

## **Begründung**

zur

**3. Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB  
der Stadt Oldenburg in Holstein**

für den

**Ortsteil Johannisdorf**

architekt . stadtplaner . jacobsen  
hopfenmarkt 11 23758 oldenburg

15.12.2004

## **1. Allgemeines**

Der Ausschuß für Umwelt und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 20.08.2003 die Aufstellung und am 21.10.2003 den Entwurf und die Auslegung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Johannisdorf beschlossen.

Der Ortsteil Johannisdorf zeichnet sich durch eine alte gewachsene Dorfkernstruktur aus.

## **2. Geltungsbereich**

der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung für den Ortsteil Johannisdorf sind durch eine dunkelgraue durchgezogene Linie kenntlich gemacht.

## **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadt Oldenburg sieht sich mit diversen Anfragen nach Erweiterungen und Bauvorhaben im Außenbereich konfrontiert. Die Möglichkeiten für Lückenbebauung und Abrundung der Bebauung soll abschließend durch den Erlass einer Satzung als abschließendes Entscheidungskriterium für die Genehmigungsfähigkeit der Einzelanträge erlassen werden.

## **4. Rechtsgrundlagen**

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

## **5. Planungsziele**

Die Stadt Oldenburg beabsichtigt, für den Ortsteil Johannisdorf eine Satzung nach § 34 zu erlassen. Diese Satzung soll

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen
2. Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, die zur Zeit im Außenbereich liegen
3. Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind Teilflächen des Ortsteiles als „Dorfgebiet“ ausgewiesen. Diese Flächen werden durch die vorgenannte Satzung aufgenommen und durch eine Fläche in der Größe von von ca. 0,5 ha im Westen ergänzt, die parallel auch in der Neuaufstellung des F-Planes als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die Fläche fügt sich an die bestehende Dorfgebietsausweisung des Ortsteils Johannisdorf an. Die Ausweisung soll die Möglichkeit bieten, den Einwohnern des Ortsteils in geringfügigem Maße Ergänzung mit Wohnungsbauten zu ermöglichen.

## **6. Erschließung**

Das Gebiet der Abrundungssatzung wird durch den vorhandenen „Grammdorfer Weg“, den „Ehlersdorfer Weg“ und die Straße „An den Teichwiesen“ erschlossen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Der gesamte Ortsteil Johannisdorf ist an die zentrale Wasserversorgung des Stadtgebietes angeschlossen.

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Das Trinkwasserrohrnetz ist für die Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser nicht ausreichend, jedoch besteht nach Prüfung durch die Oldenburger Feuerwehr die Möglichkeit, auf den vorhandenen Löschteich im westlichen Teil des Plangebietes (siehe Planzeichnung) zuzugreifen. Nach einer Ortsbesichtigung von der Leitung der Oldenburger Feuerwehr wurden folgende Aussagen gemacht:

1. Der Löschwasserteich in Johannisdorf verfügt über eine frostfreie Entnahmestelle.
2. Die Löschwasserversorgung durch diesen Teich ist einerseits im Umkreis von 300 m gegeben und durchaus für einen Erstangriff aufgrund eines Schlauchanhängers mit 600 m B-Druckschläuchen entsprechend erweiterbar.
3. Eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist aufgrund der vorhandenen Toreinfahrt möglich.
4. Der Löschteich hat eine Fläche von ca. 800 qm. Tiefe mittig: ca. 2,00 m – Tiefe außen: ca. 0,50 m – Durchschnittstiefe: ca. 1,25 m. Der Inhalt beträgt demnach ca. 1.000 cbm, somit ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/Std. für zwei Stunden gegeben.
5. Eine Wendemöglichkeit ist ebenfalls auf der befestigten Hoffläche des Anwesens gegeben.

Das Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Oldenburg vom 28.09.2004 liegt als Anlage 4 bei.

Das Schmutzwasser im Plangebiet wird durch objektbezogene Kleinkläranlagen mit entsprechenden Nachkläreinrichtungen erfolgen (Sandfiltergräben, Nachklärteiche und Pflanzenkläranlagen).

