

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Groß Vollstedt

für das Gebiet zwischen Bokeler Weg, Dorfstraße und Immenloh

## 1. Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes

Das Gebiet "Bokeler Weg" liegt südöstlich des Bokeler Weges und nördlich der Siedlung Immenloh. Es wird begrenzt durch die Flurstücke 3, 5/4, 5/3, 5/2, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 8/9, 8/8, 8/7, 8/6, 8/5, 8/4, 8/3 der Flur 12 Gemarkung Groß Vollstedt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Groß Vollstedt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 5 zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs aufzustellen und das zwischenzeitlich zum Ruhen gekommene Bauleitverfahren mit überarbeitetem Planentwurf fortzuführen. Die Gemeinde ist inzwischen Eigentümerin der Baufläche geworden; für die Abwasserbeseitigung konnte eine Lösung gefunden werden.

Dieser Bebauungsplanaufstellung der Gemeinde Groß Vollstedt stehen unter Bezug auf die frühere Stellungnahme vom 16. Mai 1978 aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken entgegen. Es wird unter Bezug auf das Ergebnis eines Ortstermins am 27. Oktober 1986 ausdrücklich begrüßt, daß die Gemeinde nunmehr als Grundeigentümerin in der Lage ist, die Realisierung des Bebauungsplans vor allem zugunsten der Eigenbedarfsdeckung durch entsprechende Vergabe der Baugrundstücke zu steuern. Dabei gehe ich davon aus, daß der "Anteil" der Baugrundstücke für bauwillige Ortsansässige etwa zwei Drittel beträgt. Es ist von einem mittelfristigen Planungszeitraum von über 5 Jahren auszugehen.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Das Baugebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Vollstedt als Baufläche ausgewiesen. Die Spezifizierung Gemischte Baufläche trifft jedoch nicht zu. Insoweit muß der Flächennutzungsplan für den Bereich des Baugebietes später angepaßt werden.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Die planungstechnisch erfaßte Fläche ist typisches Ackerland, heute als Grünland genutzt.

Anläßlich der Planung der Erschließungsanlagen ist zu beachten, daß die versiegelten Flächen sich auf die unmittelbar als Fahr- und Fußweg genutzten Bereiche beschränken. Randstreifen sind unversiegelt herzustellen.

Für die Gebäude wird eine Fassadenbegrünung vorgeschlagen.

Im Nordosten des Plangebietes ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Diese wird allseits mit Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Eichenbusch und Vogelbeere drei- bis sechsreihig gebüschbildend umpflanzt, durch Einzäunung gesichert und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in die natürliche Sukzession geführt.

Der parallel zum Bokeler Weg verlaufende Knick wird künftig in gesamter Breite auf gemeindeeigenen Flächen liegen.

Über den Verkauf der Einzelgrundstücke beabsichtigt die Gemeinde die Anordnung je eines Laubbaumes je Grundstück zu sichern.

5. Auswirkungen von landwirtschaftlichen Betrieben

Gem. Hinweis des Gewerbeaufsichtsamtes Kiel sind durch den östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb störende Geruchs- und Lärmimmissionen für das Wohngebiet nicht auszuschließen.

## 6. Erschließung und Bebauung/ Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Groß Vollstedt als Träger der Maßnahme. Diese wird die Straßen ausbauen und in den Unterhalt der Gemeinde übernehmen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden ebenfalls mit ausgebaut.

Zur Sicherstellung der fernmeldetechnischen Versorgung der an den Stichwegen liegenden Gebäude, benötigt die Deutsche Bundespost Telekom ein im Grundbuch festgelegtes Leitungsrecht für die im anliegenden Lageplan gelb gekennzeichneten Flächen.

Die Dienstbarkeit muß in die Abteilung II des Grundbuches zu Gunsten der DBP Telekom eingetragen sein und folgenden Wortlaut besitzen:

Die Deutsche Bundespost Telekom ist berechtigt, auf dem Grundstück Fernmeldeanlagen zu errichten und zu unterhalten. Sie darf zu diesem Zweck das Grundstück jederzeit betreten. Über und in unmittelbarer Nähe der Fernmeldeanlagen - 50 cm beiderseits der Fernmeldeanlagen - dürfen ohne Zustimmung der DBP Telekom auf dem Grund und Boden keine Einwirkungen vorgenommen werden (Baumpflanzungen, Weidezäune, Mieten, Auslegen von Drainagerohren, Herstellen von Entwässerungsgräben und dgl.), durch welche die Fernmeldeanlagen gefährdet und beschädigt werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, in Kiel, Dienststelle P1L, Telefon (0431) 5 91-33 87, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Wasserleitungsgenossenschaft Groß Vollstedt e.G. Die für die Löschwasserversorgung erforderlichen Hydranten werden in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer vorgesehen. Im Plangebiet ist mindestens eine Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten.

### Regen- und Abwasserbeseitigung

Das im Bereich der Straßen anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen und über eine vorhandene Vorflutleitung nach einer - den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Vorreinigung - dem Vollstedter See zugeführt. Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser verbleibt auf den privaten Flächen und wird versickert.

Das anfallende Schmutzwasser ist dem zentralen System der Gemeinde Groß Vollstedt zuzuführen. Bis zur Betriebsfertigkeit der geplanten Anlage wird als Übergangslösung eine Gebietskläranlage, bestehend aus mechanischer Vorreinigung und anschließender vollbiologischer Stufe, erstellt. Der Ablauf der Anlage wird ebenfalls über die geplante Vorflutleitung abgeführt.

Durch die Trägerschaft der Gemeinde ist sichergestellt, daß zum Zeitpunkt der Bebauung auch die Abwasserbeseitigungseinrichtung entsteht.

Die Kläranlage und Vorfluteinrichtung ist gem. § 35 LWG genehmigungspflichtig. Ferner ist ein Erlaubnisverfahren gem. § 7a WHG erforderlich.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Schleswig AG, Rendsburg.

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

#### 7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die betreffenden Flächen wurden von der Gemeinde Groß Vollstedt erworben. Förmliche Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens stehen somit nicht mehr an.

#### 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche ohne Anteil Bokeler Weg	100	%	28.098,76	qm
Ausgleichsflächen	20,8	%	5.838,00	qm
Verkehrsflächen	5,3	%	1.490,47	qm
GFL-Flächen	1,8	%	518,00	qm
öffentl. Grünflächen	0,9	%	246,75	qm
Grundstücksflächen	71,2	%	20.013,00	qm

9. Die Erschließungskosten betragen, überschläglich ermittelt:

Straßenbau, einschl. Entwässerung und Beleuchtung	400.000,-- DM
Wasserversorgung	28.800,-- DM
Stromversorgung	36.000,-- DM

Die beitragsfähigen Kosten werden in den Verkaufspreis der Grundstücke eingerechnet. Seitens der Gemeinde wird kein Anteil übernommen.

Alle anderen Erschließungskosten werden nach den ortsrechtlichen bzw. gebührenrechtlichen Bestimmungen der Versorgungsträger erfaßt und sind von den Käufern der Grundstücke bzw. von den Anschlußnehmern zu tragen.

Groß Vollstedt, den ..... - 9. Aug. 95 .....



*[Handwritten signature]*  
.....  
Bürgermeister

Stand: 30. Mai 1994/15. Juni 1994/21. Oktober 1994/24. November 94  
24. April 1995