

ORIGINAL

Gemeinde Kirchdorf

Begründung

zur

**2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2**

"Das Ihlöger Feld"

plan
kontor oldenburg

Gemeinde Kirchdorf

Bebauungsplan Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" (2. Änderung)

Begründung

1. Anlaß und allgemeine Ziele der Planänderung

Im Geltungsbereich des seit 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" der Gemeinde Kirchdorf sind seit vielen Jahren alle Grundstücke entsprechend den seinerzeit festgelegten planungsrechtlichen Vorgaben bebaut. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 ist hier ein aufgelockertes, gut durchgrüntes Wohngebiet mit Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken entstanden.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung bewegen sich - auch nach heutigen Maßstäben - im Rahmen des für derartige Baugebiete Üblichen. Ungewöhnlich hingegen erscheint aus heutiger Sicht die im Bebauungsplan enthaltene, vergleichsweise enge Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die jedem der vorgesehenen Baugrundstücke nur ein "Baufenster" zuordnet.

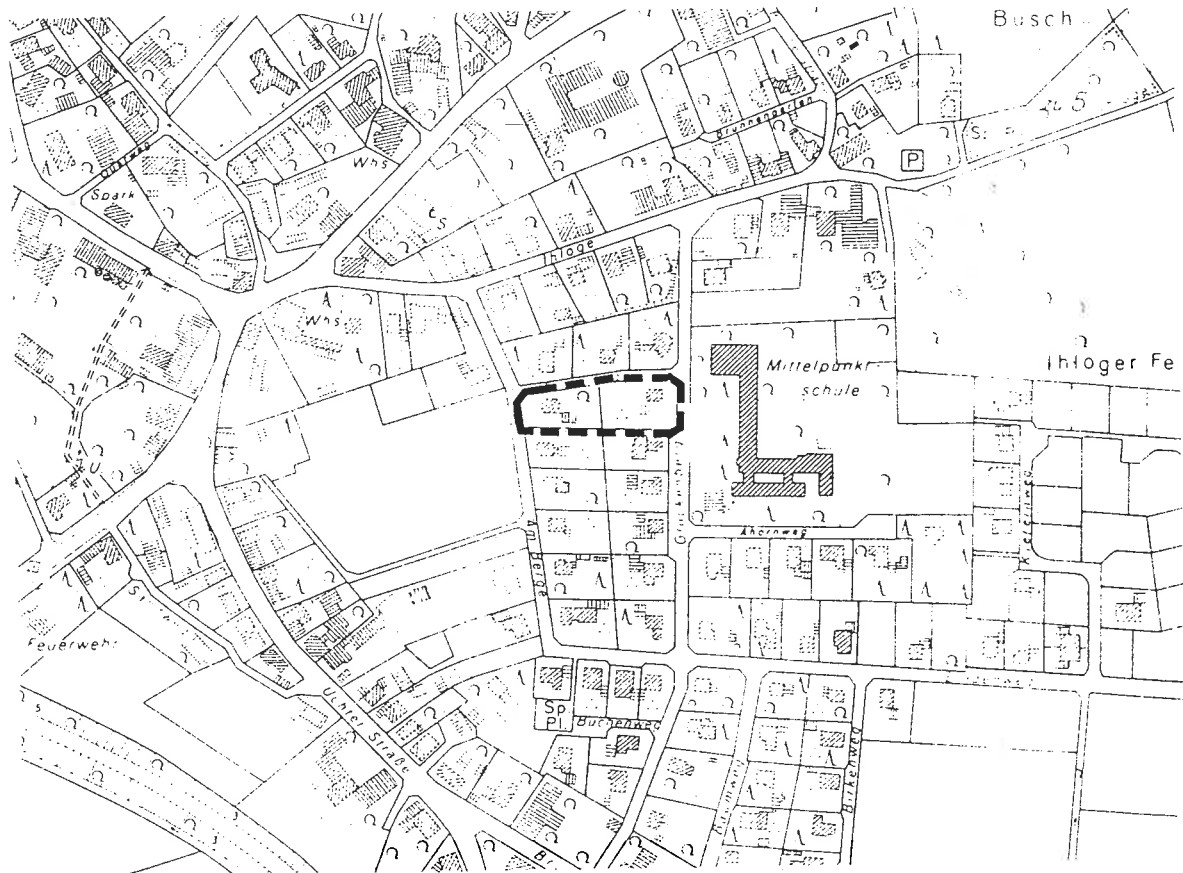
Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen und inzwischen auch durchgeführten Grundstücksaufteilung führt diese restriktive Anordnung der Baugrenzen faktisch dazu, daß das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung - die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt - nicht wirklich ausgeschöpft werden kann.