Bei Einleitung des Mischwassers in die Nachklärteiche sind die entsprechenden Vorschriften gem. §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit §§ 21 und 31a ff. Landeswassergesetz (LWG) in den z.Zt. gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Einleitungserlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und mit dem gereinigten Schmutzwasser in die östlich verlaufende Johannisek geleitet. Die Einleitungsstelle befindet sich ca. 45 m südlich des Grammdorfer Weges (K60). Der hydraulische Leistungsnachweis ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen der Ausbauplanung und der jeweiligen konkreten Baumaßnahme sind Anträge an die Wasserbehörde zu stellen. Diesen Anträgen sind die entsprechenden Nachweise bzgl. der angeschlossenen Einwohner beizufügen. Bei Versickerung auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

## **8. Grünflächen, Naturschutz**

Der Ortsteil Johannisdorf liegt in einem Gebiet, bei dem vermutet wird, dass es zum Grundwassereinzugsgebiet des öffentlichen Wasserwerkes gehört (siehe Anlage 2).

Die drei auf den Flurstücken 104/12 und 11/2 befindlichen stehenden Kleingewässer wurden durch die Landschaftsarchitekten, Brien, Wessels & Werning aus Lübeck untersucht und als Biotope eingestuft. Diese Biotope sind in die Planzeichnung übernommen worden. Ebenso befinden sich im Plangeltungsbereich rudimentäre Knicks gem. § 15 b Abs. 5 LNatSchG, die in der Zeichnung dargestellt sind.

Die Ermittlung von Ausgleich/Ersatz für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird nach dem Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ermittelt. In Abs. 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 Ausgleichsnassnahmen versickern.

Zu betrachten ist der Bereich der neuen Bauflächen im Westen mit ca. 3.060 qm versiegelter Fläche.

Diese Fläche ist im Verhältnis 1:0,5 durch Herausnahme von landwirtschaftlicher Fläche aus der Produktion zugunsten eines auf Dauer zu entwickelnden Biotops auszugleichen.

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 (siehe Anlage 3).

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)       | Quercus 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 excelsior (Esche)      |
| Prunus spinosa (Schlehe)            | Acer pseudoplatanus (Bergahorn) |
| Pyrus pyraeaster (Wildbirne)        |                                 |
| Rosa canina (Hundsrose)             |                                 |
| Sorbus aucuparia (Eberesche)        |                                 |
| Sorbus torminalis (Eisbeere)        |                                 |

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muß nicht durchgeführt werden, da eine Satzung nach § 34 Abs. 4 gem. Anlage 1 (Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“) nach § 3 Abs. 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921) fällt.

## 9. Stadterhaltung und Denkmalschutz

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung liegen drei als Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestufte Gebäude. Diese Gebäude wurden als „nachrichtliche Darstellungen“ in die Planzeichnung aufgenommen.

Ehlerstorfer Weg 2-4 (Flurstück 51/1)  
Grammdorfer Weg 17, Haupthaus (Flurstück 3/7)

Die noch in der Denkmälerkartei vorhandene Scheune Grammdorfer Weg 17, (Flurstück 3/6) ist nicht mehr vorhanden.

## 10. Kosten

Die überschläglichen Kosten für die Planaufstellung betragen ca. 3.000 € und werden von der Stadt getragen.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen betragen netto ca. 8 €/qm. In diesen Kosten sind enthalten:

- Waldsaum
- Waldmantel
- Waldkern
- Wildschutzzaun
- Saumstreifen
- Roggeneinsaat als Bodenvorbereitung
- 3 jährige Pflege

Für die Fläche von 1.530 qm ergeben sich somit Kosten in Höhe von ca. 12.240 € netto.

Stadt Oldenburg In Holstein

Oldenburg in Holstein, den 31.01.2005



.....  
(Unterschrift, Siegel)

Anlage 1 zur Begründung zur 3. Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB der Stadt Oldenburg in Holstein für den Ortsteil Johannisdorf

**Hydraulischer Leistungsnachweis für den verrohrten Bereich des Verbandsgewässers 1.67.9 im Rahmen der Abrundungssatzung Johannisdorf**

