BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Gremersdorf "Sandberg"

Datum: Juli 1994

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

geändert gem.
Beschluß der Gemeinde=
Vertretung Gremersdorf
vom 13.12.1994



OLDENBURG-LAND
KREIS OSTHOLSTEIN

D.A. [illegible] 30/1.95

INHALT:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 Landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes

3.3 Gestaltung, Bauweise

3.4 Landschaftspflege

3.5 Verkehr

3.6 Ver- und Entsorgung

4.0 MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

5.0 KOSTEN

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gremersdorf hat in ihrer Sitzung am 16. Juni 1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "Sandberg" für das Gebiet Ortsausgang nordwestlich Jahnshof aufzustellen.
Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Architektur und Stadtplanung, Baum Ewers Grundmann GmbH, Oldenburg i.H. beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Parallel zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gremersdorf geändert.

Als Katastergrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis dient die amtliche Planungsgrundlage im Maßstab M 1 : 1.000 vom Katasteramt in Oldenburg i.H.

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Das Plangebiet ist ca. 3,3 ha groß und liegt am nordwestlichen Ortsausgang des Ortsteiles Jahnshof der Gemeinde Gremersdorf. Es ist in der Planzeichnung durch eine unterbrochene, schwarze Linie kenntlich gemacht.

Außerhalb des Plangebietes sind derzeit überwiegend landwirtschaftliche Flächen vorhanden.
Im Südosten grenzt der bebaute Bereich des Ortsteiles an das Plangebiet an.

In westlicher Richtung befindet sich ein stillgelegtes Betonwerk. Das Betriebsgrundstück wurde 1981 als Betonfertigungsanlage im Außenbereich genehmigt. Die Gemeinde geht nach behördlicher Anfrage davon aus, daß das ab 1987 umgenutzte Betonwerk als Bau- und Betriebshof bzw. Lagerplatz keinen baurechtlichen Bestandschutz hat und daß die Genehmigung als Betonfertigungsanlage inzwischen auch hinfällig geworden ist. Die zukünftig zulässige Nutzung des Betriebsgrundstückes bleibt somit einer bauordnungsbehördlichen Prüfung vorbehalten.
Die Gemeinde geht weiter davon aus, daß ein ggf. im Außenbereich zulässiger Betrieb bei der Nutzung des Betriebsgrundstückes keine unzumutbare Rücksicht nehmen müßte, da das angrenzende B-Plan-Gebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist und aus diesem Grund einer gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft nichts entgegenstehen würde, sofern eine Konkretisierung der gewerblichen Nutzung nach Anhaltspunkten der BauNVO und der immissionsschutzrechtlichen Regelwerke erfolgt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich der Birkenstraße drei bebaute Grundstücke mit einer Einzelhausbebauung. Die restlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aus folgenden Gründen erforderlich:

- die gewerblichen Entwicklungsziele für den Ortsteil Jahnshof (siehe 5. Änderung des F-Plans) müssen mit einem Baulandangebot für die am Ort arbeitende Bevölkerung einhergehen;
- durch den Ausbau der B 207 (E4) müssen 8 Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten weichen;
- anderweitige Flächenreserven stehen im Gemeindegebiet z.Z. nicht zur Verfügung (das Angebot von Baugrundstücken im Gebiet Gremersdorf-Schulland ist bereits ausgeschöpft);

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Erschließung des Plangebietes für das ländliche Wohnen in Einzel- und Doppelhausbauweise mit dem Zweck, Baugrundstücke für den örtlichen Baulandbedarf anbieten zu können. Die Umsetzung dieser Zielsetzung soll bei der gemeindlichen Baulandvergabe berücksichtigt werden.

X = geändert gem. Beschluß der Gemeindevertretung Gremersdorf vom 13.12.1994 / Cmr 30/1.95

