

Gemeinde Hasenmoor

SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 (4) 1 Nr. 1 BauGB und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen zur Abrundung des vorbezeichneten Bereiches gem. § 34 (4) 1 Nr. 3 BauGB

für den Ortsteil Wolfsberg

Begründung

Aufgestellt:
Im Auftrag und im Einvernehmen
mit der Gemeinde Hasenmoor

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Gemäß § 34 (4) BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Gemeindevertretung Hasenmoor hat für den Ortsteil Wolfsberg die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 (4) BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich erfasst die Ortslage von Wolfsberg sowie die Einbeziehung von 2 Außenbereichsflächen.

Teilfläche 1 - „Gelände östlich der Straße Wolfsberg“ - Wolfsberg Nord

Die Fläche befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Wolfsberg. Sie besitzt eine Gesamtgröße von ca. 5800 m² und ist zur Zeit mit 1 Einfamilienhaus bebaut.

Teilfläche 2 - „Gelände westlich der Straße Wolfsberg“ - Wolfsberg Süd

Die Fläche mit einer Größe von ca. 10.600 m² liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Wolfsberg. Die Teilfläche weist eine Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern auf.

Die vorliegende Satzung dient der Bestandssicherung für die bereits bebauten Bereiche der Teilflächen 1 und 2, läßt aber auch gewisse Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zu, ohne das städtebauliche Gesamterscheinungsbild zu durchbrechen.

Die im Rahmen der Satzung nicht zulässige Bebauung des westlichen Bereiches der Teilfläche 2, der durch Rasen, Ziergehölze im nördlichen und durch Weidenutzung mit Reitplatz und Stallgebäude im südlichen Teil gekennzeichnet ist, hat den Erhalt der dort vorhandenen Struktur als Ziel. Durch die Sicherung dieses Gebietes als private Grünfläche entsteht eine kleinräumige Verzahnung zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und bebautem dörflichen Gebiet und führt zur Entstehung eines interessanten Übergangsbereiches. Die Möglichkeit zur Bebauung der 2. Bautiefe im Norden der Teilfläche 2 ist aufgrund der verkehrlichen Erschließbarkeit über das Grundstück des ehemaligen Kinderheimes gegeben. Zusätzlich ist zur Sicherung der Planung eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche als Erschließungsmöglichkeit seitens der Straße Wolfsberg vorgesehen.

Auf der Teilfläche 1 wird die Schaffung von 3 Grundstücken für den Bau von 3 Einzelhäusern ermöglicht, auf der Teilfläche 2 können ebenfalls 3 Grundstücke für die Errichtung von 3 Einzelhäusern geschaffen werden. Weiterhin kann die Schließung einer bestehenden Baulücke auf der Teilfläche 2 geregelt werden. Insgesamt können dadurch 7 neue Wohneinheiten (WE) geschaffen werden.

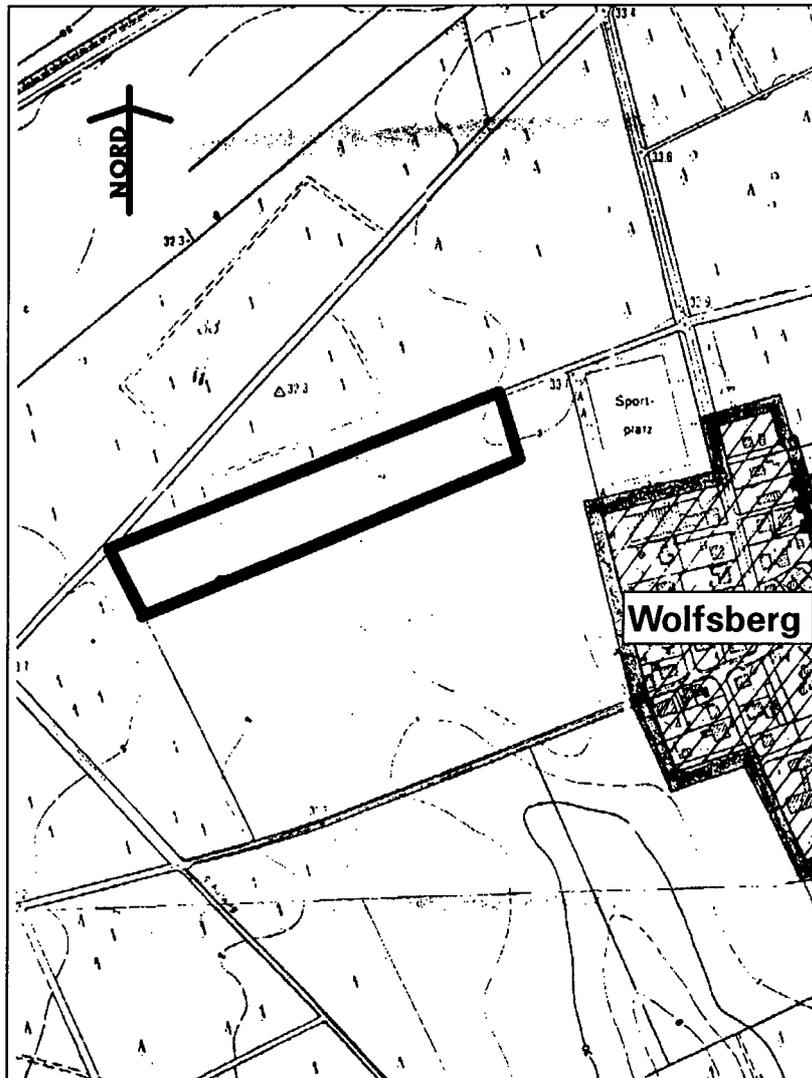
Um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, können nach § 34 (4) BauGB innerhalb der Satzung Festsetzungen nach den §§ 1a und 9 BauGB getroffen werden.

Um in den Teilflächen 1 und 2 in Bezug auf die Bebauung den Charakter der umliegenden Bereiche zu bewahren, in diesem Fall eine lockere Bebauung, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,15 festgesetzt.

Hinzu kommt die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 950 m² sowie die Festsetzung maximal einer Wohneinheit pro eingeschossigem Einzelhaus.

Im grünordnerischen Fachbeitrag zur Einbeziehungsatzung der Gemeinde Hasenmoor im Anhang wird der Aspekt der Eingriffs-Ausgleichsregelung abgearbeitet.

Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe auf den Teilflächen 1 und 2 wird teilweise im und teilweise außerhalb des Planungsraumes vorgenommen. Zum Schutz des bestehenden Waldes nördlich der Teilfläche 1 ist ein 25 m breiter Waldschutzstreifen einzuhalten. Für die Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde. Zur Schaffung des vollständigen Ausgleichs ist eine von der Gemeinde für derartige Zwecke bereits zum Teil schon genutzte Ausgleichsfläche außerhalb der Eingriffsräume vorgesehen (siehe Skizze Seite 2).



Gemeindliche Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)

Auf dieser ist die Anlage einer ca. 1060 m² großen Sukzessionsfläche sowie einer Ersatzwaldfläche von 2600 m² geplant. Die Ersatzaufforstung erfolgt hierbei im Verhältnis 1 : 2. Ein Antrag zur Umwandlung der Waldfläche ist zu gegebener Zeit beim Forstamt Segeberg zu stellen.

Im Rahmen der Satzung zusätzlich festzulegende grünordnerische Maßnahmen sind sowohl zeichnerisch als auch textlich dargestellt.

Gemeinde Hasenmoor, den 14.3.2000



Ernst Wügel
Bürgermeister