

Begründung

zur

Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

der Stadt Oldenburg in Holstein

Für den Ortsteil Kröb

architekt . stadtplaner . jacobsen
hopfenmarkt 11 23758 oldenburg

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 13.07.2000 die Aufstellung und den Entwurf einer Abrundungssatzung für den Ortsteil Kröb beschlossen.

Der Ortsteil Kröb weist eine alte gewachsene Dorfkernstruktur auf, erweitert um eine Siedlungsbebauung im Nordwesten, eine verdichtete eingeschossige Kettenhausbebauung im Nordosten und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im Süden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 9,4 ha. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung für den Ortsteil Kröb sind durch eine dunkelgraue durchgezogene Linie kenntlich gemacht.

„Der Geltungsbereich der Satzung erfasst nicht alle Bereiche des Ortsteiles Kröb, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. (Hinweis zur Genehmigung des Kreises OH vom 11.03.2002)“
Die östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ca. 50 m westlich der K 41. Die Lage des Geltungsbereiches wurde aufgrund der noch unklaren Situation des Schallschutzes gegenüber des östlich der Kreisstraße gelegenen Schießstandes festgelegt.

Die Kreisjägerschaft beabsichtigt den Schießstand zu verlegen, ist bislang jedoch noch nicht an seinem anderen Standort genehmigt.

Im Zeitraum bis zur endgültigen Verlegung des Schießstandes wird die Schallemission der K 41 geprüft, damit dieses auch in die Bewertung einfließen kann.

Sobald die Frage des Schallschutzes geklärt ist, kann der gesamte Ortsteil in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Oldenburg in Holstein sieht sich mit diversen Anfragen nach Erweiterungen und Bauvorhaben im Außenbereich konfrontiert. Die Möglichkeiten für Lückenbebauungen und eine Abrundung der gesamten Ortsteilbebauung sollen durch den Erlass einer Satzung eingegrenzt werden.

4. Rechtsgrundlagen

Die Abrundungssatzung für den Ortsteil Kröb wird gemäß §§ 34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) bei Beachtung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig-Holstein aufgestellt.

5. Planungsziel

Die Abrundungssatzung verfolgt als Planungsziele:

- die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile - § 34 (4) 1 BauGB,
- Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind und zur Zeit noch im Außenbereich liegen, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzuschreiben - § 34 (4) 2 BauGB,
- Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen - § 34 (4) 3 BauGB,
- Außenbereichsflächen für eine Wohnbebauung mit einzubeziehen, die nicht im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind

Durch die Satzung soll die geordnete und städtebauliche Entwicklung sowie die Einschränkung der Bauflächen festgeschrieben werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein (siehe Anlage) sind Teilbereiche als gemischte Baufläche / Dorfgebiet und weitere Bereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden teilweise durch die vorgenannte Satzung aufgenommen und ergänzt bzw. beschnitten. Die Beschneidung der Flächen erfolgt im Wesentlichen in den Flächen, in denen wirtschaftliche Betriebe auch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung im Rahmen ihrer Privilegierung bauen bzw. Erweiterungen vornehmen können.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Rahmen der Begrenzung des Satzungsgebietes erfolgt im westlichen Teilbereich des Ortsteils. Da man hier bewusst von einer beidseitigen Straßenrandbebauung des bereits einseitig bebauten Siedlungsweges absieht, erfolgt eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche nordöstlich des Siedlungsweges innerhalb einer topografisch vorgegebenen Umgrenzung. Es handelt sich um eine Teilfläche, anschließend an die vorhandene Bebauung des Siedlungsweges, die zur Landschaft durch einen Knick und einen Grabenverlauf begrenzt wird.

Im nordöstlichen Bereich der zur Zeit bestehenden Flächenausweisung „Dorfgebiet“ ist eine verdichtete Wohnanlage entstanden, die in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen wird.