1.) Landwirtschaftliche Fläche

$$F1 = 340 \times 200 = 68000,00 \text{ m}^2$$

$$F2 = 150 \times 190 = \underline{28500,00 \text{ m}^2}$$

$$96500,00 \text{ m}^2$$

$$F1 + F2 = 9,65 \text{ ha}$$

2.) Fläche der möglichen Bebauung

$$F3 = 30 \times 30 = 900,00 \text{ m}^2$$

$$F4 = 30 \times 30 = 900,00 \text{ m}^2$$

$$F5 = 40 \times 30 = \underline{1200,00 \text{ m}^2}$$

$$3000,00 \text{ m}^2$$

$$F3 + F4 + F5 = 0,30 \text{ ha}$$

3.) Regenwasserabflußspende Q

$$\begin{aligned} \underline{QF1+F2} &= 9,65 \text{ ha} \times 100 \text{ l/sec} \times 0,012 \\ &= \underline{11,58 \text{ l/sec}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \underline{QF3-F5} &= 0,30 \text{ ha} \times 100 \text{ l/sec} \times 0,35 \\ &= \underline{10,50 \text{ l/sec}} \end{aligned}$$

$$\underline{QF1-F5} = 11,58 \text{ l/sec} + 10,50 \text{ l/sec} = \underline{22,08 \text{ l/sec}}$$

4.) Ermittlung der max. möglichen Abflußspende

Annahme:  $I = 0,5 \%$  (Gefälle)  
 $K_b = 1,5$  (Rauigkeitsfaktor)



Anlage 2 zur Begründung zur 3. Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB der Stadt Oldenburg in Holstein für den Ortsteil Johannisdorf

Wasserschongebiete M. 1 : 200.000



# Wasserschon- und Wasserschutzgebiete in Schleswig-Holstein

## 1:200 000

Herausgegeben vom Minister für Umwelt, Natur und Forsten  
des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 1997

Bearbeitet vom Landesamt für Natur und Umwelt  
des Landes Schleswig-Holstein  
Dr. B.Nommensen

### Öffentliche Wasserwerke

( > 100.000 m<sup>3</sup>/Jahr genehmigte Rohwasserentnahme )

wasserrechtlich genehmigte Grundwasserentnahme in Mio.m<sup>3</sup>/Jahr



**Wasserschongebiet**  
nach allgemeinem Kenntnisstand  
abgeschätzte Grundwassereinzugsgebiete  
öffentlicher Wasserwerke



**Wasserschutzgebiet**  
Abgrenzung nach derzeitigem Bearbeitungsstand



**Wasserschutzgebiet**  
durch Landesverordnung festgesetzt

Dargestellt sind die per Landesverordnung festgesetzten bzw. kurz vor dem Ausweisungsverfahren stehenden und detailliert untersuchten Wasserschutzgebiete sowie Wasserschongebiete, die nach jeweiligem hydrogeologischen Kenntnisstand grob abgegrenzt sind. Für einige große Wasserwerke mit mächtigen bindigen Deckschichten sind nicht die gesamten Grundwassereinzugsgebiete, sondern nur Teilflächen mit geringerem natürlichem Schutzpotential erfaßt (z.B. im Raum Kiel). In den meisten dargestellten Wasserschongebieten sollen nach entsprechenden Voruntersuchungen zu einem späteren Zeitpunkt Wasserschutzgebiete festgesetzt werden.

