Gemeinde Großenbrode

Begründung

zur

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

für das Gebiet:
„Ortschaft Lütjenbrode“

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

INHALT

1.0 Allgemeine Grundlagen

2.0 Planungsanlass / Planungsziel

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung und vorhandene Bebauungspläne

4.0 Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen

5.0 Zulässige bauliche Nutzung und Mindestgrundstücksgrößen

6.0 Erschließung

7.0 Immissionen / Immissionsschutz

8.0 Grünordnung / Eingriff und Ausgleich / artenschutzrechtliche Maßnahmen

9.0 Hinweise

Anlage:
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung

1.0 Allgemeine Grundlagen

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage dient eine Inselkarte im Maßstab 1:2000 mit Stand vom 28.09.2010.

Mit der Ausarbeitung der Satzung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg in Holstein beauftragt.
Die landschaftsplanerischen Leistungen wurden durch das Landschaftsarchitekturbüro ter Balk, Lübeck, erarbeitet.

2.0 Planungsanlass / Planungsziel

Der Ortsteil Lütjenbrode hat als zweitgrößte Ortschaft hinter dem Hauptort Großenbrode einen deutlich wahrnehmbaren Stellenwert in der Siedlungsstruktur der Gemeinde. Deshalb ist hier grundsätzlich eine zukunftsorientierte bauliche Entwicklung vorgesehen und vertretbar.
Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche Vorgabe für die bauliche Entwicklung in Lütjenbrode. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Lütjenbrode dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ am Holländerweg, an der Schmiedestraße sowie im Stillen Winkel bedürfen dieser Klarstellung.
Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant.

In der Ortslage Lütjenbrode besteht in erster Linie eine Nachfrage nach Wohnbauland. Deshalb wird eine weitere Bebauung mit Wohnhäusern avisiert.

Auf Gemeindeebene waren am 31.12.2009 insgesamt 1.795 Wohnungen im Bestand. Davon waren bzw. sind rd. 900 bis 1.000 Wohnungen als Dauerwohnungen anzunehmen. Bei dem Rest handelt es sich um Ferien- und Freizeitwohnungen (die GWZ / VZ 1987 ergab damals bereits 720 Freizeitwohnungen).

Gem. dem Landesentwicklungsplan 2010 können in der Gemeinde Großenbrode im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf den Dauerwohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden. Somit ergeben sich rd. 100 neue Wohnungen.

Aktuell sind noch Baugrundstücke in den Baugebieten Hinter den Höfen, Suurfeld und Mühlenkamp (alle in Großenbrode) verfügbar bzw. realisierbar.
Den o. g. Gebieten sind insgesamt rd. 75 Wohnbaugrundstücke zuzuordnen. Allerdings unterlagen die verbindlichen Planungen noch den Ansätzen des vorherigen Landesraumordnungsplanes. Mit den o. g. Gebieten war der Spielraum von 150

Wohneinheiten bis zum Jahr 2010, gerechnet ab dem Wohnungsbestand 1994, ausgeschöpft.

Klassische Baulücken, die ohne weiteres nach § 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können, befinden sich nicht im Hauptort Großenbrode. Derzeit sind auch keine Tendenzen erkennbar, dass landwirtschaftliche Höfe in Großenbrode aufgegeben oder umgenutzt werden sollen. Im Ortsteil Lütjenbrode wäre auf der Grundlage des § 34 BauGB aktuell nur das Flurstück 49/6 an der Bahnhofstraße und eine weitere grundstücksübergreifende Fläche zwischen den Gebäuden Schmiedestraße 5 und 9 bebaubar.

Die Gemeinde legt die Bedarfsbetrachtung im vorliegenden Fall insbesondere auch auf den Ortsteil Lütjenbrode, der - wie oben bereits dargelegt - einen deutlich wahrnehmbaren Stellenwert in der Siedlungsstruktur der Gemeinde aufweist.
Mit dem o. g. Baulückengrundstück und den möglichen Wohnungen in Wohngebäuden auf den einbezogenen Außenbereichsflächen können rd. 8 bis 16 Wohnungen in Lütjenbrode entstehen. Es ist zu vermuten, dass in den meisten Fällen nur eine Wohnung errichtet wird, so dass die Zahl nach unten tendiert. Im Abgleich mit den insgesamt 100 möglichen Wohnungen für Großenbrode bis zum Jahr 2025 ist dieses nach wie vor eine vertretbare Zahl für Lütjenbrode. In Relation zum Hauptort Großenbrode stellen die möglichen Wohnungen zudem ein aus Sicht der Gemeindeentwicklung und -struktur ausgewogenes Verhältnis zu den möglichen 84 bis 92 Wohnungen im Hauptort dar.