Insgesamt werden die ursprünglichen Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplanes um ca. 5,4 ha reduziert und um ca. 1,5 ha neue Bauflächenausweisungen erweitert. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg in Holstein werden die Flächen für das Dorfgebiet bzw. die Wohnbauflächen dem Geltungsbereich der vorgenannten Satzung angepasst. Durch die Festschreibung der Grenzen wird die Erweiterungsmöglichkeit für eine Wohnbebauung im Bereich Kröß auf ca. 7 – 10 % begrenzt.

Ferner ist in Kröß ein Bolzplatz (außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) und ein Kinderspielplatz vorhanden. Diese Einrichtungen sollen erhalten bleiben. Die vorliegende Satzung schränkt nicht den Bestand dieser Anlagen ein.

Einzelbauvorhaben haben auf diese bereits bestehenden Anlagen Rücksicht zu nehmen.

6. Erschließung

Das Gebiet des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung wird durch die vorhandenen Dorfstraßen erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Der gesamte Ortsteil Kröß ist an die zentrale Wasserversorgung und über eine Druckrohrleitung auch an die Abwasserentsorgung des Stadtgebietes angeschlossen.

8. Grünflächen, Naturschutz

Die Ermittlung von Ausgleich / Ersatz für Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben wird nach dem Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ermittelt. In Absatz 3 wird der Anwendung des Erlasses auch für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegt.

Nach dem Erlass sind für die ökologische Bilanzierung Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes relevant.

Gering verschmutztes Oberflächenwasser kann ohne ökologische Ausgleichsmaßnahmen versickern. Da in der Ortslage Kröß eine zentrale Regenentwässerung vorhanden ist, können die geplanten Wohnbauten angeschlossen werden.

Zu betrachten ist der Bereich der neuen Baufläche im Nordwesten mit 1840 m² versiegelter Fläche und südwestlich des Bolzplatzes mit 960 m² versiegelter Fläche.

Diese Fläche ist im Verhältnis 1 : 0,5 durch Herausnahme von landwirtschaftlicher Fläche aus der Produktion zugunsten einem auf Dauer zu entwickelnden Biotop auszugleichen. Daraus ergibt sich für die Ausgleichsfläche eine Größe von 1400 m² (1840 m² + 960 m² / 2 = 1400m²).

Der Ausgleich erfolgt im Bereich der städtischen Sammelfläche für Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsfläche liegt ca. 300 m östlich von der Weggabelung Giddendorfer Weg und der Straße Am Sandkamp (Bestandteil des Flurstücks 12/4, der Flur 7, Gemarkung Oldenburg in Holstein. Die Lage dieser Fläche ist der Anlage zu entnehmen).

Die Stadt hat eine als Acker genutzte Fläche von der Landgesellschaft Schleswig – Holstein erworben, auf der Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben im Stadtgebiet gebündelt werden können.

Geplant ist als Ausgleichsmaßnahme die Neuanlage einer Waldfläche mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen. Neben dem Anbau von Forstpflanzen umfasst die Maßnahme auch die Ergänzung durch spätere Nachpflanzungen, die zur Erzielung eines lückenlosen Waldbestandes nötig sind, sowie Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss und Forstschädlinge und eine Pflege der Kulturen.

Vorgeschlagene Arten für die Ausgleichsfläche :

Arten im Randbereich		Arten der Hauptfläche	
Acer campestre	Feldahorn	Alnus glutinosa	Roterle
cornus sanguinea	Hartriegel	Qercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Haselnuß	Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Prunus avium	Kirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus insititia	Wildpflaume	Fraxinus exelsior	Esche
Prunus spinosa	Schlehe	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Pyrus pyraeaster	Wildbirne		
Rosa canina	Hundsrose		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
sorbus torminalis	Eisbeere		

