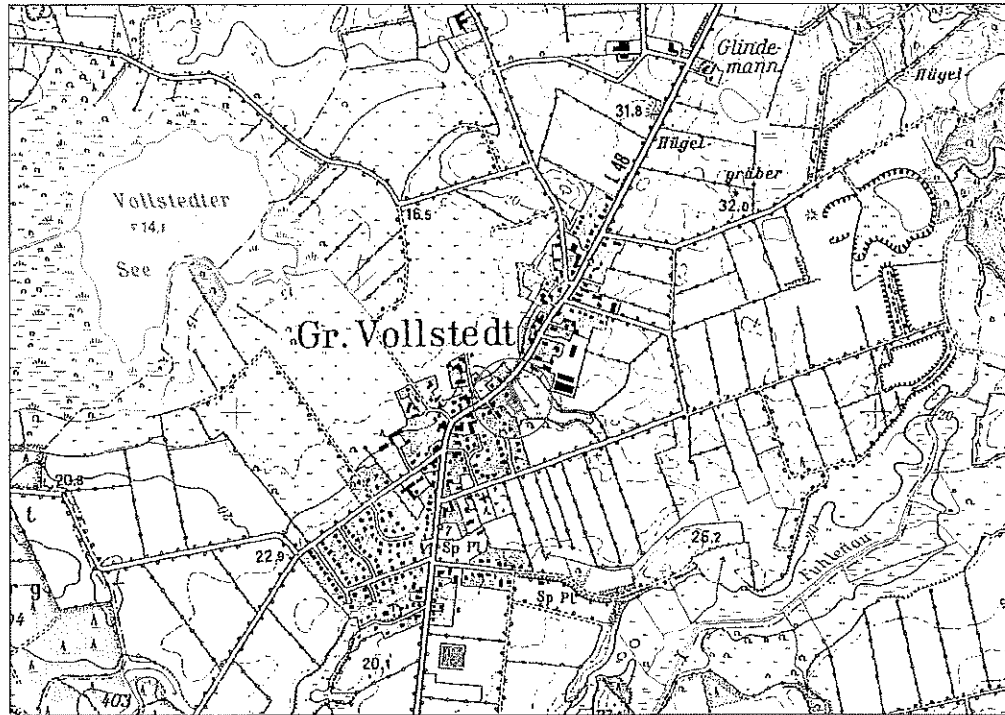


BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE GROSS VOLLSTEDT FÜR DEN BEREICH „WISCHHOF“



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

Auftraggeber:

Frau
Hilde Hein
Dorfstr. 42a
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 des Bebauungsplanes..... | 5 |
| 3.1 | Stadtteil- und Siedlungsentwicklung | 5 |
| 3.2 | Räumliche Struktur – Städtebauliches Konzept der Bebauung | 5 |
| | sowie der Grün- und Freiflächen | 5 |
| 3.3 | Nutzungskonzept..... | 5 |
| 3.4 | Verkehrliche Erschließung..... | 5 |
| 3.5 | Energie-Abwasser-Oberflächenmaterialien-Bodenaushub | 6 |
| 3.6 | 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 |
| 4.4 | Örtliche Bauvorschriften nach § 84(3) 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 | 8 |
| 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 | Umweltbericht..... | 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 südlich einer Niederung in der Ortsmitte von Groß Vollstedt (tlw. Flurstück 71/4 sowie tlw. 41/6, Flur 7 der Gemarkung Groß Vollstedt). Die Fläche wird im Norden durch Koppeln und landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Süden schließen die Bebauung der Ortsmitte an sowie einige Resthofstellen und landwirtschaftliche Betriebe.

Die Fläche ist bisher Hofkoppel und wird nicht wirtschaftlich genutzt. Sie hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

1.1 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

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

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 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.

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 des Bebauungsplanes

3.1 Stadtteil- und Siedlungsentwicklung

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

Die Dorfstraße ist bereits beidseitig mit Wohnbaunutzungen besetzt bzw. durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. Unternutzungen ehemaliger Hofstellen gekennzeichnet. Nahezu problemlos kann daher von der Dorfstraße aus über eine private Erschließungsanlage die Bebauung erfolgen. Umgebend sind bereits Wohngebäude bzw. landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden, die durch die vorgesehenen Baukörper eine Abrundung Richtung Niederungsbereich erfahren. Die Bebauung lässt sich gut in das Ortsbild integrieren, sowohl in Bezug auf die technische als auch in Bezug auf die soziale Infrastruktur. Gleichzeitig kann das Ortsbild 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 eine offene Baumreihe (Birken) sowie durch großkronige Einzelbäume. Diese Struktur bleibt erhalten. Ein bereits vorhandener „Pfeifenstil“ wird als Erschließungsfläche des eigentlichen Baufeldes verwendet. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Grünstrukturen unterbleibt. Damit sind bereits die wesentlichen Entwurfsbestimmenden Bedingungen vorgezeichnet.

3.3 Nutzungskonzept

Als Nutzung sind die im Rahmen der Prägung eines MD-Gebiets zulässigen Nutzungen möglich.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird extern über die L 48 – Dorfstraße“ erschlossen. Diese ist gleichzeitig auch Sammelstraße und Anliegerstraße. Ein Befahren durch ein Müllfahrzeug ist im bereits heute üblichen Rahmen vorgesehen. Mit dem beidseitigen Gehweg längs der Dorfstraße ist auch die fußläufige Erschließung gesichert.

