

Begründung

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

für das Gebiet

"Grothlin Süd"

der Gemeinde Osterrönfeld

**Auftraggeber:
Gemeinde Osterrönfeld
Der Bürgermeister
Schulstr. 36
24783 Osterrönfeld**

Januar 2000

Dipl.-Ing. Helmut Hansen Architekt + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Anlaß der Planung

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbau land im "Siedlungsgebiet Grothlin" der Gemeinde Osterrönfeld und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung umweltschützender Belange hat die Gemeinde Osterrönfeld beschlossen, eine Entwicklungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung aufzustellen.

2. Verfahren

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Nach § 34 Abs. 4 Satz 2 können sie miteinander verbunden werden. Sie müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Einzelne Festsetzungen über

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

können getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind zu berücksichtigen. Es ist das Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

Die Satzung entwickelt sich aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Lage im Raum

Die Siedlung "Grothlin" liegt südlich des Bahndammes und bildet den südlichsten im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Osterrönfeld. "Grothlin" ist über die Bokelholmer Chaussee (L 255) zu erreichen. Westlich des Siedlungsgebietes verläuft die Wehrau.

4. Planungsgebiet

4.1 Größe des Planungsgebietes

Die Geltungsbereiche der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung umfassen eine Größe von 0,97 ha.

| | |
|---|------------------------|
| Davon entfallen auf die Entwicklungssatzung | . 6.506 m ² |
| und auf die Ergänzungssatzung | . 3.185 m ² |

4.2 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich beider Satzungen wird umgrenzt:

im Norden: von dem Siedlungsbereich "Grothlin Nord"

im Osten: von der Gemeindestraße mit der Bezeichnung "Grothlin"

im Süden: von landwirtschaftlich genutzten Flächen

im Westen: von dem Wehrautal

4.3 Geltungsbereich der Entwicklungssatzung

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfaßt die Flurstücke 19/14, 19/13, 19/7, 19/12, 19/1, 19/10, 19/9 und 20/1 tlw. der Flur 12 Gemarkung Osterrönfeld.

4.4 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfaßt die Flurstücke 19/11, 19/5, 19/4 und 20/1 tlw. der Flur 12 Gemarkung Osterrönfeld.

5. Ziele und Inhalte

Ziel der Gemeinde ist es, die bisher im Zusammenhang bebaute Splittersiedlung "Grothlin" eindeutig zum Innenbereich zu erklären. Dieses Ziel widerspricht nicht den übergeordneten Zielen des Landes oder des Kreises.

Noch verfügbare Bauflächen, sogenannte Baulücken, sollen im Siedlungsgebiet "Grothlin" ausgeschöpft werden. Zusätzlich soll das Siedlungsgebiet durch neue Bauflächen ergänzt und abgerundet werden.

Der bestehende Charakter entspricht einem Kleinsiedlungsgebiet. Aufgrund eines generellen Strukturwandels hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnbauland soll hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da der für eine Kleinsiedlung typische Charakter durch die Überplanung nicht bestehen bleibt.

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung beschränkt sich auf 15 Grundstücke, die die Gebietsbezeichnung "Grothlin Süd" erhalten. Der nördlich gelegene Teilbereich der Siedlung wird z.Zt. nicht überplant, da hier die Nachfrage fehlt.

Deshalb beschränkt sich die Satzung auf den Teil der Siedlung, in der die Planung realisiert werden kann.

Durch die Entwicklungssatzung werden 5 Baugrundstücke neu gebildet und durch die Ergänzungssatzung 4 Baugrundstücke.

Insgesamt ergeben sich daraus 9 neue Baugrundstücke, deren Größe zwischen 400 m² und 1200 m² liegt.

Hier sollen entsprechend der vorhandenen Bebauung Einzelhäuser entstehen. Die zulässige GRZ wurde auf 0,3 festgesetzt, um die gewünschte Verdichtung auf den unterschiedlich großen Grundstücken auch umsetzen zu können.

Es wird entsprechend der Struktur eine offene Bauweise festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet. Um den Maßstab der vorhandenen Bebauung nicht zu sprengen, wurden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an der vorhandenen Struktur orientieren.