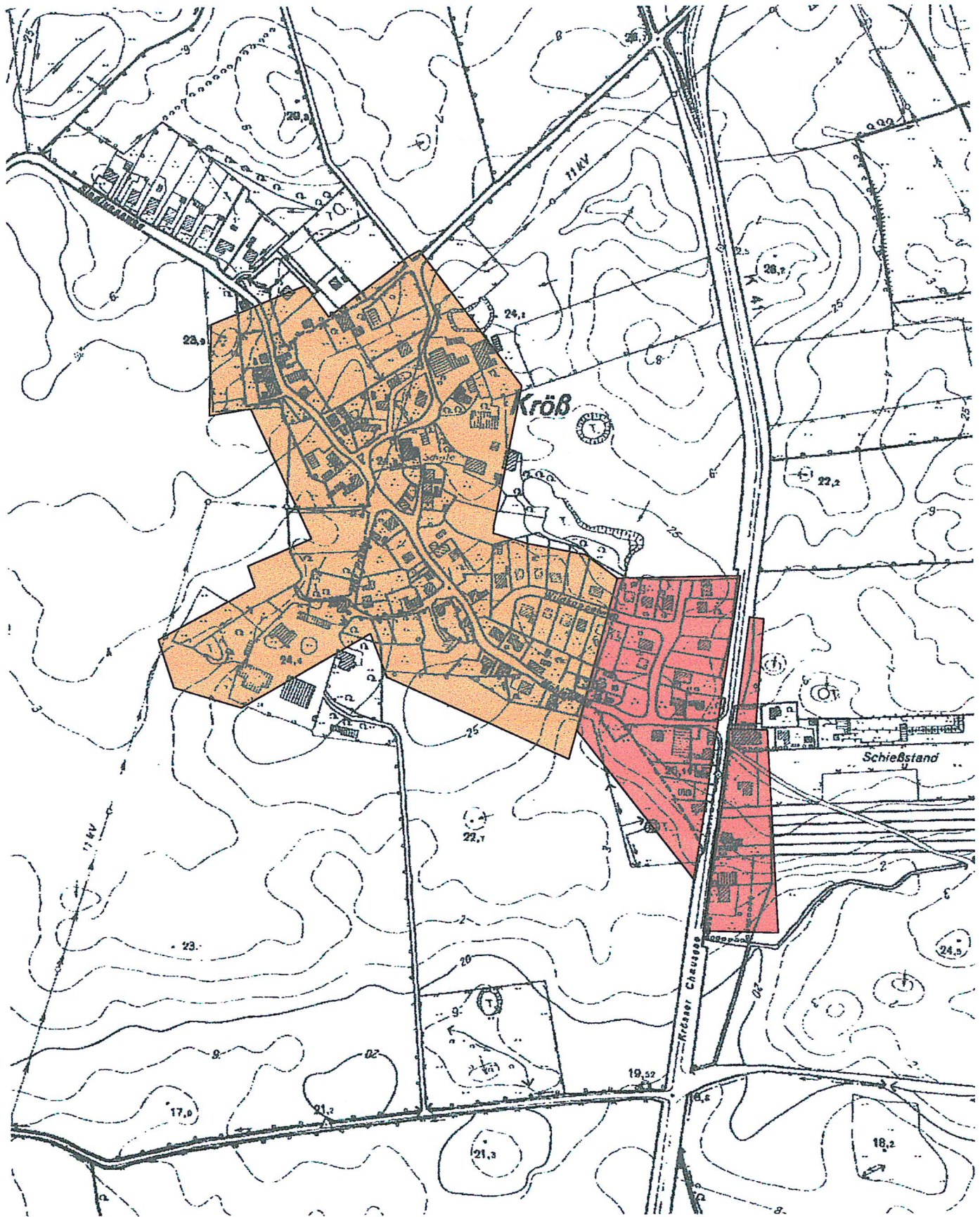
9. Kosten

Die überschläglichen Kosten für die Planaufstellung betragen ca. 3.500,-DM (ca. 1.790 €) und werden von der Stadt getragen.

