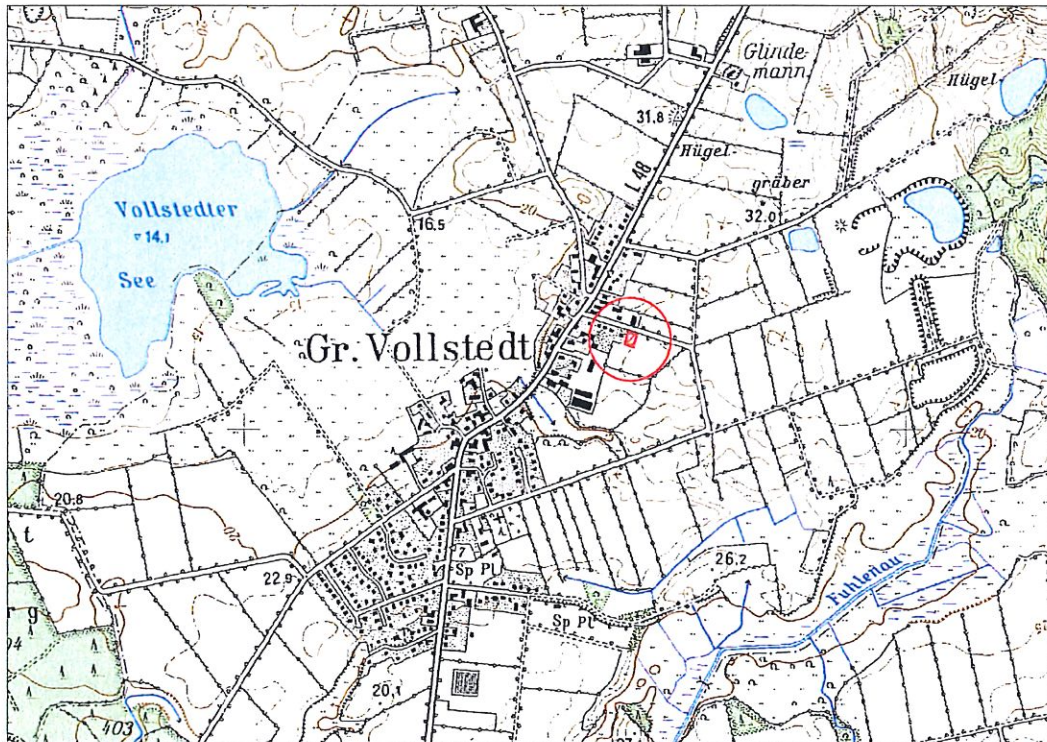


BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE GROSS VOLLSTEDT FÜR DEN BEREICH „SÜDLICH GRÜNER WEG“



Planverfasser:



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel und Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 196 – 198
24 113 Kiel

für die Gemeinde Groß Vollstedt – Der Bürgermeister – 24 802 Groß Vollstedt

Auftraggeberin:

Frau
Ilse Harder
Dorfstr. 59
24 802 Groß Vollstedt

Datum der Erstellung:
- Fassung nach Satzungsbeschluss -

Kiel, 14. Juli 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, Lage im Gebiet und bisherige Nutzung.....	3
1.1	Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt	3
2	Planerische Rahmenbedingungen und bisherige Abstimmungen	4
3	Ziele der Ergänzungssatzung	5
3.1	Stadtteil- und Siedlungsentwicklung	5
3.2	Räumliche Struktur – Städtebauliches Konzept der Bebauung sowie der Grün- und Freiflächen	5
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.4	Energie-Abwasser-Oberflächenmaterialien-Bodenaushub	6
3.5	Flächenbilanz	6
4	Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .	6
4.1	Bauliche Nutzung	6
4.2	Festsetzungen nach §9(1) BauGB – Grünflächen	6
4.3	Gestalterische Festsetzungen nach §92 LBO	6
5	Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung	7
5.1	Wasserversorgung	7
5.2	Elektrizität und Gas	7
5.3	Telekommunikation	7
5.4	Brandschutzeinrichtungen	7
5.5	Schmutzwasser	7
5.6	Niederschlagswasser	7
5.7	Abfallentsorgung	8
5.8	Öffentliche Straßenbeleuchtung	8
5.9	Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr.....	8
6	Kosten der Erschließung	8
7	Erschließungs- Durchführungsvertrag	8
8	Umweltschutz	8
9	Immissionen.....	9
9.1	Immissionen durch Landwirtschaftliche Nutzungen	9
9.2	Lärmimmissionen durch Verkehrslärm	9

1 Planungsanlass, Lage im Gebiet und bisherige Nutzung

Die Gemeinde Groß Vollstedt befindet sich im Ordnungsbereich „Ländlicher Raum“ im Bereich Mittelholsteins und liegt am Rande des Naturparks Westensee.