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen sollen je Wohngebäude nur 2 Wohnungen entstehen können. Durch die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen soll eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur des Dorfes durch Überhandnehmen von Wohnungen verhindert werden, ohne das Bauvolumen so zu beschränken, dass die städtebauliche Eigenart des Dorfgebietes gefährdet wird.

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung und vorhandene Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großenbrode ist die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Satzung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

An einer Stelle ergibt sich eine kleine Überschreitung über die FNP-Baugebietsdarstellungen. Im diesem Fall wird auf dem Flurstück 16/1 das vorhandene nördliche Gebäude mit in die Satzung integriert. Die Flächen entwickelt sich aufgrund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe allerdings aus dem FNP.

Die Satzung „vernachlässigt“ aber auch Flächen, die im FNP als Dorfgebiet dargestellt sind. Dabei handelt es sich um Flächen, die nach § 35 BauGB der Privilegierung unterliegen (hier: Hofgelände Eichthal) oder die aufgrund landschaftlicher oder erschließungsbezogener Strukturen zur Zeit nicht einer Bebauung zugeführt werden können bzw. sollen.

Diverse Flurstücke am südlichen Ortsrand liegen im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 (1) BauGB) und werden deshalb ebenfalls nicht in die Satzung einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 23 weist hier ein Dorf und ein Campingplatzgebiet aus.

Der Ortsteil Lütjenbrode ist baustrukturell u. a. noch landwirtschaftlich geprägt. Hofstrukturen an der Bahnhofstraße und der Lindenallee sowie am Eichthaler Weg zeu-

gen davon. Bis auf den Hof Eichthal werden jedoch momentan keine Hofstellen landwirtschaftlich genutzt. Der Hof Eichthal präsentiert sich als Urlaubs-Bio-Bauernhof und fällt immissionsmäßig nicht ins Gewicht, da keine unzumutbaren Belästigungen von dem Hof ausgehen.

4.0 Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gibt das BauGB vor, dass bestimmte, unter § 34 Abs. 5 genannte Voraussetzungen vorhanden sein müssen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine Beurteilung zur städtebaulichen Entwicklung als Bauland vorgenommen. Damit ist die vorliegende Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Großenbrode (1996) sind aus der Karte "Entwicklung" folgende Ziele für die avisierten 3 Bauflächen abzulesen:

- Fläche 1 (nördlich der Bhf-Straße): Bebauung geplant.
- Fläche 2 Lindenallee: Erhalt der Lindenreihe sowie des Knicks am Westrand der Fläche.
- Fläche 3 Eichthaler Weg: Erhalt der Obstbäume.

Darüber hinaus ist auf den Flächen 2 und 3 Grünland als Bestand dargestellt.

Im Hinblick auf Fläche 1 werden die im L-Plan formulierten Vorgaben im Rahmen der jetzt aufgestellten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung berücksichtigt. Auf Fläche 3 müssen einzelne Obstbäume beseitigt werden, dafür ist adäquater Ersatz (Ausgleichspflanzung) vorgesehen (vgl. Kapitel 8).

Insgesamt sind wesentliche Abweichungen von den Zielen des L-Plans nicht festzustellen.

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 von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Gemäß § 25 LNatSchG geschützte Biotope sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Die Naturerlebnisqualität sowie die Erholungseignung des Satzungsgebietes bzw. seiner Umgebung werden als gering eingestuft.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist nicht zu erwarten. Es werden lediglich die vorhandenen baulichen Strukturen arrondiert. Die vorherrschende Baustruktur ist durch Wohngebäude in offener Bauweise geprägt.

5.0 Zulässige bauliche Nutzung und Mindestgrundstücksgrößen

Die Satzung legt zum einen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lütjenbrode fest. Dieser Satzungsteil wird als Klarstellungssatzung bezeichnet.