Über Jahre hinweg haben diese Festsetzungen gleichwohl nur wenige Schwierigkeiten bereitet, ist es den Grundstückseigentümern offensichtlich gelungen, ihre bauliche Nutzung innerhalb der planungsrechtlich gegebenen Festsetzungen einzurichten. Steigende Wohnflächenansprüche und familiäre Entwicklungen haben aber in jüngster Zeit wiederholt dazu geführt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes gravierende, aus städtebaulichen Gründen aber eigentlich nicht notwendige Beschränkungen der Grundstücksnutzung erforderlich gemacht haben. Befreiungsanträge und Anträge an die Gemeinde Kirchdorf auf Änderung des Bebauungsplanes waren die Folge. Gegenstand dieser Anträge waren stets die im Bebauungsplan sehr eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Auch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" geht auf den Wunsch eines der betroffenen Grundstückseigentümer zurück, die Baugrenzen großzügiger festzusetzen und für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück mehr Freiheit einzuräumen. Die Gemeinde Kirchdorf möchte mit dieser Bebauungsplanänderung eine vor Jahren getroffene Planungsentscheidung korrigieren, deren ungewollte Folgen sich erst im Laufe der Zeit gezeigt haben.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" umfaßt die Flurstücke 100 und 101 der Flur 18, Gemarkung Kirchdorf, Gemeinde Kirchdorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung, sie ist zusätzlich in der nachfolgenden Übersichtskarte kenntlich gemacht.



3. Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der Aussagen übergeordneter oder fachbezogener Planungen wie des Regionalen Raumordnungsprogramms oder der Landschaftsplanung wird wegen des geringen Umfangs der beabsichtigten Bebauungsplanänderung verzichtet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kirchdorf wirkt sich auf die Ziele der Raumordnung, der naturschutzfachlichen Planungen oder auf sonstige Fachplanungen nicht aus.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf in seiner zur Zeit wirksamen Fassung ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Reines Wohngebiet (WR) - jeweils mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 - dargestellt. Die vorliegende 2. Änderung steht im Einklang mit diesen Darstellungen, dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist entsprochen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" sind die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt **II**, eine Bauweise ist nicht festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die örtlichen Verkehrsflächen sollen unverändert bleiben. Die vorliegende Bebauungsplanänderung zielt ausschließlich auf eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 von 1966 ist im Bereich der Gemeindestraßen Glockenberg, Eschenweg, Am Berge, Ahornweg und Lindenweg ein recht homogen strukturiertes Wohngebiet, überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern, entstanden. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich das Grundstück der Mittelpunktschule, die sich harmonisch in die umgebende Wohnbebauung einfügt.

Die bisherige bauliche Entwicklung des Bereiches ist weitgehend ohne Probleme verlaufen, Nutzungskonflikte, Erschließungsprobleme oder andere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten. Das im Bebauungsplan Nr. 2 recht großzügig festgesetzte Höchstmaß der baulichen Nutzung wurde noch an keiner Stelle tatsächlich ausgeschöpft, die Intensität der Nutzung bleibt erheblich hinter den plangegebenen Möglichkeiten zurück.

Die im Bebauungsplan Nr. 2 von vornherein sehr restriktiv gestaltete Festsetzung der Baugrenzen hat allerdings schon zu einer ersten Änderung geführt. Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden für zwei Grundstücke an der Nordseite des Lindenweges zwischen Glockenberg und Am Berge die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert. Gleichzeitig wurde für eines dieser Grundstücke das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Herabsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,3 und der Zahl der Vollgeschosse auf **I** deutlich niedriger festgesetzt.