Groß Vollstedt verfügt aufgrund seiner Lage direkt an der Landesstraße (L 48) und einer Zahl von knapp 1000 Einwohnern über eine für dörfliche Verhältnisse sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgungsmöglichkeiten, sozialer Infrastruktur und Freizeitangeboten.

Groß Vollstedt hat sich in den letzten Jahrzehnten maßvoll entwickelt und sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zu einem gefragten Wohnstandort – auch für ältere Bewohner – entwickelt. Im Bereich des Ortskernes sind in angemessenem Umfang in den letzten Jahren neue Bauflächen entstanden (letzte Entwicklung: Schmiedekoppel in den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts.)

Die Gemeinde Groß Vollstedt verfolgt den Ansatz, ihren Wohnungsneubaubedarf über Innenentwicklungsmaßnahmen zu decken.

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Groß Vollstedt (Flurstück 17/3, Flur 9 der Gemarkung Groß Vollstedt). Die Fläche wird im Osten und im Süden durch Koppeln und landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Norden schließen der Grüne Weg sowie eine untergenutzte bzw. stillgelegte Resthofstelle an.

Die Fläche ist bisher extensives Weideland und wird nicht wirtschaftlich genutzt. Sie hat eine Größe von ca. 0,1 ha.

1.1 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Die zu überplanende Fläche liegt am nördlichen Rand des historischen Ortskerns von Groß Vollstedt.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB schließt sich unmittelbar an und prägt den zukünftigen Satzungsbereich.

Durch den Erlass dieser Ergänzungssatzung soll eine ungeordnete Bebauung am Ortsrand vermieden und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Der Ortseingang wird durch diese Bebauung strukturiert und das Ortsbild wird abgerundet.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als Dorfgebietsfläche dar. Es wird keine Änderung der Flächennutzungsplanung erforderlich, da die Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche Aufstellung einer Ergänzungssatzung wurde am 17.06.2009 von der Gemeindevertretung gefasst.

2 Planerische Rahmenbedingungen und bisherige Abstimmungen

Groß Vollstedt liegt im ländlichen Raum Schleswig-Holsteins. In den ländlichen Räumen sollen gemäß - **Regionalplan für den Planungsraum III – Ziffer 4.3 Absatz 5** die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Lebens- und Wirtschaftsbedingungen dort u. a. durch Schaffung von Erwerbsalternativen für die vom Strukturwandel betroffene Landwirtschaft und für die mit ihr zusammenhängenden Wirtschaftszweige verbessert werden können. Die Infrastruktur Groß Vollstedts ist bereits über das für einen Ort dieser Größe vergleichbare Maß hinaus sehr gut ausgebaut. Zahlreiche Hofstellen sind bereits vielfältig zu Wohn- und wirtschaftlichen Zwecken umgenutzt worden. Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es nun, durch eine weitere Erhöhung der Einwohnerzahlen die Auslastung dieser vorhandenen Infrastruktur (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc.) zu erhöhen und das Versorgungssystem für die Gemeinde und die umliegenden Orte zu stabilisieren. Die Gemeinde verfolgt dabei das nachhaltige Ziel bestehende technische Infrastruktur besser auszunutzen und über möglichst kurze Erschließungsanlagen weitere Flächen anzubinden.

Für die weitere Entwicklung im Innenbereich bereitet die Gemeinde Groß Vollstedt derzeit (Stand 2. Halbjahr 2010) eine Rahmenplanung vor, die zum Ziel hat, freie oder untergenutzte Flächen zu kartieren und in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern für die weitere innerörtliche Baulandentwicklung zu aktivieren.

Die Ergänzungssatzung wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung aufgestellt:

BauGB, BauNVO, BNatSchG, BImSchG, 14.BImSchVO, LNatSchG (SH), LBO (SH), PlanzV

3 Ziele der Ergänzungssatzung

3.1 Stadtteil- und Siedlungsentwicklung

Ehemalige landwirtschaftliche Betriebe teilweise noch in Nebenerwerbsnutzung bzw. freistehende Gebäude mit Wohnnutzung prägen neben markantem Großgrün den Ortskern. Die noch vorhandenen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe halten eine ausreichende Entfernung zu der geplanten Siedlungsfläche.