6. Umweltschützende Belange

Umweltschützende Belange sind aufgrund der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu beachten. Hierfür muß ein Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft stattfinden.

Das Büro des Landschaftsarchitekten Bendfeldt/Schröder/Franke hat hierfür eine landschaftsplanerische Stellungnahme ausgearbeitet und den notwendigen Ausgleich bilanziert.

Der erforderliche Ausgleich ist nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu leisten. Für diesen Zweck stellt die Gemeinde daher eine gemeindeeigene Fläche zur Grünlandextensivierung in der Wehrau-Niederung zur Verfügung. Es handelt sich um das südlich vom Bahndamm bzw. westlich der Wehrau gelegene Flurstück 83 der Flur 7.

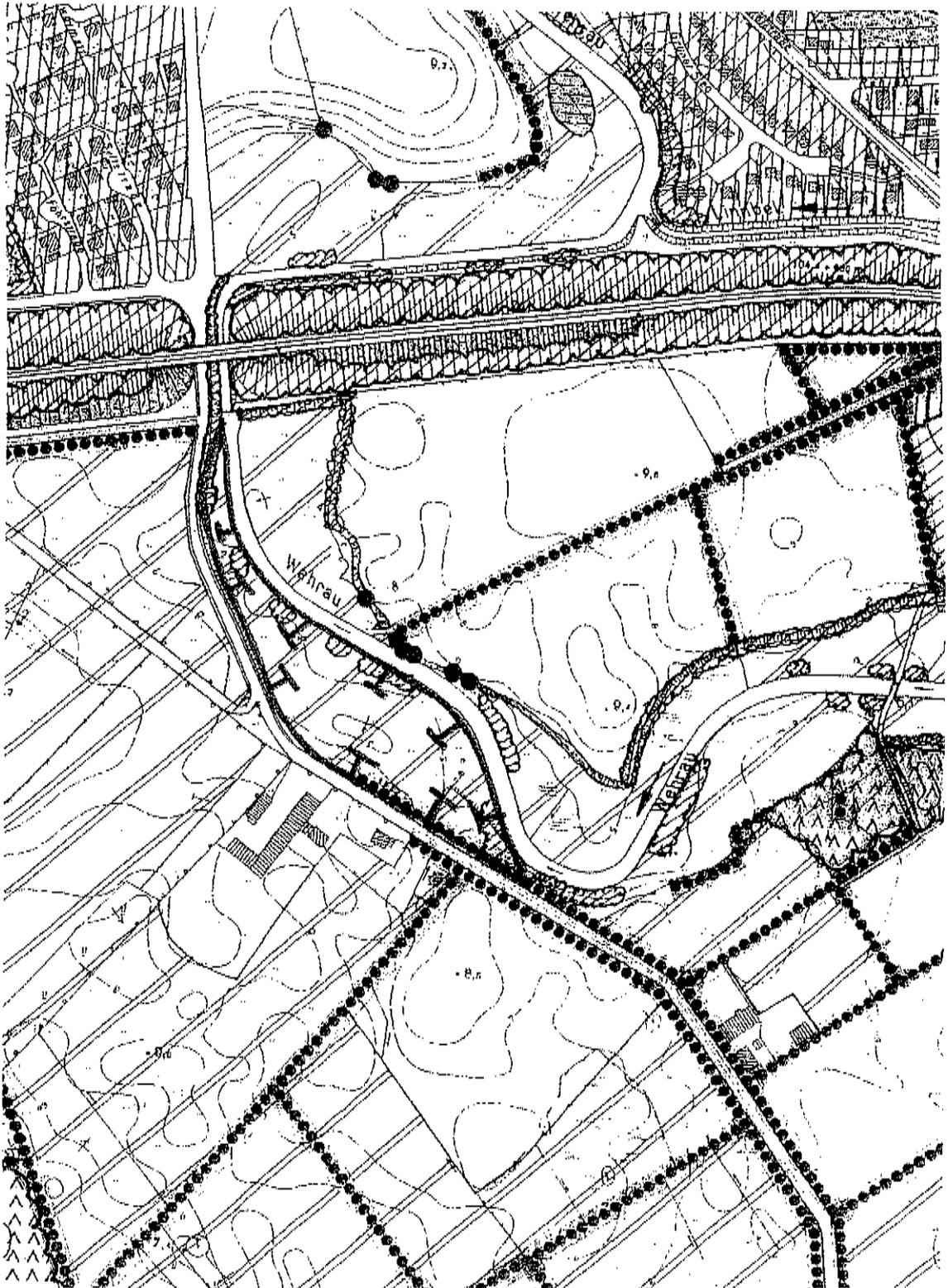
Die Fläche hat eine Gesamtgröße von rd. 24.000 m², von denen ca. 10.000 m² bereits für Ersatzmaßnahmen im Rahmen des B-Planes Nr. 26 der Gemeinde Osterrönfeld in Anspruch genommen worden sind, so daß 14.000 m² verbleiben. Von diesen werden für die Eingriffe durch die Entwicklungs- und Erweiterungssatzung "Grothlin" 1.476 m² benötigt, so daß noch 12.524 m² für weitere Ersatzmaßnahmen anrechenbar sind.