Da die Satzung auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen umfasst, wird dieser Teil der Satzung als Ergänzungssatzung bezeichnet. Durch die Ergänzungssatzung werden die einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (hier: dargestellte Arrondierungsflächen 1 bis 3).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich nach § 34 (1) und (2) BauGB. Dieses bedeutet, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss. 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 der Einbeziehung von Außenbereichsflächen muss die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sein. Im Rahmen der geplanten Ergänzung wird in arrondierender Weise Bezug auf die benachbarten Bebauungsstrukturen genommen.

Die Fläche 1 stellt einen Bereich dar, der auch als „fehlende Straßenrandbebauung im Dorfgebilde“ bezeichnet werden kann. Da die Fläche sehr groß bemessen ist, könnte eine höhere Anzahl an Baugrundstücken entstehen, als planerisch eigentlich gewollt ist. Dieses wird deutlich, wenn man als Beispiel die Grundstücksstruktur zwischen der Bahnhofstraße und der Gartenstraße betrachtet. Auf der Fläche sollen jedoch höchstens 2 bis 3 Baugrundstücke entstehen können. Es wird daher eine Mindestgrundstücksgröße von 1.250 qm festgesetzt. Damit können auf dem rd. 4.250 qm großen Areal maximal 3 Baugrundstücke entstehen.

In den einbezogenen Außenbereichsflächen werden auf der Grundlage des § 34 (5) Satz 2 BauGB und § 92 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie zur Einfriedung von Grundstücken an den Verkehrsflächen getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild. Weitere Festsetzungen werden nicht vorgenommen, da aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen kein bezugnehmender Gestaltungsrahmen hergeleitet werden kann.

6.0 Erschließung

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.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Lütjenbrode zuzuführen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in ortsüblicher Art und Weise, in der Regel durch die Versickerung auf den Grundstücken. Die Gemeinde Großenbrode plant zurzeit gemeinschaftlich mit dem Wasser- und Bodenverband Großenbrode eine Neuregelung der Oberflächenentwässerung im Ortsteil Lütjenbrode.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) wird im Satzungsgebiet mit 48 cbm/h sichergestellt. In der Regel soll das Löschwasser für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Sinne des Objektschutzes (hier: Wohngebäude $\leq$ 3 Geschosse) ist i. d. R. 1 Stunde anzusetzen. Der ZVO hat der Gemeinde Großenbrode mit Schreiben vom 11.08.2012 bestätigt, dass für die Flächen des Satzungsgebietes eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden sind. Aus denen kann nach Betriebserfahrungen

sogar eine Menge von 96 cbm pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden. Dieses Ergebnis bestätigt auch die zuletzt im Sommer 2011 durchgeführte Rohrnetzberechnung durch ein externes Rechenzentrum, bei der u. a. die Löschwasserkapazität dargestellt wurde.

Innerhalb der einbezogenen Außenbereichsfläche 2 wird ein Leitungsrecht bestimmt, da diese Fläche noch unbebaut ist und einer Bebauung zugeführt werden kann. Es handelt sich um hier eine Gasleitungstrasse.

Nördlich der Ausgleichsfläche 1 verläuft eine 110-KV-Freileitung. Am östlichen Rand der einbezogenen Außenbereichsfläche 1 ist für den Stromversorger ein Geh- und Fahrrecht bestimmt. In Verlängerung über die Wiese kann der Versorger hier an die Leitung herankommen.

Im Bereich der einbezogenen Außenbereichsfläche 1 verläuft innerhalb des Flurstücks 28/5 eine Wasserdruckrohrleitung parallel zur Bahnhofstraße. Auf dem Flurstück ist Gehölzbestand vorhanden. Eine Bebauung ist hier nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

7.0 Immissionen / Immissionsschutz

Momentan wird der Ausbau der B 207 nördlich von Lütjenbrode als Autobahn (A1) vorbereitet. Im Zuge dieser Maßnahme werden auf der Grundlage aktueller Zahlen und Prognosen erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz ermittelt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Lärmsituation in dem rd. 400 m entfernten Lütjenbrode im zumutbaren Bereich bleiben wird.

Die Verkehr auf der örtlichen Durchgangsstraße –Bahnhofstraße / K 42- wird sich nicht wesentlich verändern, da keine Änderungen in den Rahmenbedingungen zu erkennen sind.

