestand werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise prägt das gesamte Ortsbild.

Die Baugrenzen definieren großzügige Baufenster, um eine hohe Flexibilität bei der Ausrichtung der Gebäude auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen. Lediglich an der Ostseite der Baugrundstücke Nr. 3 bis Nr. 7 beträgt der Abstand 6,0 m zu den Grundstücksgrenzen, um Rücksicht zu den direkt angrenzenden Gartenflächen der bebauten Grundstücke an der Straße Schwackendorf zu nehmen. Auf den Baugrundstücken Nr. 13 bis Nr. 16 weisen die rückwärtigen Baugrenzen aufgrund der Südausrichtung der Gärten einen Abstand von 8,0 m zu den Grundstücksgrenzen auf.

Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist der Bau von Carports und Garagen nicht zulässig, um in diesem öffentlich einsehbaren Bereich eine geordnete Gestaltung mit einer einheitlichen Bauflucht für alle baulichen Anlagen zu gewährleisten.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Der vorhandene Knick an der Westseite des Straßenzuges Schwackendorf/Schenbek ist nach LNatSchG als Biotop geschützt. Daher wird dieser Knick in nachrichtlicher Übernahme gem. § 21 Abs. 4 LNatSchG innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt.

Zur langfristigen Sicherung des geschützten Knicks zwischen dem festgesetzten Fußweg und der südlichen Plangebietsgrenze wird auf dem Baugrundstück Nr. 16 ein Schutzstreifen in einer Tiefe von 5 m im Anschluss an die Knickfläche festgesetzt, auf dem bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind. In dem Abschnitt nördlich des Fußweges im Bereich des Bauplatzes Nr. 1 wird eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten eines Oberflächenwasser- und eines Abwasserkanals entlang des Knicks festgesetzt. Nördlich dieses Knickabschnittes wird für die dort vorhandenen Schächte, an die die Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden, eine Entsorgungsfläche festgesetzt, siehe auch Kap. 8.2, Entsorgung.

Zur Gliederung der Straßenräume und zur Steigerung der Ortsbildqualität sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen mindestens 5 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Diese sind an der Westseite der Erschließungsstraße vorgesehen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier wird eine Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt. Die vorhandene Hecke entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird zum Erhalt festgesetzt.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde will mit den örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen für die bauliche Gestaltung im Plangebiet vorgeben. Zu diesem Zweck werden Regelungen zu Außenwandgestaltung, zur Neigung und Eindeckung der Dächer getroffen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Gauen, sowie Garagen und Nebenanlagen sind von vorgenannten Regelungen ausgenommen. Zudem soll die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen im Baugebiet ermöglicht werden. Die Regelungen für Grundstückseinfriedigungen dienen neben dem gestalterischen Aspekt auch der Verbesserung der Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der Grundstückzufahrten in die Straßenverkehrsfläche.