



BEGRÜNDUNG ZUR

KLARSTELLUNGS- U. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE ACHTERWEHR, ORTSTEIL SCHÖNWOHLD, BEREICH 'AM GRIESENBÖTEL' KRS. RENDSB.-ECK., GEMÄSS § 34 ABS. 4, ZIFF. 1 UND 3 DES BAUGESETZBUCHES

BEARBEITUNG : 24.01.2003
29.01.2003

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699-0 FAX 0431 664699-29
E-MAIL: ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 01.04.2003

STAND DER PLANUNG: § 3(1) BauGB § 4 BauGB § 3(2) BauGB § 1(6) BauGB § 13 BauGB § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Achterwehr hat am beschlossen, für den Ortsteil Schönwohld, Bereich ‚Am Griesenbötel‘, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die Aufstellung erfolgt nach den Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert durch Art. 3 zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001, nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) . Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

2. Lage, Größe und vorhandene Nutzung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- u. Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung liegt unmittelbar nördlich der Kreisstrasse 93 (ehemals B 202/Rendsburger Landstrasse) und umfasst die Streusiedlung ‚Am Griesenbötel‘, die aus der Gaststätte „Griesenbötel“ mit angrenzenden Gebäuden und Einzelhausgrundstücken östlich der Straße ‚Am Griesenbötel‘ sowie eines baufälligen Kegelbahn westlich der v.g. Straße besteht (s. Übersichtsplan i.M=1: 25.000 auf der Planzeichnung).

Die gesamte Fläche ist ca. 1,05 ha groß; der nördliche Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Durch den Planbereich verlaufen von der K 93 nach Norden abgehend die Gemeindestrasse ‚Am Griesenbötel‘ sowie an der westlichen Planbereichsgrenze die Straße ‚Ins Fegefeuer‘. Beide Straße treffen sich im Norden des Plangebietes und bilden dann die verkehrliche Anbindung an die Sandentnahmestelle nördlich des Geltungsbereiches und die Verbindung nach Melsdorf.

Unmittelbar südlich der K 93 - außerhalb der Planbereiches - liegt der Ortsteil Schönwohld mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung. Ca. 500 m nördlich befindet sich die Mülldeponie der Stadt Kiel sowie eine Sand- u. Kiesentnahmestelle.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III:

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Schutzgebietes Kieler Fördeumgebung; ein Entlassungsverfahren ist erforderlich.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie Region K.E.R.N. - Fortschreibung 2000:

Im v.g. Regionalplan ist die Gemeinde Achterwehr als Siedlungsschwerpunkt auf der regionalen Siedlungsachse Kiel - Felde ausgewiesen und gehört damit zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung. Dieses gilt jedoch nur für den Ortsteil Achterwehr; im Ortsteil Schönwohld soll es nicht zu einer größeren Siedlungsentwicklung kommen.

3.3 Flächennutzungsplan :

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Achterwehr stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

3.4 Landschaftsplan :

Der Landschaftsplan der Gemeinde sieht für den Bereich Griesenbötel eine wohnbauliche Entwicklung vor, die sich in Richtung Norden bis zu einem in ca. 100 m Entfernung zur Gaststätte befindlichen Knick erstreckt und darüber hinaus auch die westlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Nutzfläche umfasst.

4. **Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Aufgrund eines Baugesuches für die Erweiterung der Gaststätte ‚Griesenbötel‘ an der K 93 sieht die Gemeinde das Erfordernis, hier einen Bauleitplan aufzustellen, um entsprechend § 1(3) BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu leiten.

Die Gemeinde hält die Aufstellung einer Flächennutzungsplan-Änderung sowie eines Bebauungsplanes für den v.g. Planbereich nicht für erforderlich, weil für den Planbereich die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB ausreicht, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Erlass vorgenannter Satzung dient dazu, die Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile festzulegen und einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen und schafft somit Rechtssicherheit für die zukünftige Planung.

Städtebaulich begründet sich die v.g. Satzung wie folgt:

Ausgehend von dem Baukonzept der Ursprungsplanung, das eine Erweiterung des Bestandes sowie die Planung neuer Gebäude für den Hotel- und Restaurationsbetrieb ‚Griesenbötel‘ vorsah, und welches bereits im Jahre 1987 Bestandteil eines bauaufsichtlichen Verfahrens war, werden für diesen Bereich, der auch das Grundstück im Dreieck zwischen K 93/‚Am Griesenbötel‘/‚Im Fegefeuer‘ mit der baufälligen Kegelbahn einschließt, im Zuge der Bestandsüberplanung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt. Städtebauliches Ziel ist – entsprechend § 1(5) 4., 5. BauGB - der Erhalt dieses historischen Bereiches mit dem als Kulturdenkmal ausgewiesenen Gasthofes ‚Griesenbötel‘, was wirtschaftlich nur durch eine Erweiterung möglich ist. Auf der Fläche der ehemaligen, zukünftig fortfallenden Kegelbahn, sind zwei Grundstücke für eine Wohnbebauung vorgesehen. Darüber hinaus hat die Gemeinde beschlossen, aufgrund der im Landschaftsplan ausgewiesenen Eignungsflächen für eine bauliche Entwicklung - bis zu 100 m nördlich des Gasthofes Griesenbötel sowie darüber hinaus auch die im Westen an den Geltungsbereich anschließende derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche - , unmittelbar nördlich anschliessend an die bestehende Wohnbebauung nördlich des Gasthofes, eine Fläche des Außenbereiches für zwei weitere Grundstücke gem. § 34(4)3. BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, da hierdurch eine Möglichkeit besteht, für die Bürger der Gemeinde Achterwehr, Ortsteil Schönwohld, Bereich ‚Am Griesenbötel‘ im Rahmen einer Eigenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende geringfügige Wohnbebauung zu schaffen.