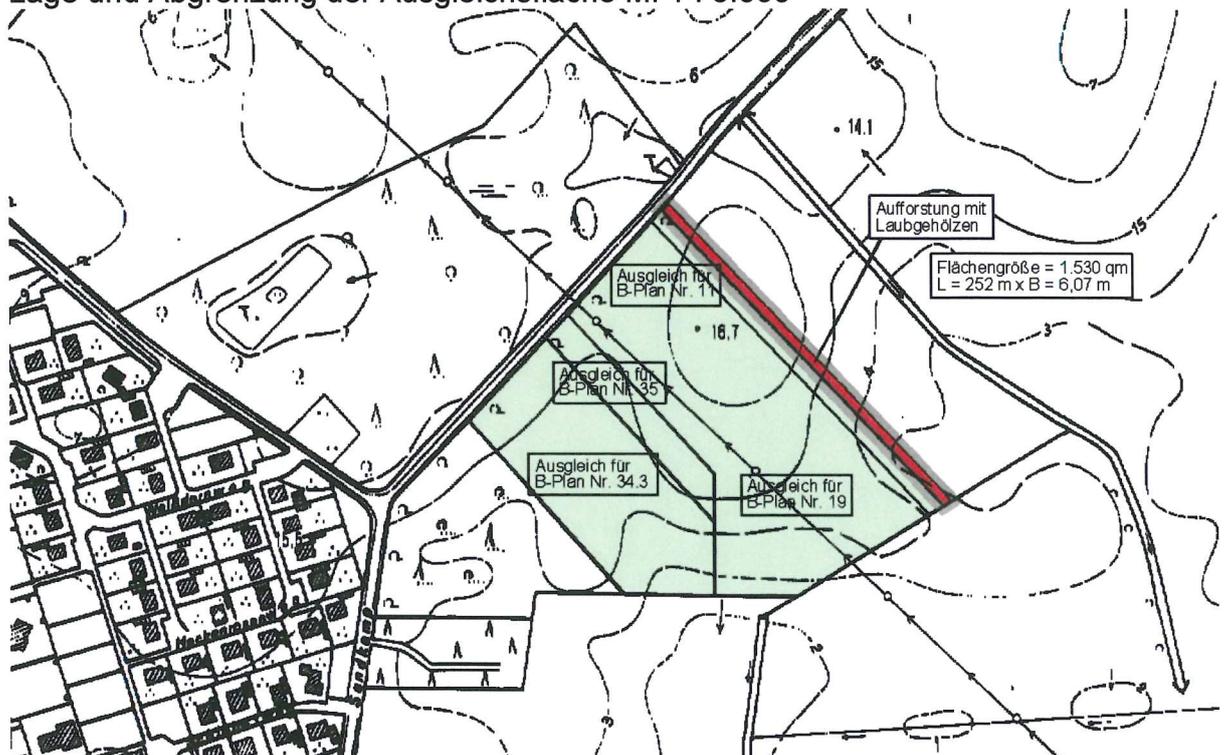
Diese Karte ist ausschließlich für großräumige Vorplanungen vorgesehen. Bei der Projektierung von Maßnahmen in Wasserschongebieten ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese mit dem Grundwasserschutz vereinbar sind oder welche Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.

Anlage 3 zur Begründung zur 3. Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB der Stadt Oldenburg in Holstein für den Ortsteil Johannisdorf

Übersichtsplan 1 : 50.000



Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche M. 1 : 5.000





# Freiwillige Feuerwehr Oldenburg in Holstein

## -Der Gemeindeführer-



FF Oldenburg i.H., Pf. 1361, 23753 Oldenburg i.H.  
Architekturbüro Jacobsen  
Herrn Dipl.-Ing. Peter Jacobsen  
Hopfenmarkt 11  
23758 Oldenburg in Holstein

EMSEGALEN

Oldenburg i.H., den 28.09.2004

01. Okt. 2004

architekt jacobsen

nachrichtlich:  
Stadt Oldenburg in Holstein  
-Bau- und Ordnungsverwaltung-  
z.H. Herrn Rogel  
Markt 1  
23758 Oldenburg in Holstein

### Stellungnahme zum Zustand der Feuerlöschteiche im Bereich der Stadt Oldenburg i.H. und der Außenortschaften

hier: Feuerlöschteich Johannisdorf – Grammdorfer Weg 17 – Prüß

Sehr geehrte Herren,

ich nehme zunächst Bezug auf meine Stellungnahme an die Stadt Oldenburg i.H. in gleicher Angelegenheit vom 13.01.2004.

Gemeindeführer  
Andreas von der Heyde  
Fliederweg 12  
23758 Oldenburg in Holstein  
☎: 04361/7026 Privat  
Fax: 04361/621143  
e-mail :  
Andreas.von.der.Heyde  
@t-online.de  
☎: 04361/498-131 Dienst  
Fax: 04361/498-200  
e-mail :  
andreas.von.der.heyde  
@stadt-oldenburg.landsh.de

stv. Gemeindeführer  
Felix Meienreis-Sudau  
Stettiner Str. 1  
23758 Oldenburg in Holstein  
☎: 04361/621987 Privat  
e-mail :  
MeienreisSudau@aol.com  
☎: 04361/492-284 Dienst  
Fax: 04361/492-215  
e-mail :  
Felix.Meienreis-Sudau@Spk-  
Ostholstein.de

e-mail Webmaster:  
FFWOldenburg@aol.com  
Internet:  
www.ff-oldenburg.de

Bankverbindung:  
Sparkasse Ostholstein  
BLZ 213 522 40  
Kto.-Nr. 51.006.831

Stadt Oldenburg i.H.  
-Der Bürgermeister-  
Bau- und  
Ordnungsverwaltung  
Markt 1  
23758 Oldenburg i.H.  
☎: 04361/498-138  
Fax: 04361/498-200  
e-mail :  
annika.kunst@stadt-  
oldenburg.landsh.de