Oldenburg in Holstein, den 31.01.2002

.....
 (Unterschrift, Siegel)





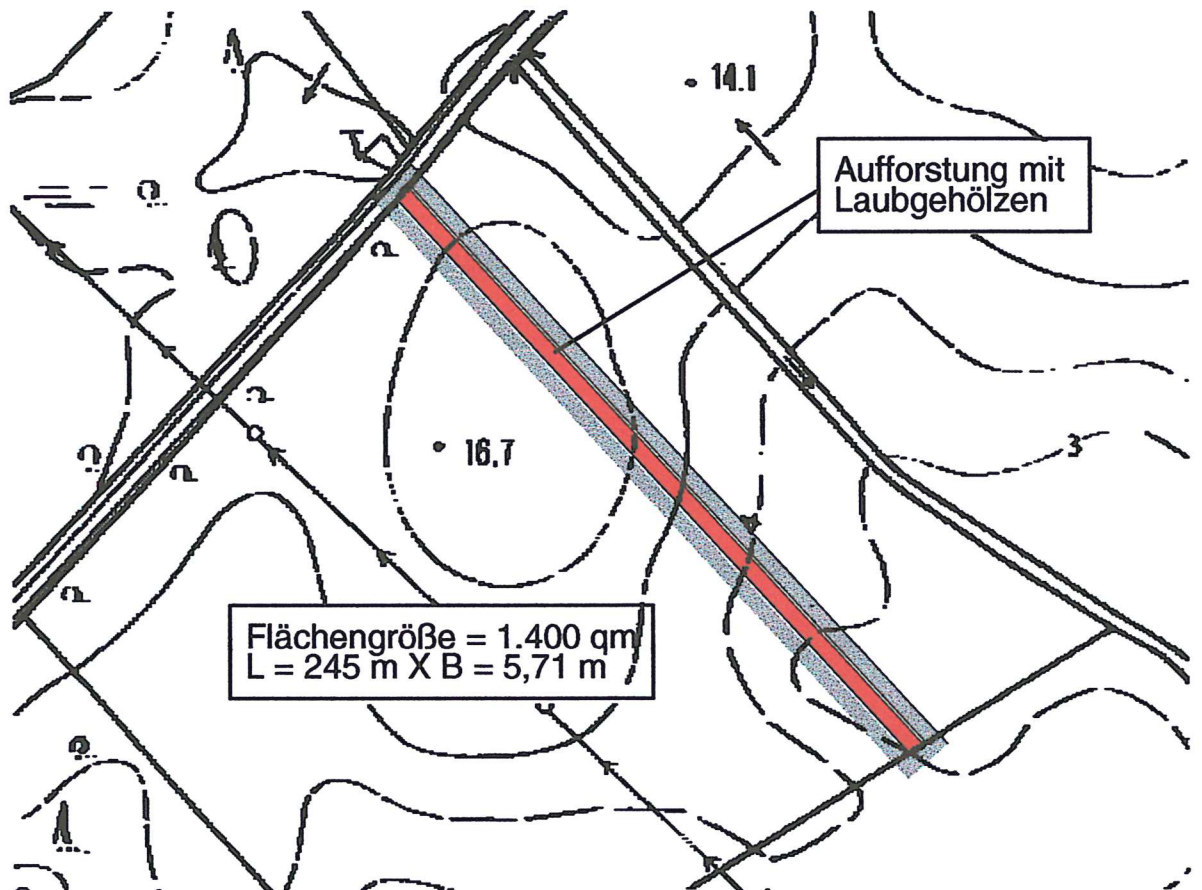
**Anlage zur Begründung zur
Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
der Stadt Oldenburg in Holstein**

- Dorfgebiet
- Wohnbaufläche

zur Zeit rechtsgültiger F-Plan
der Stadt Oldenburg in Holstein
M. 1 : 5.000



Übersichtsplan M.1 : 50.000



Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche M. 1 : 2.500

Anlage 2 zur Begründung zur
Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
der Stadt Oldenburg in Holstein