

Einbeziehungssatzung der Gemeinde Vollstedt

**Einbeziehung des Gebietes
„Süderdaal“ als im Zusammenhang
bebauter Ortsteil**

–Begründung zum Entwurf–

15.12.2025



Auftraggeber

Gemeinde Vollstedt
über das Amt Mittleres Nordfriesland
25821 Vollstedt

Auftragnehmer

Pro Regione GmbH
Lise-Meitner-Str. 29
24941 Flensburg

Projektbearbeitung

Frederike Martensen (M.Sc. Raumplanung)

Titelblatt

Eigene Bearbeitung,
Kartengrundlage Digitaler Atlas Nord

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einführung | 1 |
| 1.1 | Erfordernis und Ziel der Planung | 1 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen und Vorgaben | 2 |
| 2 | Rahmenbedingungen | 2 |
| 2.1 | Lage, Situation und Flächennutzung..... | 3 |
| 2.2 | Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung | 3 |
| 3 | Inhalte der Einbeziehungssatzung | 4 |
| 3.1 | Geplante Einbeziehung | 4 |
| 3.2 | Hinweise..... | 5 |
| 4 | Auswirkungen der Planung..... | 5 |
| 4.1 | Abweichung von der örtlichen Planung..... | 5 |
| 4.2 | Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 4.3 | Landwirtschaft | 6 |
| 4.4 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 4.4.1 | Trinkwasser | 6 |
| 4.4.2 | Strom..... | 6 |
| 4.4.3 | Telekommunikation | 6 |
| 4.4.4 | Abfallentsorgung..... | 6 |
| 4.4.5 | Niederschlagswasser..... | 7 |
| 4.4.6 | Schmutzwasser | 7 |
| 4.5 | Brandschutz | 7 |
| 4.6 | Natur und Landschaft | 8 |
| 4.6.1 | Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung | 8 |
| 4.6.2 | Schutzgebiete und Biotopverbundsysteme | 9 |
| 4.6.3 | Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG) | 9 |
| 4.6.4 | Arten- und Insektenschutz | 9 |
| 4.7 | Immissionsschutz | 10 |
| 4.8 | Archäologie und Denkmalpflege | 10 |
| 4.9 | Hinweise zum Bodenaushub | 11 |
| 5 | Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen und Innbereichspotenzialanalyse | 11 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|---|
| Abbildung 1: Lage Geltungsbereich (blau) | 3 |
|--|---|

1 Einführung

In der Ortslage der Gemeinde Vollstedt soll eine ca. 1.850 m² große Fläche für wohnbauliche Zwecke genutzt werden. Die Fläche ist hierfür prädestiniert und eine Bebauung würde den Siedlungszusammenhang abrunden. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich bereits Wohngebäude, im Süden und Westen beginnt die offene Landschaft.

Mit Hilfe der Aufstellung der Satzung wird die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermöglicht. Mit der Einbeziehung wird die Fläche dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen und ist nach § 34 BauGB bebaubar. Hierdurch kann das Satzungsgebiet einer sinnvollen Nutzung und Weiterentwicklung zugeführt werden.

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung

In der Gemeinde Vollstedt soll der Siedlungsbereich entlang der Süderdaal ergänzt werden. Hierzu soll eine Bebauung im Bereich der Gemeindestraße Süderdaal ermöglicht werden. Zurzeit befindet sich hier eine Ackernutzung mit Potential zur städtebaulichen Abrundung. Nördlich und östlich befindet sich (Wohn-)Bebauung.

Die Gemeinde Vollstedt hat entschieden, die Satzung über die Einbeziehung eines Teils des Flurstücks 56/1 der Flur 4 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil aufzustellen.

Mit der Aufstellung der Satzung verfolgt die Gemeinde Vollstedt das Ziel, von der Möglichkeit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) Gebrauch zu machen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Satzungsgebietes zu schaffen.

Die Aufstellung der Satzung ist im vorliegenden Fall mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage vereinbar (siehe hierzu auch Kap. 3.1). Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist gesichert. Die technische Erschließung ist teilweise gesichert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesgesetz unterliegen, werden im vorliegenden Fall durch die Satzung nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter.

1.2 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2025 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die Einbeziehung des Gebietes „Süderdaal“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB gefasst.

Die Satzung soll eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren entsprechend anzuwenden. In diesem Fall hat die Gemeindevertretung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen und die Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 und die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen. Analog zum vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Der vorliegenden Einbeziehungssatzung liegen zugrunde:

- Gesetz über die Landesplanung in Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz),
- Landesentwicklungsplan (LEP),
- Regionalplan (RP),
- Landschaftsrahmenplan (LRP),
- Landeswaldgesetz (LWaldG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Weiterhin wurden die Vorgaben des Landschaftsplans (1996) einbezogen.