Das Einfügen der die vorhandene Bebauung ergänzenden neuen Gebäude der Gaststätte sowie der 4 Wohngebäude erfolgt unter der Prämisse des Einfügungsgebotes nach § 34(1) BauGB. Das Siedlungsbild wird durch diese Einfügung positiv ergänzt; negative Auswirkungen werden von dieser Satzung nicht ausgehen.

5. Festsetzungen

Es wird lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend v.g. Einfügungsgebot im Form von Baugrenzen festgesetzt. Bezüglich der Erweiterung des Gasthofes werden die Baugrenzen der Planung aus dem Jahre 1987 übernommen, wobei die Fläche der zwischenzeitlich wegen Baufälligkeit entfernten Scheune unter Beachtung der Anbauverbotszone nicht wieder überplant wurde.

5.1 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB,

Die geplante Bebauung erfolgt im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung und stellt somit keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Eine ausreichende pflanzliche Einbindung kann durch den Erhalt der vorhandenen sowie der geplanten Gehölzstrukturen erreicht werden. Es erfolgen deshalb Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB, sowie solche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b., zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die insgesamt aus dem beiliegenden landschaftspflegerischen Stellungnahme übernommen wurden (Verfasser: Heike Zogs, Landschaftsplanung, Birkenweg 6, 24109 Melsdorf, am 28.10.2002/aktualisiert am ~~07.04.03~~ s. Anlage) in der Planzeichnung sowie im Teil B TEXT. Dort auch die Vorgabe, dass Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen sind (Teil B: TEXT Ziff. 3), um die Flächenversiegelung zu minimieren.

5.2 Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)

Umweltschützende Belange werden durch die Grundflächenversiegelungen für ca. vier zusätzliche Einzelgebäude berührt. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diese zusätzliche Bebauung orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten S.-H. vom Juli 1998.

Die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im nördlichen Anschluß an die neue Bebauung innerhalb des Planungsbereiches entstehen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, sie markiert das Ende der baulichen Entwicklung (Erläuterungen dazu s. v.g. landschaftspflegerische Stellungnahme).

5.3 Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern

1. Kulturdenkmale:

Die – unvollständige - Denkmalliste weist die Gaststätte Griesenbötel als Kulturdenkmal aus; die Eintragung in das Denkmalbuch ist jedoch nicht erfolgt.

2. Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmals sind laut der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schl.-H. v. 03.12.2002 nicht vorhanden.

3. Naturdenkmale

Im Dreiecksbereich K 93/„Am Griesenbötel/„Ins Fegefeuer“ ist ein Naturdenkmal vorhanden ((Kreisblatt Nr. 44, S. 443 , v. 11.12.1989) . Es handelt sich um eine ca. 120 Jahre alte Eibe mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm und einer Kronendurchmesser von ca. 8,00 m, die gem. § 15b LNatSchG geschützt ist, und deren unmittelbares Umfeld von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten ist (s. landschaftspflegerischer Begleitplan)

6. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche in diese Satzung einbezogene Grundstücke sind durch die öffentliche Strassen „Am Griesenbötel“ bzw. „Ins „Fegefeuer“ erschlossen. Die Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG von 15 m vom Fahrbahnrand der K 93 wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen . Innerhalb dieser befindet sich lediglich der vorhandene Gasthof.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge der Erschließungsplanung bzw. in der Entwässerungsplanung des Hochbaues in Abstimmung mit der Entwässerungsbehörde geregelt. Die Versickerung des Oberflächenwassers der Stellplätze und deren Zufahrten ist durch textliche Festsetzung (Ziff.3): Ausführung in wasser- u. luftdurchlässigen Material, gewährleistet.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers wird bevorzugt; falls dieses nicht möglich ist, erfolgt eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal; ggf. werden hierfür die entsprechenden Anträge gestellt.

Die Zustimmung für die Einleitungen des Schmutzwasser in die Schmutzwasserkanalisation wird zu gegebener Zeit eingeholt.

7. Immissionslage

Im Osten des Plangeltungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 100 m zum geplanten Gästehaus und ca. 180 m zur westlichen neuen Wohnbebauung die Erschliessungsstrasse für den Schwerlastverkehr für die im Norden des Planbereiches in einem Abstand von ca. 500 m befindliche Mülldeponie und das Kiesabbaugebiet. Seitens dieses Verkehrs sind keine Beeinträchtigungen für die Bebauung zu erwarten.

Bezüglich eventueller Beeinträchtigungen durch die Mülldeponie kann gesagt werden, dass der gemäß TA-Siedlungsabfall geforderte Abstand von 300 m zur Wohnbebauung eingehalten wird.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.06.03

Achterwehr, den 13. Juni 2003

Gemeinde Achterwehr
Der Bürgermeister