## Auszug:

„Da das Trinkwasserrohrnetz in diesem Fall (Stellungnahme der E-ON-Hanse) teilweise zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist, besteht die Möglichkeit, für die Feuerwehr (neben dem Vorhalten entsprechender Tanklöschfahrzeuge) auf derartige Einrichtungen zuzugreifen.

Diese Möglichkeit muss aus einsatztaktischen Gesichtspunkten entsprechend berücksichtigt und die Wartung und Instandhaltung der Anlagen sollte demnach auch nicht vernachlässigt werden.

Der Löschteich in Johannisdorf befindet sich in einem für die Feuerwehr für Löschzwecke nutzbarem Zustand.

Die nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. geforderten Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Arbeitsblatt W 405 – Auszug als Anlage beigefügt) werden nach meiner Ansicht erfüllt. „

Ich habe aufgrund der Mitteilung vom 10.09.2004 nunmehr am 27.09.2004 abermals eine Ortsbesichtigung vorgenommen und nehme zu den Hinweisen zur Löschwasserversorgung a) wie folgt Stellung:

1. Der Löschwasserteich in Johannisdorf verfügt über eine frostfreie Entnahmestelle.
2. Die Löschwasserversorgung durch diesen Teich ist einerseits im Umkreis von 300 m gegeben und durchaus für einen Erstangriff aufgrund eines Schlauchanhängers mit 600 m B-Druckschläuchen entsprechend erweiterbar.
3. Eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist aufgrund der vorhandenen Toreinfahrt möglich.
4. Der Löschteich hat eine Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup>.  
Tiefe mittig: ca. 2,00 m – Tiefe außen: ca. 0,50 m – Durchschnittstiefe: ca. 1,25 m  
Der Inhalt beträgt demnach ca. 1.000 m<sup>3</sup>, somit ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/Std. für zwei Stunden gegeben.
5. Eine Wendemöglichkeit ist ebenfalls auf der befestigten Hoffläche des Anwesens gegeben.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und stehe für weitere Fragen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

  
(von der Heyde, Hbm.)  
Gemeindewehrführer

**Ausgleichsfläche der Stadt Oldenburg in Holstein für vorgesehene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Lage: Flur 7, Flurstück 12/4, Gemarkung Oldenburg in Holstein

| Fläche der vorhandenen Ausgleichsfläche insgesamt                  | 53.973 m <sup>2</sup>    | 100%         |
|--|--------------------------|--------------|
| Benötigte Fläche für den Bebauungsplan Nr.34.3                     | 11.500 m <sup>2</sup>    | 21,31%       |
| Benötigte Fläche für den Bebauungsplan Nr.35                       | 3.600 m <sup>2</sup>     | 6,67%        |
| Benötigte Fläche für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19    | 21.200 m <sup>2</sup>    | 39,28%       |
| Benötigte Fläche für den Bebauungsplan Nr. 11                      | 2.150 m <sup>2</sup>     | 3,98%        |
| Benötigte Fläche für die Abrundungssatzung des Ortsteiles Kröß     | 1.400 m <sup>2</sup>     | 2,59%        |
| Benötigte Fläche für den Bebauungsplan Nr. 27.1                    | 11.750 m <sup>2</sup>    | 21,77%       |
| Benötigte Fläche für die Abrundungssatzung des Ortst. Johannisdorf | 1.530 m <sup>2</sup>     | 2,83%        |
| <b>verbleibende Restfläche</b>                                     | <b>843 m<sup>2</sup></b> | <b>1,57%</b> |

**Hinweis:** Mit Schreiben vom 06.03.2002 wurde im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Ortsteil Kröß eine Ausgleichsbilanzierung vorgelegt. Dabei wurde für den B- Plan Nr. 34.3 eine erforderliche Ausgleichsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> angegeben. Diese beträgt nach dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zu dem B-Plan Nr. 34.3 jedoch lediglich 11.500 m<sup>2</sup> (siehe Seite 17)

**Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche**

M = 1 : 4000