Rd. 850 m südöstlich des Ortes Lütjenbrode verläuft die Bahnstrecke Bad Schwartau – Puttgarden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Großenbrode, dessen Plangebiet direkt an die o. g. Bahnstrecke grenzt, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Juni 2008) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bereits in einem Abstand von 70 m zur Bahnstrecke die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden können, ohne dass bauliche Vorkehrungen, wie Lärmschutzwälle, erforderlich sind.

Das Satzungsgebiet grenzt auch an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen 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 o. ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

8.0 Grünordnung / Eingriff und Ausgleich / artenschutzrechtliche Maßnahmen

Auf den Satzungsteil nach § 34 (4) Nr. 3 (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) sind § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Realisierung des erforderlichen Ausgleichs stehen innerörtliche und ortsnahe Flächen zur Verfügung (hier: dargestellte Ausgleichsflächen 1 bis 5). Die Ausgleichsflächen wurden

Als Ausgleich sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Ausgleichsfläche 1 zur einbezogenen Außenbereichsfläche 1

Nordöstlich zweier vorhandener Wohnhäuser am Weg Helgentor schließt ein Graben an, der weiter in Richtung Osten verläuft. Er wird von Gehölzen gesäumt und bildet eine bereits existierende, ausbaufähige Ortsrandeingrünung am Nordrand Lütjenbrodes. Davor wird eine 1.000 qm große Fläche als vollflächig bepflanzter Gehölzstreifen entwickelt. Wegen der tangierenden Freileitung sind hier nur Sträucher zu pflanzen.

Empfohlenen Artenauswahl: Haselnuss, gewöhnlicher Liguster, roter Holunder, Pfaffenhütchen, Feld-Ahorn, Öhrchenweide, Wildrosen, Roter Hartriegel, Weißdorn

Ausgleichsfläche 2 zur einbezogenen Außenbereichsfläche 2
Innerhalb des 10 m breiten Streifens ist der vorhandene Gehölz- und Baumbestand zu erhalten. Ergänzend wird in bestehenden Lücken auf mindestens 200 qm ein Gehölzstreifen mit einheimischen Sträuchern angelegt.

Empfohlenen Artenauswahl: Haselnuss, gewöhnlicher Liguster, roter Holunder, Pfaffenhütchen, Feld-Ahorn, Öhrchenweide, Wildrosen, Roter Hartriegel

Ausgleichsfläche 3 zur einbezogenen Außenbereichsfläche 3

Auf der Fläche, die sich an vorhandenen Wegen und Gehölzrändern orientiert, wird eine Obstwiese mit 18 Obstbäumen, auch mit Wildobst, angelegt. Die Bäume sollten in einem Raster von 12 m X 12 m gepflanzt werden.
Die Fläche unter den Obstbäumen bleibt der gelenkten natürlichen Sukzession überlassen. Zur Beseitigung aufkommender Gehölze ist eine einmalige jährliche Mahd, nach dem 1. Juli, durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.

Empfohlene Baumarten: Kirsche, Wildapfel, Wildbirne

Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

Die Baufeldfreimachung sowie alle Rodungsarbeiten und Baumfällungen haben außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.11. bis 15.03. des Folgejahres stattzufinden.

Zur Kompensation des wahrscheinlichen Quartierverlusts ist für jeden in der dargestellten Arrondierungsfläche 4 beseitigten Obstbaum bis jeweils zum nächsten 15.03. eines Jahres, gerechnet ab Baumfällung, innerhalb des OT Lütjenbrode je ein Ausweichquartier für Fledermäuse (Fledermauskasten) anzubringen.

Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ausgleichsmaßnahmen fallen nach heutigem Stand folgende Kosten an:

- Ausgleichsfläche 1 rd. 10.700 EUR
- Ausgleichsfläche 2 rd. 1.400 EUR
- Ausgleichsfläche 3 rd. 8.900 EUR

9.0 Hinweise

In dem o. a, Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn Während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Begründung zur Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB – Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – der Gemeinde Großenbrode, für das Gebiet: „Ortschaft Lütjenbrode“ wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2012 gebilligt.

Oldenburg in Holstein, 05.03.2013

gez. Klaus Reise
Bürgermeister