Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 53.3 - Brenkenhagen - der Gemeinde Grömitz für das Gebiet südlich der Straße "Klingberg"

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlaß des Innenministers vom 12.2.1974, Az.: IV 81b - 812/2 - 55.16, genehmigt.

In der Sitzung vom 17.12.1992 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.3. Dieser stellt die zu beplanende Fläche als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO) dar.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brenkenhagen, Flur 2, im südlichen Bereich der Ortslage. Die Fläche wird im Norden durch die Straße "Klingberg" begrenzt, im Osten durch Gärten und im Süden bzw. Westen durch teilweise vorhandene Knicks, denen sich landwirtschaftliche Nutzfläche anschließt.

1.3 Vorhandene Situation

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich 3 eingeschossige Einzelhäuser. In südlicher und östlicher Richtung schließt sich der Bebauung Weideland an.

Der südliche Teil ist durch Knicks umgrenzt. Diese Ortsrandbegrenzung soll auch künftig erhalten bleiben.

Im östlichen Bereich des Plangebietes liegen verschiedene Grünbereiche. An der Kreuzung befinden sich ein Privatgarten, dem sich der ehemalige Dorfteich anschließt sowie zwei kleinere Teiche. Dieses Grünpotential ist in seinem Bestand zu sichern und ökologisch aufzuwerten.

Das gesamte Gelände steigt in südlicher Richtung an.

1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation ist die Gemeinde Grömitz gezwungen, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gemeinde hat ein Grundstück in Brenkenhagen. Die Fläche liegt in der Ortslage. Das Plangebiet grenzt im Norden an Grundstücke, die von Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden geprägt sind. Die Fläche stellt der wirksame Flächennutzungsplan als "MD-Gebiet" dar. Eine verkehrliche Anbindung ist vorhanden. Dieser Bereich befindet sich innerhalb der natürlichen Ortsrandbegrenzung. Die vorgesehene Planung entspricht dem Flächennutzungsplan und dem Dorferneuerungsplan. Bei der Planung sind ökologisch wertvolle Bereiche zu erhalten. Die vorhandene Dorfstruktur ist durch entsprechende Festsetzungen abzusichern. Allerdings wurde der Ortschaft Brenkenhagen im Regionalplan II des Landes Schleswig-Holstein vom 20.12.1978 keine Gemeindefunktion zu gewiesen, d.h. es gibt keinen Ansatz für besondere, über den örtlichen Bedarf hinausgehende Entwicklung. Statt dessen sollte sich die bauliche Entwicklung des ländlichen Zentralortes Grömitz auf die Hauptortslage Grömitz und - in abgeschwächter Form - auf den Ortsteil Cismar konzentrieren (Ziff. 10.2.3).

In diesen Orten steht aber wenig verfügbares Bauland zur Verfügung. Daher empfiehlt es sich - aufgrund der schwierigen Wohnungsmarktsituation - auf Bauflächen, wie in Brenkenhagen, nicht zu verzichten, wenn deren Bebauung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht vertretbar ist.

Diese neuen Baumöglichkeiten sollten ausschließlich den längerfristigen, örtlichen Baulandbedarf der Ortslage abdecken.

Durch eine entsprechende Festsetzung der Bauweise wird zukünftig einer breiteren Schicht von ortsansässigen oder am Ort arbeitenden Interessenten die Möglichkeit des Grundstückserwerbs gegeben. Diese Zielsetzung soll durch die eigenhändige Vergabe der Grundstücke durch die Gemeinde (als Eigentümer) umgesetzt werden.

2. Planung

2.1 Bebauung

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

Die Festsetzung orientiert sich an der Nutzungsart der im Norden angrenzenden Fläche. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "MD-Gebiet" dargestellt. Der ca. 100 m entfernt gelegene Hof und drei weitere Höfe prägen den Ort Brenkenhagen recht stark. Um die vorhandenen dörflichen Strukturen nicht zu gefährden, soll das Plangebiet nahtlos in das Dort eingegliedert werden. Ein Betreiben von z.B. Nutzgärten oder kleinen Nebenerwerbsstellen ist in dieser Lage gewünscht.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Plangebietes und sie entsprechen nicht dem Charakter der gewünschten Dorfstruktur.

Um dem vorhandenen Ortsbild gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung von einer eingeschossigen Einzelhausbauweise, von klaren Dachformen (Sattel- oder Walmdach) und einer Grundfläche von max. 140 m². Durch diese klare Definition der Art und Weise der zulässigen Bauweise soll die Entstehung von dominierenden, ortsuntypischen Gebäuden unterbunden werden.

Um eine übermäßige Wohnverdichtung zu unterbinden, erfolgt die Einschränkung der zulässigen Wohnungen je Gebäude. Bei einer Annahme von max. 2 Wohnungen je Gebäude bzw. von 6 Personen ist von einem Einwohnerzuwachs im Höchstfall von 54 Personen auszugehen.

Die Bebauung des Plangebietes mit 9 Einzelhäusern steht im Einklang mit dem Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein vom 10. Dezember 1978. (Punkt 5.3 Abs. 7). Geplant ist die lockere Anordnung von Wohngebäuden um die Planstraße "Weidehof".