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Text (Teil B) werden die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 5 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um in erster Linie den Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. In den festgesetzten Dorfgebieten kann darüber hinaus eine verträgliche Mischung von Wohnen und weiteren zulässigen Nutzungsarten angestrebt werden. Damit trägt die Gemeinde einer ländlich strukturierten Siedlungsentwicklung Rechnung. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgegebietes bleibt hierbei gewahrt, da eine Nutzungsmischung im Baugebiet selbst, als auch in der angrenzenden Ortslage möglich ist, wobei z.B. auch die nordöstliche Hofanlage als strukturprägend bezeichnet werden muß. Die o.g., gem. B-Plan mögliche Nutzungsmischung kann im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme verwirklicht werden, wobei die zukünftigen Bewohner ihre Wohnvorstellungen an das dörfliche Leben anpassen müssen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist der dörflichen Struktur des Ortsteiles Jahnshof angepaßt. Es sieht insbesondere eine eingeschossige Bebauung und eine entsprechend der Baugrundstücksgröße angepaßte Ausnutzung vor. Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich zum Ortskern hin verdichten.
Zur Verhinderung einer ortsuntypischen Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper ist die Firsthöhe auf max. 9,00 m über Terrain festgesetzt worden.

Um einer in ihrer Größe ortsuntypischen Bebauung und einer für das vorgesehene Erschließungssystem überdimensionierten Ausnutzung der Gebäude zu begegnen, ist die Beschränkung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude notwendig.

Darüber hinaus werden Nebenanlagen eingeschränkt. Damit soll eine ungeordnete Bebauung und Befestigung der Baugrundstücke mit ortsuntypischen Nebenanlagen und Einrichtungen verhindert werden.
Die für ländlich strukturierte Gebiete i.d.R. typischen Nebenräume (z.B. Stallungen, Einrichtungen für die Kleintierhaltung usw.) sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes

In ländlich strukturierten Siedlungsgebieten, mit ihren Gemengelagen von Landwirtschaft und Wohnen, können Immissionskonflikte auftreten. Hierbei spielt insbesondere die intensive Tierhaltung eine große Rolle.

Im Ortsteil Jahnshof betreiben zwei landwirtschaftliche Betriebe intensive Tierhaltung. Die örtlichen Erhebungen der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein haben ergeben, daß der Immissionsschutzkreis eines Betriebes lediglich an den Plangeltungsbereich des Plangebietes heranreicht. Die vorgesehenen Baugrundstücke 7,8 und 10 liegen jedoch im Immissionsschutzkreis eines weiteren Betriebes.

Nach dem Immissionsschutzrecht ist bei Neubegründung von Wohnungen ein Abstand im Maß des doppelten Geruchsschwellenwertes zu wahren. Dieser beträgt 200 m und darf nur in MD-Gebieten um die Hälfte reduziert werden.
Auf Grund der Ausweisung von Dorfgebieten im vorliegenden Bebauungsplan gilt somit die o.g. Halbierung.
Die vorhandene Vorbelastung durch die intensive Tierhaltung ist darüber hinaus in ländlich strukturierten Gebieten zumutbar.

3.3 Gestaltung, Bauweise

Folgende städtebaulichen Belange sind im Hinblick auf die Ortsgestaltung im Rahmen des Bebauungsplanes von Bedeutung:

- die Schaffung einer neuen Ortseingangssituation
- der Übergang zwischen den vorgesehenen Baugrundstücken und der freien Landschaft sowie
- die Gestaltungsmerkmale des Dorfes.

Die Neuschaffung der Ortseingangssituation wird nördlich der Birkenstraße bereits durch die vorhandene Bebauung beeinflußt.
Hier wird bei Neubebauung eine entsprechende Aufnahme der vorgegebenen straßenseitigen Baufluchten angestrebt.
Südlich der Birkenstraße soll auf den vorgesehenen Baugrundstücken 18 bis 21 durch die Stellung der Hauptgebäude sowie der möglichen Garagen eine hofähnliche Struktur am Ortsausgang entstehen.
Im östlichen Anschluß wird eine "zweireihige" Bebauung angestrebt, die die im gewachsenen Ort vorhandene hintere "Scheunenlinie" aufnimmt.
Die vorgesehene straßenseitige Randbebauung wird durch Baulinien festgesetzt.

Die Einbindung der Baustrukturen in die Landschaft wird im nördlichen Bereich durch einen vorhandenen Knickwall erreicht, der jedoch noch bepflanzt werden muß.
Im südlichen Bereich strebt die Gemeinde eine Aufforstung des Flurstückes 60/7 an. Dabei ist zwischen den vorgesehenen Baugrundstücken und dem Wald eine 30,00 m breite Schutzfläche gem. landesrechtlicher Vorschriften vorgesehen. Diese wird für notwendige Ausgleichsmaßnahmen überplant. Am westlichen Ortseingang sind Eingrünungsmaßnahmen (Knicks und Hecken) auf den Baugrundstücken festgesetzt worden.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen soll sich an ortstypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan erarbeitet worden. Dabei sind aus ökologischen Gesichtspunkten auch Abweichungen zu den herkömmlichen Gestaltungsmerkmalen möglich. Falls vorgesehen, können flachgeneigtere Gründächer, Dacheinbauten für Solarmodule sowie ausnahmsweise Gebäude in Holzbauweise errichtet werden.