2 Rahmenbedingungen

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird das Planvorhaben in den räumlichen Kontext eingeordnet.

2.1 Lage, Situation und Flächennutzung

Das Satzungsgebiet liegt an der Straße Süderdaal im Süden der Ortslage Vollstedt. Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.850 m² und befindet sich auf dem Flurstück 56/1 der Flur 4. Es wird zurzeit als Ackerland genutzt.

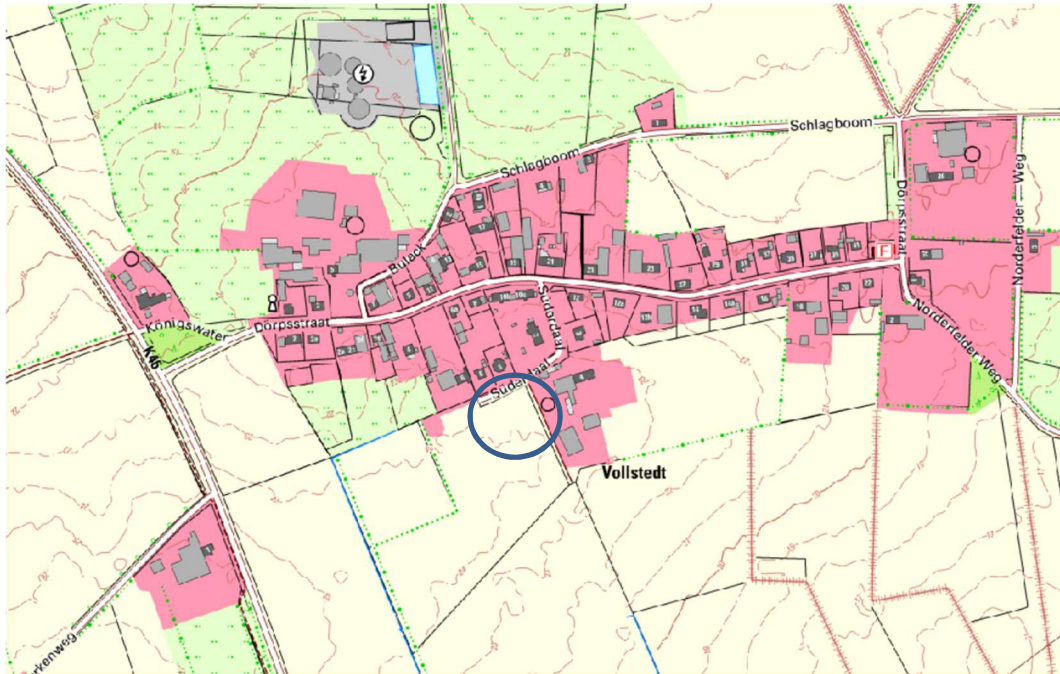


Abbildung 1: Lage Geltungsbereich (blau)

2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung

Der Landesentwicklungsplan (2020) stellt den Plangeltungsbereich im ländlichen Raum dar.

Der Landesentwicklungsplan Teilfortschreibung Wind stellt in diesen Bereich sowie grundsätzlich südlich der Ortslage keine Potenzialflächen dar.

Gemäß Regionalplan (2002) liegt die Gemeinde Vollstedt im ländlichen Raum, so auch der Plangeltungsbereich.

Der Entwurf des Regionalplanes (2025) trifft keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der 1. Entwurf des Regionalplanes Wind stellt in diesem Bereich keine Vorranggebiete für Windenergie dar. Die Entfernung zum nächsten Vorranggebiet beträgt mehr als 800 Meter.

Der Landschaftsrahmenplan (2020) trifft keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der Landschaftsplan „Bestand“ (1996) stellt den Geltungsbereich als Acker dar. Im Norden der Fläche ist ein geschlossener Gehölzbestand dargestellt, im Osten eine Gehölzreihe. Nördlich grenzt eine geteerte/gepflasterte Straße an, östlich ein wassergebundener oder mit Betonspuren befestigter Wirtschaftsweg. Südlich der Fläche befindet sich ein geschütztes/potenziell geschütztes Biotop.

Der Landschaftsplan „Entwicklung“ stellt die Fläche außerhalb der geschlossenen Ortslage (Vorschlag für Geltungsbereich der Abrundungssatzung) dar.