Die getroffenen Festsetzungen unterbinden von vornherein eine ortsuntypische Höhen- und Größenentwicklung der Gebäude. Unterschiedliche Flurstücksgrößen ermöglichen einer breiten Schicht den Erwerb von Eigentum. Dieses entspricht der Zielvorstellung der Gemeinde. Sie möchte insbesondere für ortsansässige wohnungssuchende Familien Bauland bereitstellen.



Verkehr 2.2

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Klingberg und über eine geplante Stichstraße (Weidehof"). Ein Umbau der Straße Klingberg ist nicht vorgesehen. Die Plan-

straße Weidehof soll insgesamt 4,75 m breit werden. Dabei sind

nur 3 m der Straßenbreite durchgehend zu asphaltieren.

Für die beidseitig verbleibenden 1,0 m bzw. 0,75 m ist ein Pflaster mit Rasenfuge vorgesehen. Diese Maßnahme dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades dieser Fläche.

Parkplätze entlang der Straße Klingberg werden nicht dargestellt. Ein ungehindertes Parken ist entlang des unbefestigten Streifens nördlich der Straße möglich. Innerhalb der Straße Weidehof werden 3 Parkplätze für den öffentlich ruhenden Verkehr bereitgestellt. .

Geplant ist ein Fußweg von der Straße Klingberg Richtung "Tannenhof". Dieser soll das Erholungspotential der Ortslage aufwerten. Eine regional gute Anbindung des Plangebietes besteht über die "Grömitzer Straße" bzw. die K 46.

Grünplanung 2.3

Der östliche Teil des Plangebietes wird z.Z. als Dauergrünland genutzt, der nördliche als Wohnbauland und der verbleibende Bereich als Ackerland.

Geplant ist die Bebauung des Ackerlandes mit 9 Einfamilienhäuser. Bei einer zulässigen Grundfläche von 140 m² entspricht diese Bebauung (bezogen auf die gesamte Fläche, die für die Neubebauung vorgesehen ist) einer Grundflächenzahl von ca. 0,16 bzw. einer zulässigen Versiegelungsfläche von ca. 25%.

Durch die gewählte Ausnutzung, die deutlich unterhalb der gemäß BauNVO möglichen GRZ von 0,6 liegt, wird bereits eine Minimierung des Eingriffes erzielt.

Zur Kompensation des dennoch vorhandenen Eingriffs erfolgt eine Aufwertung des östlich gelegenen Dauergrünlandes durch flächige Bepflanzung und durch die Neuanlage des alten Dorfteiches. Diese Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des Landschaftsplanes. Um die Umsetzung dieser Maßnahmen abzusichern, geht der aufzuwertende Bereich in die öffentliche Hand über.

Die mit der Durchführung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten werden von der Gemeinde gemäß § 8 a BNatSchG anteilig auf die zu bebauenden Grundstücke umgelegt.

Durch die Anlage eines Fußweges kann diese Grünfläche auch von der Bevölkerung zum "Spazierengehen" genutzt werden. Besonders hervorzuheben ist der schöne Blick auf den etwas außerhalb gelegenen Tannenhof.

Das private Gartenland bleibt in seinem Bestand gesichert.

Der nordöstlich des MD-Gebietes liegende Knick wird bis zur Straße Klingberg verlängert.

Die Anpflanzung und die Pflege hat durch den Eigentümer der privaten Grünanlage zu erfolgen. Er trägt ebenfalls alle anfallenden Kosten. Die Knicks sind mindestens vierreihig zu bepflanzen. Verwendet werden sollen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen. Bei der Wahl ist sich an denen der näheren Umgebung zu orientieren. Um eine Beeinträchtigung der Knicks von vornherein zu unterbinden, wurden entsprechende Abstandsflächen zu den geplanten Baugrenzen eingehalten.

Um den Versiegelungsgrad im Gebiet so gering wie möglich zu halten, ist nur die 3 m breite Fahrbahn der Straße Weidehof zu asphaltieren. Der Rest der Verkehrsfläche erhält eine Pflasterung mit Rasenfuge.

Die Begehbarkeit der Fußwege beim Dorfteich gewährleistet eine wassergebundene Straßenbefestigung. Zusätzlich fließt die Nutzung von ca. 75% der Baufläche als Hausgärten in die Bilanzierung der Kompensation ein. Außer der zulässigen Versiegelungsfläche zählt die geplante Straße Weidehof (insb. die 3 m Breite Fahrbahn) als wertloser Bereich. Die gewählten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den Eingriff vollständig, so daß die ökologische Bilanz vor Ort ausgeglichen ist.

3. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch den Zweckverband Karkbrook geregelt. Ebenso die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung. Über das Mischwassersystem wird das anfallende Abwaser und Oberflächenwasser den vorhandenen Klärteichen zugeleitet.

Die geplanten Neubauten sind an das vorhandene Mischsystem anzuschließen.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung regelt der Zweckverband Ostholstein.

3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein durchgeführt.

3.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz der Ortslage Brenkenhagen wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Brenkenhagen" gewährleistet.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

4. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Bau der Straße Weidehof, das Anlegen des Fußweges und des Dorfteiches sowie durch den Erwerb, die Bepflanzung und die Pflege der Parkanlage.

Grömitz, 07.04.1995



- Der Bürgermeister -

Scholz)