

Stadt Oldenburg in Holstein

Begründung

zur

Satzung Nr. 2.1

Ergänzungssatzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB

für das Gebiet:
„Ortsteil Kröß / -Südlicher Ortsrand-“

Satzungsentwurf / Stand Januar 2007

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

INHALT

- 1.0 Allgemeine Grundlagen
- 2.0 Planungsanlass / Planungsziel
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung
- 4.0 Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung
- 5.0 Zulässige bauliche Nutzung
- 6.0 Erschließung
- 7.0 Immissionen / Immissionsschutz
- 8.0 Grünordnung / Eingriff und Ausgleich

Anlage:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

1.0 Allgemeine Grundlagen

Der Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte –Flurkarte– mit Stand vom 05.07.2006 vom Katasteramt Ostholstein.

Mit der Ausarbeitung der Ergänzungssatzung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg in Holstein beauftragt. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag wird durch das Landschaftsarchitekturbüro ter Balk, Lübeck, erarbeitet.

2.0 Planungsanlass / Planungsziel

Das Flurstück 239/69, Flur 5 der Gemarkung Kröß, liegt weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 (1) BauGB) noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 (1) BauGB). Es ist damit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Die Fläche schließt unmittelbar an den Geltungsbereich der rechtsgültigen Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Kröß an, die seit dem 24.03.2002 in Kraft ist.

Auf dem Flurstück 239/69 wird eine Bebauung mit einem Wohnhaus für den Eigenbedarf angestrebt.

Nach Auskunft der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Ostholstein liegen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebaubarkeit dieses Flurstückes gemäß § 35 BauGB nicht vor. Mit der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Da die Satzung ausschließlich Außenbereichsflächen umfasst, wird diese Satzung als Ergänzungssatzung bezeichnet. Durch eine Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, damit erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 (1) und (2) BauGB.

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg i.H. ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die Ergänzungssatzung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung des Flurstückes 239/69 vertretbar, zumal es im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist und somit bereits bei dessen Aufstellung eine Beurteilung zur städtebaulichen Einordnung erfolgte.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Südlich dieses Flurstückes schließt eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Eine Abgrenzung zu dieser Ackerfläche erfolgt durch eine vorhandene Hecke sowie Gehölzbestand. Diese Heckenbepflanzung ist durchgängig als markante Ortsrandgrenze der Grundstücke, auch am Mühlenweg, zu erkennen. Im westlichen Bereich, um die Hofanlage herum, erfolgt diese Abgrenzung zur freien Landschaft durch größeren Gehölzbestand. Es handelt sich deshalb um eine Arrondierungsfläche am südlichen Ortsrand, welche –insbesondere durch die vorhandene Ortsrandeingrünung- das Landschaftsbild nur unwesentlich beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die vorhandenen baulichen Strukturen in der näheren Umgebung geben keinen klaren Gestaltungsrahmen in Bezug auf Gebäudestellung /-anordnung oder Baufluchten vor, sondern orientieren sich an den vorhandenen Grundstückszuechnitten und Verkehrsflächen. Auf dem Flurstück 44/2 befindet sich bereits ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich. Auch sind Nebenanlagen mit größeren Kubaturen vorzufinden. Westlich schließt sich die Hofanlage an, deren bauliche Strukturen durch große Wirtschaftsgebäude im südlichen und westlichen Bereich und ein Wohngebäude im östlichen Bereich geprägt ist.

Es ist eine offene Bauweise vorhanden.

Eine Bebauung des Flurstückes 239/69 als „Verbindungsglied“ zwischen der vorhandenen Bebauung am Mühlenweg, dem Wohngebäude auf dem Flurstück 44/2 und dem Wohngebäude der Hofanlage ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Neben den baulichen Strukturen spielt auch ein sozialer Belang der Grundstückseigentümer, die auf der Hofanlage lebt, eine Rolle. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes soll eine Betreuung von alten Menschen im unmittelbaren Umkreis der Familie möglich werden.

5.0 Zulässige bauliche Nutzung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich nach § 34 (1) und (2) BauGB. Dieses bedeutet, dass sich das 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. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach, ob es in dem Baugebiet zulässig wäre.

Bei einer Ergänzungssatzung muss die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sein. Im Flächenutzungsplan ist der gesamte Bereich als Dorfgebiet dargestellt. Die Prüfung, ob diese Einstufung als Dorfgebiet noch gerechtfertigt ist, ist nicht Gegenstand dieser Satzung. Die heute tatsächlich vorherrschende Nutzung in der näheren Umgebung des Satzungsbereiches –vorbehaltlich der Hofanlage- entspricht der eines Allgemeinen Wohngebietes.

In der Satzung wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenfestsetzung von maximal 200 qm beschränkt, diese darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen usw. um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Die maximal zulässige Grundfläche entspricht bei der Grundstücksgröße von ca. 1.000 qm einer GRZ von 0,2 und berücksichtigt eine im ländlichen Raum übliche, aufgelockerte Bebauung. Diese Festsetzung ist notwendig, um u. a. die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchführen zu können.

Als örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung wurden lediglich Aussagen zur Herstellung befestigter Grundstücksflächen aufgenommen. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft. Weitere Festsetzungen werden nicht vorgenommen, da aus der vorhandenen Struktur kein bezugnehmender Gestaltungsrahmen hergeleitet werden kann.

6.0 Erschließung

Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Das Flurstück liegt nicht direkt an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die verkehrsmäßige Erschließung wird über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich zu sichernde Zufahrt über das Flurstück 69/2 an den Weg Hof Proden erfolgen. Diese Zufahrt muss eine Mindestbreite von 3,0 m aufweisen und damit auch für die Feuerwehr nutzbar sein. Die Erschließung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ebenfalls über das Flurstück 69/2 vorgesehen und wird durch Baulasteintrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Eine Einbeziehung der Erschließungsflächen in die Satzung ist nicht notwendig, da auch bei rechtsgültiger Satzung eine Baugenehmigung erforderlich ist. Im Rahmen des Bauantrages sind unter anderem auch die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit nach den §§ 4 und 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt, Feuerwehrezufahrt bei Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind) nachzuweisen. Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls nachzuweisen.

Die Ver- und Entsorgung wird insgesamt durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften schergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe. Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz sichergestellt, Hydranten sind im Mühlenweg vorhanden*.

7.0 Immissionen / Immissionsschutz

Der Bereich grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen und Anlagen an. Die zukünftigen Bewohner haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

8.0 Grünordnung / Eingriff und Ausgleich

Auf die Satzung sind §1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für die Realisierung der bestimmten Ausgleichsmaßnahmen steht eine Fläche am bzw. auf dem Ackerland südlich des Hofgrundstückes auf dem Flurstück 9/1 zur Verfügung. Die Fläche befindet sich in Privateigentum des Eingriffverursachers.

Sie ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB als Fläche zum Ausgleich festgesetzt.

Als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB soll auf einem etwa 3 m breiten Streifen eine frei wachsende Hecke angelegt werden.

Die Begründung zur Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB – Ergänzungssatzung – der Stadt Oldenburg in Holstein, Ortsteil Kröß – südlicher Ortsrand – wurde durch Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 15. Feb. 2007 gebilligt.

Oldenburg in Holstein, den 16.02.2007


Stadt Oldenburg in Holstein
Der Bürgermeister



* ergänzt gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2007