Der Grüne Weg ist bereits einseitig mit Wohnbaunutzungen besetzt bzw. auf der nördlichen Seite durch Unternutzungen ehemaliger Hofstellen gekennzeichnet. Nahezu problemlos kann daher am Ende des Grünen Weges eine Torbildung durch die Neubebauung erfolgen. Einseitig ist bereits ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude vorhanden, welches durch den Baukörper im Süden ein Gegenüber erhält, der sich gut in das Ortsbild integrieren lässt, sowohl in Bezug auf die technische als auch in Bezug auf die soziale Infrastruktur. Es entsteht im Übergang zum Landschaftsraum ein bauliches „Tor“, welches in sich an anschließenden Redder seine längsgerichtete Fortsetzung findet. Durch einen Baukörper kann das Dorfbild in dieser Richtung zum Landschafts- und Kulturraum hin abgerundet werden.

Es ist beabsichtigt, mit der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung die weiterhin vorhandene Nachfrage nach Grundstücken überwiegend für die Einfamilienhausbebauung (teilweise Doppelhausbebauung) abdecken zu können. Die in unmittelbarer Nähe vorhandenen dörflichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte, Schule und Kapelle sowie die im benachbarten Unterzentrum Nortorf liegenden Nahversorgungseinrichtungen (unter anderem Grundversorgung/ Sparkasse etc.) ergeben gute Voraussetzungen für eine siedlungsbaulich sinnvolle Flächenentwicklung/ -arrondierung.

3.2 Räumliche Struktur – Städtebauliches Konzept der Bebauung sowie der Grün- und Freiflächen

Die Grundstruktur des Gebietes ist geprägt durch einen Knick sowie im weiteren Verlauf des Grünen Weges durch einen Redder. Diese Struktur bleibt grundsätzlich erhalten. Der Knick wird als private Grünfläche festgesetzt, da er durch zwei Öffnungen – für die Option einer Bebauung mit einem Doppelhaus - nicht mehr im Zusammenhang mit der sich anschließenden Knickstruktur Richtung Osten gesehen werden kann. Gleichzeitig soll aber in den verbleibenden Bereichen eine private Grünfläche entstehen, die es ermöglicht einen grünordnerischen Übergang von kultiviertem Grün am Grundstücksrand zum Landschaftsgrün des Redders zu ermöglichen. Eine Beeinträchtigung des Knicks bzw. –Redders im weiteren Verlauf unterbleibt. Der Grüne Weg wird damit im Außenbereich in seinem Habitus nicht verändert. Damit sind bereits die wesentlichen Entwurfsbestimmenden Bedingungen vorgezeichnet.

Darauf aufbauend erfolgt ein Entwurf, der ein Baufeld für Einfamilien- bzw. eine Doppelhausbebauung vorsieht. Damit werden bestehende Bebauungs- und Erschließungsstrukturen aufgenommen und weiterentwickelt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird extern über die L 48 erschlossen. Die vorhandene Straße „Grüner Weg“ wird als Sammelstraße und zum einseitigen Anschluss als Anliegerstraße genutzt. Ein Befahren durch das Müllfahrzeug ist im bereits heute üblichen Rahmen vorgesehen.

3.4 Energie-Abwasser-Oberflächenmaterialien-Bodenaushub

Die überwiegend vorgesehene Südost-, Süd- und Südwestorientierung des Gebäudes ermöglicht die Nutzung der Solarenergie. An diesen Gebäudeseiten bietet sich außerdem die Errichtung von Wintergärten an. Sämtliches Niederschlagswasser wird aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den Grundstücksflächen versickert. Um den Transport des Bodenaushubs (des erforderlichen Straßenbaus im Bereich Grüner Weg, aber auch von der privaten baulichen Anlage) zu Deponien zu vermeiden, wird angestrebt, den Bodenaushub weitgehend im Plangebiet zu belassen.

3.5 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	1000,00 m ²	96,2 %
Private Grünfläche	40,00 m ²	3,8 %
Gesamt	1.040,00 m²	100,0%

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt somit ca. 0,1 ha.

4 Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Bauliche Nutzung

Die benachbarten Bereiche sind eindeutig strukturiert, so dass Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich werden. Bei Bauanträgen orientiert sich die Beurteilung am umgebenden Bestand, der sich überwiegend als ein- bis zweigeschossige Bebauung darstellt.

4.2 Festsetzungen nach §9(1) BauGB – Grünflächen

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt.

4.3 Gestalterische Festsetzungen nach §92 LBO

Gestalterische Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

5 Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die örtliche Wasserleitungsgenossenschaft sichergestellt.

5.2 Elektrizität und Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas wird durch einen autorisierten Träger (e.on Hanse AG) sichergestellt.