3.4 Landschaftspflege

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen im Plangebiet stellt einen Eingriff in die Landschaft dar.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

a) Das vorgesehene Baugrundstück 10 wird außerhalb der vorhandenen Grünlandbrache und des Böschungsbereiches des bestehenden Knicks ausgewiesen. Der Bereich wird als Sukzessionsfläche festgesetzt.

b) An den Knickstrukturen werden auf den privaten Grundstücken Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

c) Private und öffentliche Parkplätze mit ihren Zufahrten werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

d) Der Straßenseitenraum der Birkenstraße wird bis auf die Ein- und Ausfahrten nicht versiegelt, so daß an den Pflanzstandorten der Straßenbäume jeweils mind. 6,00 m² große belüftungs- und bewässerungsfähige Baumscheiben vorhanden sind.

e) Südlich der zu bebauenden Bereiche wird ein 20,00 m breiter Streifen zu einer Streuobstwiese entwickelt.

f) Zwischen der o.g. Streuobstwiese und der zukünftigen Aufforstungsfläche wird ein 10,00 m breiter Waldsaum angelegt.

g) An verschiedenen Standorten werden Knicks angelegt.

h) Als Ausgleich für die sieben Einzelbäume, die durch Baumaßnahmen verlorengehen, werden 14 hochstämmige Laubbäume im Straßenraum gepflanzt.

Die einzelnen Flächen und Maßnahmen werden im anliegenden Grünordnungsplan beschrieben. Die Aussagen des Grünordnungsplans sind planungsrechtlich in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.5 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Birkenstraße. Sie stellt in ihrem weiteren Verlauf eine direkte Anbindung an die B 207 dar.

Die innere Erschließung erfolgt ebenfalls über die Birkenstraße.

Zur Erschließung der zweireihigen Bebauung im südöstlichen Plangebiet wird ein 4,75 m breiter Anliegerweg erstellt.

Zwecks Sicherung der Anfahrtsicht bei Straßeneinmündungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken Flächen festgesetzt worden, die von der Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus wird die Höhe von zulässigen Einfriedungen auf max. 0,70 m beschränkt.

In die öffentlichen Verkehrsflächen sollen 9 öffentliche Parkplätze integriert werden. Hierbei sind die Belange von Ver- und Entsorgungsträgern zu berücksichtigen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Aus verkehrstechnischen und gestalterischen Gründen sind für die vorgesehenen Baugrundstücke 18 bis 21 Flächen für Garagen bzw. Stellplätze festgesetzt worden.

Im südöstlichen Plangebiet kann eine Fußwegbeziehung zur vorgesehenen Streuobstwiese und in den geplanten Wald verlaufen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt.
Die in der Planzeichnung dargestellte oberirdische Elektrizitätsleitung wird im Zuge der Baumaßnahme verkabelt.
Darüber hinaus muß für die Abwasserentsorgung des Plangebietes sowie einem Teil der angrenzenden Altbebauung eine Kläranlage in Form von Klärteichen geschaffen werden.
Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb eine rd. 8.000 m² große Fläche für die Abwasserentsorgung dargestellt. Auf dieser Fläche soll eine unbelüftete Klärteichanlage mit rd. 3.000 m² Wasserfläche erstellt werden.
Desweiteren muß eine entsprechende Kanalisation dorthin geschaffen werden.
Der Löschwasserbedarf wird mit 48 cbm/h für eine Löschzeit von zwei Stunden angesetzt.

4.0 MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden.

5.0 KOSTEN

Die Kosten für die Erschließung werden auf 740.000,– DM geschätzt.

Die Mittel zur Finanzierung des gemeindlichen Anteils werden im Gemeindehaushalt bereitgestellt.

Gremersdorf, 30. Jan. 1995

GEMEINDE GREMERSDORF KREIS OSTHOLSTEIN

.....
(Der Bürgermeister)