Im Landschaftsplan wird folgendes Leitbild für die Entwicklung formuliert: Naturnaher Talraum mit Sukzessionscharakter oder extensiver Nutzung, u.U. Entstehung von Feuchtwiesen, Mäanderneubildung, Ufergehölze, durchgängiges Gewässer ohne Sohlstürze, Entstehung von natürlichen Prall- und Gleithängen mit Uferabbruchkanten. Allgemeine Entwicklungsziele für den Talraum sind Extensivierung oder Sukzession durch Nutzungseinschränkung oder -aufgabe zur Schaffung eines naturnahen Talraumes und zur Vernetzung von Lebensräumen.

Die durchzuführenden Maßnahmen orientieren sich an den Auflagen der Pro-

gramme zum Vertrags-Naturschutz. Es sollte auf keinen Fall eine Nutzungsaufgabe erfolgen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und zu beobachten, um - gegebenenfalls - weitere Maßnahmen durchzuführen.

Der Eingriff durch Versiegelung ist durch diese Maßnahme ausgeglichen.



Lage der Ausgleichsfläche

7. Erschließung

Die vorhandene Erschließung wird entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung ausgebaut. Diese Maßnahme bewirkt die gesicherte Erschließung aller überplanten Grundstücke und läßt das Befahren aufgrund der geplanten Schleifenerschließung, von Müllfahrzeugen zu.

Ausgenommen hiervon ist die Planstraße "b". Die Anlieger dieser Straße müssen ihre Mülltonne ca. 30 m weit an die nächste von Müllfahrzeugen befahrene Straße bringen. Deshalb ist ein Standplatz für Müllbehälter am Ende der Planstraße "b" angeordnet.

8. Brandschutz

Löschwasser wird durch die von den Stadtwerken Rendsburg im Planungsgebiet vorgesehenen Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

9. Wasserversorgung

Die Wohngebiete werden an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

10. Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem.

Für das Niederschlagswasser ist eine ausreichende Vorflut vorhanden.

11. Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch den Anschluß an das Ortsnetz der Schleswig AG Rendsburg möglich.

12. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

13. Stromversorgung

Das Wohngebiet wird - wie der gesamte Gemeindebereich - an das Stromversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen.

14. Fernmeldewesen

Es wurden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

15. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für noch herzustellende Erschließungsanlagen betragen für

Kanalbau
Straßenbau und Beleuchtung

zusammen brutto DM 200.000,00

16. Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grunderwerbskosten für extensiv genutztes Grünland und die Kosten für die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

DM 2.800,00

Die Erschließungskosten übernimmt die von den Anliegern gegründete GbR zu 100 %. Nach Fertigstellung der Straße wird sie der Gemeinde übergeben.

Osterrönfeld, den

.....
Der Bürgermeister

Stand: 10.01.01/11.01.01