Der Flächennutzungsplan (1986) stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus werden keine vom Bestand abweichenden Aussagen getroffen.

Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht für den Bereich.

3 Inhalte der Einbeziehungssatzung

Nachfolgend werden die Inhalte der Einbeziehungssatzung beschrieben.

3.1 Geplante Einbeziehung

Wie bereits dargelegt, verfolgt die Gemeinde Vollstedt mit der Aufstellung der Satzung das Ziel, eine bisher im Außenbereich befindliche Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und so einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Eine Bebauung in der Straße Süderdaal soll den Innenbereich an dieser Stelle vervollständigen. Es wird eine Fläche ausgewiesen, die zwei bis drei Bauplätze ermöglicht.

Die Gemeinde sieht davon ab, einen qualifizierten Bebauungsplan mit vorausgehender Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Mit dem Weg einer Satzung ist bewusst ein schlankes Verfahren gewählt worden.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung sieht die Gemeinde ihr Planungsziel und den in diesem Zusammenhang getroffenen Regelungsbedarf erfüllt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist im Weiteren nach § 34 BauGB zu entscheiden.

Bauliche Prägung

Eine bauliche Vorprägung in dem Gebiet ist bereits vorhanden. Sowohl nördlich als auch östlich sind bauliche Anlagen bereits vorhanden. Durch die geplante Bebauung würde ein einheitliches Straßenbild auf beiden Seiten entstehen. Das geplante Vorhaben hat daher das Potenzial, einen definierten Ortsrand Richtung Süden zu bilden.

3.2 Hinweise

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, die auf diese Satzung aufbauen, die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gesondert prüft bzw. durch den Bauantragsteller im Einzelfall nachzuweisen ist.

In diesem Zusammenhang wird u.a. durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft, ob sich das jeweilige beantragte Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren wird u. a. abschließend geprüft, ob mit der Realisierung des jeweils beantragten Vorhabens die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

4 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die von der Einbeziehungssatzung ausgelösten Betroffenheiten erläutert.

4.1 Abweichung von der örtlichen Planung

Der Landschaftsplan „Bestand“ (1996) stellt den Geltungsbereich als Acker dar. Die Fläche grenzt im Norden an eine geteerte/gepflasterte Straße. Dazwischen liegt ein geschlossener Gehölzbestand, östlich liegt eine Gehölzreihe (geschützt nach § 15 b LNatSchG).

Das Gebiet der vorliegenden Satzung wird aus der dargestellten Nutzung der Ackernutzung genommen und soll nun der baulichen Abrundung des Siedlungszusammenhangs dienen. Insofern findet keine wesentliche Abweichung von den

Zielen des Landschaftsplanes statt, da die unmittelbar angrenzend dargestellte geschlossene Ortslage lediglich geringfügig erweitert wird.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich wird das Satzungsgebiet über die angrenzende Straße Süderdaal erschlossen.

4.3 Landwirtschaft

Südlich und westlich des Satzungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich befindet sich eine Hofstelle. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die aus dieser Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Satzungsgebiet einwirken können.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserverband Nord.

4.4.2 Strom

Die Gemeinde ist an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

4.4.3 Telekommunikation

Der Anschluss des Planbereiches an das Telekommunikationsnetz kann über verschiedene Anbieter sichergestellt werden.

4.4.4 Abfallentsorgung

Der Kreis Nordfriesland betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung über die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland GmbH. Auf die „Satzung über

die Abfallwirtschaft im Kreis Nordfriesland“ (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) wird verwiesen.

Zusätzlich sind auch die Ausführungen, wie die Unfallverhütungsvorschrift (UVV) der zuständigen Berufsgenossenschaft „Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation“ (BG Verkehr) in der Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012“ (aktualisierte Fassung April 2016) sowie die VDI Richtlinie 2160 zu beachten.

4.4.5 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Flächen versickert werden. Es ist dazu im Bauantragsverfahren die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Satzungsgebiet zu überprüfen, um dann klare Vorgaben bzgl. der Niederschlagsentwässerung treffen zu können. Alternativ ist die Einleitung in die örtliche Kanalisation denkbar.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es erforderlich, dass künftigen Abflussverschärfungen entgegengewirkt und sämtliche zur Verfügung stehenden technischen Mittel ausgeschöpft werden, die für einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt förderlich sind (z.B. durchlässige Oberflächen, begrünte Dachflächen nicht nur auf Nebengebäuden, Förderung dezentraler privater und kommunaler Regenwassernutzung, Ausweisung von Flächen für Versickerungs-, Retentions- und Speicherräume innerhalb und außerhalb der Ortslage(n) etc..

Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens wird in Zusammenarbeit mit dem Wasser- und Bodenverband sowie der Unteren Wasserbehörde ggf. ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise erstellt.

4.4.6 Schmutzwasser

Da die gemeindeeigene Kläranlage keine Kapazitäten mehr für weitere Wohneinheiten vorhalten kann, sind die Eigentümer der geplanten Grundstücke für die Schmutzwasserentsorgung verantwortlich. Dies kann beispielsweise mithilfe einer Kleinkläranlage realisiert werden.

4.5 Brandschutz

In der Gemeinde Vollstedt besteht eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass rückwärtige Gebäude durch die örtliche Wehr angefahren bzw. begangen werden können.

Bei der Löschwasserversorgung ist der Inhalt des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu berücksichtigen. Die Anforderung der Löschwassermenge ist mit der bestehenden Versorgung abzugleichen und ggf. nachzubessern.

Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF -Bund- sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

4.6 Natur und Landschaft

Die Gemeinde Vollstedt verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1996. Auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 und 4.1 wird verwiesen.

4.6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Schutzgut Boden:

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um eine bislang nicht versiegelte, als Ackerland genutzte Fläche. Durch die Satzungsänderung wird diese künftig dem Innenbereich zugeschlagen. Bei Bebauung im Innenbereich muss kein Ausgleich für Neuversiegelung geleistet werden. Daher ist dieser Ausgleich gemäß der Empfehlung „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ bereits vor Aufnahme der Fläche in den Innenbereich zu leisten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt auch bei Satzungen.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung trifft keine Aussagen oder Festsetzungen zum Maß der zulässigen Überbauung. Um den Ausgleichsbedarf zu berechnen, wird eine durchschnittliche und ortsübliche Bebauung angenommen.

| Grundstücksgröße | Hauptanlagen (beispielhaft zwei Gebäude mit je 110 m ² Grundfläche) | Nebenanlagen (50% der Hauptanlagen) | Ausgleichsbedarf ((Hauptanl. + Nebenanl.) x Faktor 0,5) |
|----------------------|---|--|--|
| 1.850 m ² | 220 m ² | 110 m ² | 165 m² |

Die Deckung des benötigten Ausgleichsbedarfes von 165 m² ist über eine Heckenanpflanzung mit Gehölzen der „Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteiner Knicks“ im südlichen Bereich des Geltungsbereiches auf einer Länge von 55 m und einer Breite von 3 m zu decken.

Schutzgut Landschaft:

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, ist der Geltungsbereich mit einer Abpflanzung zur Landschaft hin einzugrünen. Hierzu ist eine Hecke mit Gehölzen der „Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteiner Knicks“ an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze anzupflanzen. Der erforderliche Ausgleich des Schutzgutes Boden wird vollständig in dieser Verminderungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaft umgesetzt.

4.6.2 Schutzgebiete und Biotopverbundsysteme

Im näheren Umfeld (Radius 500 m) befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotopverbundsysteme.

4.6.3 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG)

Gemäß „Biotopkartierung SH“ sind im Satzungsgebiet keine geschützten Biotope vorhanden.

4.6.4 Arten- und Insektenschutz

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, keine Brutvögel, die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, die einer Gefährdungskategorie 0-3 der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins unterliegen oder besondere Habitatansprüche aufweisen und keine sonstigen streng geschützten Arten durch die städtebauliche Satzung betroffen.

Im Satzungsgebiet und dessen Umfeld kommen zwar Lebensräume von Vogelarten aus der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks vor, diese werden jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Alle Arten der Gilde haben in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand und können bei kleinräumigen Verlusten von Lebensräumen oder Störungen durch den Baubetrieb und die spätere (Wohn)-Nutzung auf andere geeignete Lebensräume im selben Naturraum ausweichen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ mit Artikel 1 - Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes - Nr. 13 wurde der Artikel 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ ergänzt. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin, von geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer, hinzuweisen.

4.7 Immissionsschutz

Im Umgebungsbereich des Satzungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die aus diesen Nutzungen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Satzungsgebiet einwirken können.

4.8 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind archäologische Denkmäler im Satzungsgebiet nicht bekannt. Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Auf den § 15 DSchG wird hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.9 Hinweise zum Bodenaushub

Nach Satzungsbeschluss sind die Abgrabungen im Satzungsbereich bereits naturschutzrechtlich berücksichtigt. Zu beachten ist jedoch, dass der potentiell bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub ab einer Menge von 30 m³ nicht ohne Genehmigung über die Baumaßnahmen hinaus gelagert oder andernorts verbracht oder eingearbeitet werden darf.

Nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) stellen u. a. die sonstigen Aufschüttungen und Auffüllungen, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m² oder die zu verbringende Menge mehr als 30 m³ beträgt, einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar.

Aufschüttungen bedürfen daher gem. § 17 BNatSchG i. V. m. § 11a LNatSchG einer Genehmigung, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m² ist oder die zu verbringende Menge mehr als 30 m³ beträgt.

5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen und Innbereichspotenzialanalyse

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Der Wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Vollstedt gibt bei 94 Wohneinheiten am 31.12.2020 ein Kontingent von 9,4 Wohneinheiten her. Durch verschiedene bauliche Entwicklungen beträgt das verblieben Kontingent 5,4 Wohneinheiten, sodass sich die vorliegende Planung in den Rahmen des Kontingentes einfügt.

Die Gemeinde möchte aus Gründen der Sparsamkeit im Umgang mit dem Wohnbaulichen Kontingent kein größeres Wohngebiet planen, sondern über eine Abrundungssatzung bedarfsgerecht entwickeln und einen Teil des Kontingentes für andere Vorhaben in den kommenden Jahren zurückhalten.

Analyse Innenbereichspotenziale

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, zu prüfen, ob innerhalb des durch die Innenbereichssatzung abgegrenzten Siedlungsbereichs Potenzialflächen für die Errichtung zweier zusätzlicher Wohnhäuser vorhanden sind.

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst den zentralen bebauten Ortsbereich, der überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die Bebauung folgt einer linearen Orientierung entlang der vorhandenen Straßenräume, insbesondere entlang der Straße Dörpsstraat.

Die Grundstücke sind in verschiedenen Größen parzelliert und weisen meist schmale, tief gestreckte Zuschnitte auf, die funktional als Privatgärten und Hofbereiche genutzt werden. Nebengebäude, Garagen und gärtnerische Strukturen

prägen das Bild des Innenbereichs und unterstreichen seinen überwiegend wohnfunktionalen Charakter.

Alle unbebauten oder geringgenutzten Flächen innerhalb der Satzungsgrenzen wurden im Hinblick auf folgende Kriterien geprüft:

- Größe, Zuschnitt und Lage der potenziellen Bauflächen
- Erschließbarkeit über öffentliche Straßen
- Vereinbarkeit mit der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB
- Abstandsflächen und nachbarschaftliche Verträglichkeit
- Funktionale Bindungen und Bedeutung für bestehende Grundstücke
- Ortsbild- und Strukturverträglichkeit

Die Untersuchung zeigt, dass im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung keine geeigneten Baulücken für zwei weitere Wohnhäuser existieren.

Die feststellbaren Freiflächen sind:

- Bestandsgärten, die funktional den Wohnhäusern zugeordnet sind,
- Hof- und Zufahrtsbereiche, die zur Sicherung bestehender Nutzungen erforderlich sind,
- schmale Restflächen, die aufgrund ihrer Form oder Größe nicht baureif sind.

Gründe für das fehlende Innenentwicklungspotenzial

Die Gründe liegen insbesondere in der kleinteiligen Parzellenstruktur, denn eine Grundstücksteilung zur Schaffung neuer Bauplätze ist aufgrund der Zuschnitte und der erforderlichen Abstandsflächen weder möglich noch städtebaulich sinnvoll. Ein weiterer Grund ist die unzureichende Erschließungssituation, denn rückwärtige Gartenbereiche können nicht unabhängig erschlossen werden, ohne über bestehende private Zufahrten oder Nachbargrundstücke zu führen. Außerdem ist die Ortsbildverträglichkeit relevant, denn weitere Gebäude innerhalb der Bestandsstruktur würden zu einer Überverdichtung führen und die gewachsene, aufgelockerte Siedlungsform stören. Abschließend ist die Funktionsbindung der Freiräume ein Grund, denn alle größeren unbebauten Flächen sind den bestehenden Grundstücken funktional zugeordnet und dienen als Hausgärten oder notwendige Freiflächen.

Fazit:

Innerhalb des Innenbereichs besteht kein Potenzial zur Realisierung von zwei zusätzlichen Wohnhausstandorten. Eine Innenentwicklung ist hier nicht möglich.

Daher soll über eine Einbeziehungssatzung Baurecht für zwei weitere Wohngebäude geschaffen werden.

Die Satzung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Vollstedt vom __.__.2026 beschlossen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Vollstedt vom __.__.2026 gebilligt.

Vollstedt, den

(Bürgermeisterin)