3.5 Energie-Abwasser-Oberflächenmaterialien-Bodenaushub

Die vorgesehene Südost - und Südwestorientierung der Gebäude 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 der Grundstücksfläche versickert. Um den Transport des Bodenaushubs (des Straßenbaus, aber auch soweit schon vorhanden von privaten baulichen Anlagen) zu Deponien zu vermeiden, wird angestrebt, den Bodenaushub weitgehend im Plangebiet zu belassen.

3.6 Flächenbilanz

| | | |
|----------------|----------------------------|----------------|
| Wohnbauflächen | 1.797 m ² | 100,0 % |
| Gesamt | 1.797 m² | 100,0 % |

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt somit ca. 0,18 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 werden keine privaten Grünflächen festgesetzt.

4.3 Gestalterische Festsetzungen nach §92 LBO

Gestalterische Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 84(3) LBO

Es wird festgelegt, dass Einfriedungen jeglicher Art im Geltungsbereich an der nordöstlichen Begrenzungslinie der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche nicht zulässig sind. Eine offenbare Einfriedung in einer Mindestbreite von 5,00 m zur Abgrenzung der Flurstücke Richtung Norden in Richtung L 48 ist zulässig.

5 Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die örtliche Wasserleitungsgenossenschaft sichergestellt.

Für das Baufeld B werden die erforderlichen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte über das Grundstück der Baufläche A oder das Flurstück 41/6 durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch und durch Baulast in das Baulastenverzeichnis gesichert.

5.2 Elektrizität und Gas

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

Für das Baufeld B werden die erforderlichen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte über das Grundstück der Baufläche A oder das Flurstück 41/6 durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch und durch Baulast in das Baulastenverzeichnis gesichert.

5.3 Telekommunikation

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

Für das Baufeld B werden die erforderlichen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte über das Grundstück der Baufläche A oder das Flurstück 41/6 durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch und durch Baulast in das Baulastenverzeichnis gesichert.

5.4 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in der Planstraße A 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

Das im Baugebiet anfallende häusliche Abwasser wird in das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Für die erforderlichen Einrichtungen ist die Gemeinde Groß Vollstedt zuständig. Die vorhandene Kläranlage ist ausreichend bemessen und in der Lage die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen.

Für das Baufeld B werden die erforderlichen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte über das Grundstück der Baufläche A oder das Flurstück 41/6 durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch und durch Baulast in das Baulastenverzeichnis gesichert.

5.6 Niederschlagswasser

Das gesamte im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Gelände versickert werden. Das Oberflächenwasser der Dorfstraße wird über Abläufe und Kanäle versickert. Hier kommt es zu keinen Veränderungen. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem jeweiligen Grundstück versickert.

5.7 Abfallentsorgung

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

Für das Baufeld B werden die erforderlichen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte über das Grundstück der Baufläche A oder das Flurstück 41/6 durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch und durch Baulast in das Baulastenverzeichnis gesichert.

5.8 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Die öffentliche Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Groß Vollstedt sichergestellt.

5.9 Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt:

- für das Baufeld A direkt von der L 48 „Dorfstraße“ aus,
- für das Baufeld B über das Grundstück des Baufelds A oder über das Grundstück 41/6.

Für das Baufeld B werden die erforderlichen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte über das Grundstück der Baufläche A oder das Flurstück 41/6 durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch und durch Baulast in das Baulastenverzeichnis gesichert.

Flächen für den ruhenden Verkehr stehen neben der Grundstücksfläche auch im Bereich der Dorfstraße zur Verfügung. Zusätzliche Kapazitäten Straßen begleitend zur L 48 sind vorhanden.

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 Hilde Hein, Dorfstr. 42a, 24 802 Groß Vollstedt wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

8 Umweltbericht

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

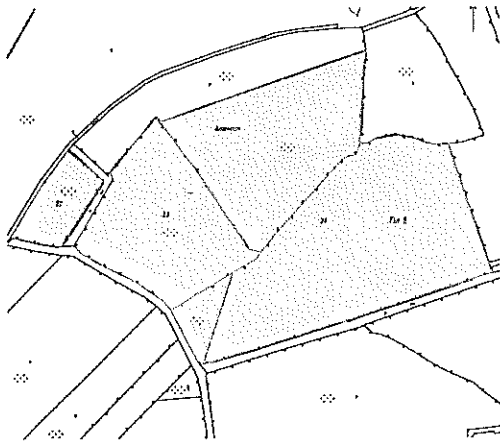
Zur Kompensation der erforderlichen Neuversiegelung sollen Flächen in der Gemeinde Groß Vollstedt dienen. Es sind dies die gemeindeeigenen Flurstücke 22, 23 und 24 der Flur 5 in der Gemarkung Groß Vollstedt. Die Flächen liegen nordwestlich des Ortes Groß Vollstedt in der Nähe des Vollstedter Sees und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

- für das Baufeld A in Höhe von 500 m²
- für das Baufeld B in Höhe von 225 m²
-

für die versiegelten Flächen insgesamt 725 m² geschaffen werden. Die versiegelte Fläche beträgt voraussichtlich insgesamt ca. 1.400 m².



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

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.07.2010 gebilligt.

Groß Vollstedt/Nortorf, ...2.6. 7. 10

Der Bürgermeister

