

# **BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER ZUR EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHESFLÄCHEN SÜDÖSTLICH DER ITZEHOER STRASSE IN DEM IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL**

**- Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

## **A. Anlaß, Ziel und Zweck der Satzungsregelung**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Nach den Vorschriften des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung bestimmen, daß einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Dies setzt u. a. voraus, daß die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung kann durch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB ergänzt werden.

### **2. Ausgangslage, Anlaß**

Die Fläche östlich der Itzehoer Straße unterteilt sich in 3 Bereiche. Im nördlichen Bereich befindet sich das Jugendfreizeithaus Faldera, im mittleren Bereich ein Bolzplatz und im südlichen Bereich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Während der Bolzplatz und das Gelände des Jugendfreizeithauses derzeit sehr intensiv genutzt werden, bleibt der Spielplatz u. a. wegen seiner wenig attraktiven Geräteausstattung nahezu ungenutzt.

Nach den Empfehlungen des Kinderspielplatzkonzeptes soll der Bereich um das Jugendfreizeithaus zu einem zentralen Spielbereich für den Stadtteil Faldera entwickelt werden. Die Planung für diesen neuen Spielbereich konzentriert sich auf die Flächen des Jugendfreizeithauses und des angrenzenden Bolzplatzes. Aufgrund dessen kann auf die derzeitige Spielplatzfläche (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) verzichtet werden. Diese Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage für eine Abrundung des bebauten Bereiches an.

### **3. Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die südlich und östlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden Waldflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“.

Mit der Aufhebung der Spielplatznutzung ist das Gebiet einer Brachfläche im Außenbereich gleichzusetzen. Um die Voraussetzungen für eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu schaffen, ist die Aufstellung einer sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich.

## **B. Inhalt der Satzungsregelung**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes umfaßt die ehemalige Spielplatzfläche an der Itzehoer Straße, östlich der Glückstädter Straße Nr. 1. Die südlich und östlich am Waldrand liegenden Gehölzstreifen gehören nicht zum Satzungsgebiet, sondern werden als Waldrand den dahinter liegenden Waldflächen zugeordnet. Das Satzungsgebiet ist ca. 2.900 m<sup>2</sup> groß.

### **2. Festsetzungen zur Erschließung und Bebauung der neuen Baugrundstücke**

Durch Teilung der Fläche können unter Berücksichtigung des Waldschutzstreifens ein Doppelhausgrundstück und ein Einfamilienhausgrundstück gebildet werden. Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Weg in der Verlängerung der Glückstädter Straße. Dieser Weg soll für die Anlieger befahrbar ausgebaut und mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet werden. Auf diesem Wegeabschnitt sind deshalb Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die bauliche Nutzung der neuen Baugrundstücke ist durch den Maßstab der vorhandenen angrenzenden Bebauung soweit vorgeprägt, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche begründet sich einerseits aus der in der Umgebung vorhandenen Bautiefe, andererseits aus der Berücksichtigung des Abstandes zwischen Wald und baulicher Nutzung.

Nach Rechtskraft der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB und den in dieser Satzung getroffenen Festsetzungen.

### **3. Waldschutzstreifen**

Nach dem Landeswaldgesetz ist ein Waldschutzstreifen zu einer baulichen Nutzung in einer Breite von 30 m einzuhalten. Um jedoch das Satzungsgebiet einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen, ist eine Reduzierung dieses Waldschutzstreifens erforderlich. Nach einer Stellungnahme der unteren Forstbehörde Eutin ist mindestens ein Waldschutzstreifen in einer Breite von 20 m einzuhalten. Die Einhaltung dieses Mindestabstandes wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

### **4. Maßnahmen zum Ausgleich**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB unterliegt die Ergänzungssatzung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Um eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellen zu können, ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Das Satzungsgebiet besteht überwiegend aus einer intensiv gepflegten Rasenfläche. Die vorhandene Bepflanzung wird von einer 6 - 12 m hohen Kiefernreihe geprägt. Mit der geplanten Bebauung sind die gesamten Kiefern auszugleichen. Die vorhandene Bepflanzung des Spiel-

platzes besteht überwiegend aus nicht heimischen Ziergehölzen (Forsythien, Philadelphus, Mahonien etc.) sowie Ahornsämlinge und 5 Einzelbäumen. Da voraussichtlich zwei von den Bäumen direkt im Bereich der Zufahrten liegen werden, sind diese aufgrund ihres Stammumfanges ebenfalls auszugleichen. Für den Erhalt der im vorderen Bereich stehenden Kastanie gilt die Baumschutzsatzung.

Als Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden ist eine Fläche von 485 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Zur Kompensation wird eine ca. 500 m<sup>2</sup> große, stadteigene Fläche im Bereich Vierkamp aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Für den Wegfall der Bäume und Sträucher (7 Kiefern, 1 Linde, 1 Hainbuche und 100 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung) ist eine Ausgleichspflanzung von 5 heimischen, standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm im Bereich des zukünftigen Spielplatzes vorgesehen.

Mit den hier angestrebten Ausgleichsmaßnahmen wird eine volle Kompensation der Eingriffssituation erreicht.

### **C. Kosten und Finanzierung**

Kosten fallen für die Herstellung der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen an. Diese können jedoch über den Verkauf der Baugrundstücke refinanziert werden.

Neumünster, den 10. September 1998  
Fachbereich IV  
- Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Hörst)

Diese Begründung wurde laut Beschluß der Ratsversammlung vom 23. Februar 1999 gebilligt.

Neumünster, den 14. April 1999  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Ludwig)