5.3 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch einen autorisierten Träger (T-com Netzproduktion) sichergestellt.

5.4 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind im Grünen Weg die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Die Löschwasserversorgung regelt §2(1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlass „Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau“ vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig- Holstein, Seite 612.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 –IV - 334 – 166.701.400 abgedruckt im Amtsblatt Schleswig- Holstein, den Richtwerten des DVGW Regelwerk- Arbeitsblatt W405- Löschwasserbedarf- zu entnehmen.

5.5 Schmutzwasser

Es wird sichergestellt, dass der Anschluss des Grundstücks an die zentrale Anlage zur Schmutzwasserbeseitigung erfolgt. Aufgrund der Höhenlage des derzeitigen Endschachtes im Grünen Weg wird der Anschluss des Plangebietes über eine Verlängerung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und im weiteren Verlauf zum Hausanschluss zu Lasten des jeweiligen Eigentümers geführt. Ggf. ist aufgrund der Topographie der Anschluss über ein Kleinpumpwerk und eine Abwasserdruckleitung zu gewährleisten. Die vorhandene Kläranlage ist ausreichend bemessen und in der Lage, die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen.

5.6 Niederschlagswasser

Das gesamte im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Gelände versickert werden. Das Oberflächenwasser des Grünen Weges wird wie bisher üblich versickert. Der Boden weist entsprechende Versickerungswerte auf.

5.7 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Rendsburg-Eckernförde (AWR).

5.8 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Die öffentliche Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Groß Vollstedt sichergestellt.

5.9 Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der L 48 und vom Grünen Weg aus. Dieser ist bereits jetzt für eine Entwurfsgeschwindigkeit von max. 30 km/h bemessen.

Im Grünen Weg werden keine separaten Gehwege ausgewiesen. Ruhender Verkehr kann beidseitig der Fahrbahn untergebracht werden.

6 Kosten der Erschließung

Für die anfallenden Kosten der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, die sich aus dieser Ergänzungssatzung ergeben, kommt der Eigentümer auf. Näheres regelt ein Erschließungsvertrag.

7 Erschließungs- Durchführungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Groß Vollstedt und Frau Ilse Harder, Dorfstr. 59, 24 802 Groß Vollstedt wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

8 Umweltschutz

Gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB kann bei Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden.

Zur Kompensation der erforderlichen Neuversiegelung sollen Flächen in der Gemeinde Groß Vollstedt dienen. Es sind dies die gemeindeeigenen Flurstücke 22, 23 und 24 der Flur 5 in der Gemarkung Groß Vollstedt. Die Flächen liegen nordwestlich des Ortes Groß Vollstedt in der Nähe des Vollstedter Sees und sind Bestandteil eines Ausgleichsflächenpools.

Die betreffende Fläche soll einer extensiven Nutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck soll die Fläche nach Abschluss etwaiger Vogelbruten ab dem 01.08. eines Jahres mit 5 Jungtieren für eine Zeit von 4 bis maximal 8 Wochen beweidet werden. Alternativ kann die Fläche in dieser Zeit gemäht werden; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Es soll ein Ausgleich in Höhe von 270 m² für die versiegelten Flächen und 600m² für die Knickumwandlung in eine private Grünfläche geschaffen werden. Die versiegelte Fläche beträgt voraussichtlich insgesamt ca. 525 m², der Knick hat derzeit eine Länge von ca. 20 m.



Karte 1: Flurstücke 22, 23 und 24 der Flur 5 in der Gemarkung Groß Vollstedt (o.M.)

9 Immissionen

9.1 Immissionen durch Landwirtschaftliche Nutzungen

Da an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen grenzen, können aus dieser Nutzung Immissionen resultieren, die zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken (Lärm, Staub, Gerüche).

Ersatz- oder Unterlassungsansprüche im Rahmen einer oder gegen eine ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft im Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft im F-Plan) oder im Innenbereich (MD-Darstellung im F-Plan) können nicht geltend gemacht werden.

9.2 Lärmimmissionen durch Verkehrslärm

Da das Plangebiet im Einzugsbereich der Landesstraße L48 liegt, kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch vorhandenen bzw. zusätzlichen Verkehr auf dieser Straße kommen. Eine Lärmsanierung im Plangebiet zu Lasten des Straßenbaulastträgers ist ausgeschlossen. Lärmschutzmaßnahmen müssen im ggf. erforderlichen Umfang passiv im Plangebiet getroffen werden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.07.2010 gebilligt.

Groß Vollstedt/Nortorf, 26. 7. 10

Der Bürgermeister