In den unverändert gebliebenen Teilen des Bebauungsplanes Nr. 2 setzen die vergleichsweise kleinen überbaubaren Grundstücksflächen faktisch auch die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. So ist zum Beispiel für das rund 1.450 Quadratmeter große Grundstück Eschenweg Nr. 1 nur eine überbaubare Grundstücksfläche von 300 Quadratmetern Größe festgesetzt. Auf diesem Grundstück kann also tatsächlich nur eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,2 erreicht werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 hat hier nur theoretische Bedeutung.

Wenn auch diese Festsetzungen durchaus eine hinreichende Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben bieten, so darf doch bezweifelt werden, daß die planende Gemeinde sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1966 über die dargelegten Zusammenhänge im klaren gewesen ist.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planänderung

Mit der vorliegenden, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" sollen für die Grundstücke Eschenweg Nr. 1 (Flurstück 100) und Eschenweg Nr. 3 (Flurstück 101) die Baugrenzen und damit die Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen verändert werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen hingegen unverändert bleiben.

Mit der im Wege der 2. Änderung vorgenommenen, großzügigen Anordnung der Baugrenzen wird den gegenüber früher veränderten Nutzungsanforderungen der dort ansässigen Grundstückseigentümer entsprochen, die sehr restriktiven Vorgaben für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken werden gelockert. Zugleich wird damit der - zumindest als unglücklich zu bezeichnende - Zustand aufgehoben, daß das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht durch die entsprechenden Maßzahlen (Grund- und Geschoßflächenzahl) sondern durch die Baugrenzen definiert ist.

Die Gemeinde Kirchdorf hat sich entschieden, die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nur auf die zwei am Eschenweg gelegenen Eckgrundstücke zu beschränken. Eine größere Ausdehnung des Änderungsbereiches hätte alsbald die Frage aufgeworfen, ob eine Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 durch Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile gestattet werden soll oder nicht. Nach dem Willen der Gemeinde soll jedoch dahingehenden Wünschen zunächst nicht entsprochen werden. Eine Nachverdichtung im Geltungsbereich der 2. Änderung hingegen - die ja nun durch die Neugestaltung der Baugrenzen möglich wird - würde jedoch nicht zur Hintergrundstücksbebauung führen, da sie unmittelbar am Eschenweg erfolgen würde. Bodenrechtlich relevante Spannungen werden also hier nicht ausgelöst.

Bei der Aufteilung der Baugrundstücke und der Erschließungsflächen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" wurde von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dahingehend abgewichen, daß eine rund 50 Quadratmeter große, als Teil der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzte Fläche dem Grundstück Eschenweg Nr. 1 (Flurstück 100) zugeschlagen wurde. Die verbliebenen Straßenverkehrsflächen in der heutigen Gemeindestraße Glockenberg haben sich zwischenzeitlich in der Tat als ausreichend erwiesen. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird diese rund 50 Quadratmeter große Straßenverkehrsfläche deshalb nun als Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt.

Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht auslösen, weil das zulässige Maß der Überbauung und Versiegelung des Gebietes - das ja durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) definiert ist - nicht verändert werden soll. Die angestrebte, größere Freiheit bei der Gebäudeanordnung wird voraussichtlich keine spürbaren Auswirkungen für Natur und Landschaft auslösen.

Auch die Belange des Immissionsschutzes, der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht berührt, weitere Ausführungen können daher an dieser Stelle unterbleiben.

6. Hinweise

Der vorliegenden, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" liegt die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Ge-nehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur-oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Unte-ren Denkmalschutzbehörde zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 10.05.1989).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage tre-ten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7. Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Än-derung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" in der Zeit vom 11.11.1998 bis einschließlich zum 10.12.1998 öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 04.03.1999

im Auftrage
.....
(Gemeindedirektor)

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Kirchdorf zusammen mit der als Satzung be-schlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" in der Gemeinde-ratssitzung am 02.03.1999 beschlossen.

Kirchdorf, den 04.03.1999

.....
(Bürgermeister)

im Auftrage
.....
(Gemeindedirektor)

Auszug

aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
 Nr. 2 "Das Ihlöger Feld" der Gemeinde Kirchdorf von 1966

(der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist kenntlich gemacht)

