

Neufassung Bebauungsplan Nr. 7e „Meisenstraße / Jägerstraße / Königstraße / An der Weide“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Hude beabsichtigt mit der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 7e die bestehenden Strukturen im Plangebiet langfristig zu erhalten. Dazu sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet gesichert und vor zu starker Überformung geschützt werden. Insbesondere sind hier die Geschossigkeit sowie die Ausnutzungsziffern (überwiegend Grundflächenzahlen) an den Bestand anzupassen. Um sicherzustellen, dass nur Gebäude entstehen, die sich auch von der Kubatur in die bestehenden Strukturen einfügen, ist eine Begrenzung der Gebäudelängen erforderlich.

Zudem sollen der im Plangebiet schützenswerte Baumbestand und die bestehenden Wallhecken vor Bebauung und Beeinträchtigung sowie jeglicher Zerstörung des Wurzelwerks langfristig geschützt werden.

Die für die Kindertagesstätte durchgeführte rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7e wird in die Neufassung des Bebauungsplanes überführt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Hude und liegt zwischen den Straßen „An der Weide“, „Meisenstraße“, „Jägerstraße“ und „Königstraße“. Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine Fläche von ca. 12 ha und ist durch eine lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss, teilweise mehrgeschossiger Zeilenbebauung, geprägt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelbäume und kleinere Gehölzgruppen unterschiedlicher Altersstufen. Insbesondere die alten Eichenbestände weisen einen ortsbildprägenden Charakter auf.

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 7e erfolgt bestandsorientiert. Dabei werden die Grundflächenzahlen (GRZ) des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die im überwiegenden Plangebiet bei 0,4 (zzgl. den gesetzmäßigen Überschreitungen für Nebenanlagen gemäß der jeweilig geltenden BauNVO) festgesetzt wurden, auf eine GRZ von 0,3 reduziert. In einem Teilbereich liegt eine GRZ von 0,6 vor, die durch die Neufassung übernommen wird. Lediglich im Nordosten wird ein Teilbereich von WA1 mit einer GRZ von ursprünglich 0,2 auf 0,3 erhöht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 e wird in die Neufassung übernommen.

Durch die großflächige Reduzierung der GRZ erfolgt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan **kein Eingriff**, der im Sinne der Eingriffsregelung zu bilanzieren und auszugleichen ist. Zudem werden ortsbildprägende Bäume (u. a. Eichen, Buchen) im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzt. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird somit der aktuelle Bestand gesichert und vor einer zu starken städtebaulichen Überformung geschützt.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogel- und Fledermausarten sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung und bei Umbaumaßnahmen nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen, Erdbaumaßnahmen und gebäudebezogene Abriss-/Umbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogel- und Fledermausquartiere betroffen sind. Soweit mehrjährig wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, müssen zudem ggf. vorgezogene Maßnahmen ergriffen werden, um der betroffe-

nen Vogel-/Fledermausart Ausweichmöglichkeiten im räumlich funktionalen Zusammenhang zu gewährleisten. Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, durchgeführt als Bürgerversammlung, wurden folgende Anregungen geäußert:

- Hinweis auf Geschossigkeit bei den vorhandenen Reihenhäusern in der Straße „Vosteens Kamp“ und Anregung auf Überprüfung des Sachverhaltes.
 - *An der festgesetzten eingeschossigen Bauweise wurde festgehalten, da sich die bestehende Siedlungsstruktur aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Geltungsbereiches deutlich an dem Bereich der Straße „Vosteens Kamp“ gliedern lässt.*
- Anregung, die Zonierung und Vorgaben des Dichtemodells an der Jägerstraße zu überprüfen
 - *Zur Überprüfung der Zonierung und der Vorgaben des Dichtemodells wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der aktuellen städtebaulichen Situation durchgeführt. Aufgrund der teilweise über die Vorgaben des Dichtemodells hinausgehenden Ausnutzungen der Bestandsgebäude im westlichen Umfeld der Gebäude an der Jägerstraße 1 – 5 kam das Planungsbüro zu dem Ergebnis, dass eine Änderung des Dichtemodells möglich wäre. Die Politik sprach sich gegen eine Änderung des Dichtemodells aus, da es sich bei dem Dichtemodell um ein Zielkonzept handelt und daher nicht unbedingt der Bestand abgebildet werde. Der damalige Arbeitskreis und auch anschließend der Rat hätten sich seinerzeit in einigen Bereichen bewusst dafür entschieden im Dichtemodell eine geringere Ausnutzbarkeit trotz einzelner Abweichungen im Bestand vorzusehen.*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Auch in der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

4. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

In der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die folgenden Stellungnahmen eingegangen:

- Landkreis Oldenburg: Verweis auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Hinweis auf NIBIS Kartenserver und geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dem Kapitel 3.1 kann entnommen werden, dass der NIBIS-Kartenserver für die Informationen hinsichtlich des Schutzgutes

Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern verwendet wurde.

- OOWV: Hinweis zu Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen war bereits Bestandteil der Begründung und Planzeichnung des Bebauungsplanes. Es wurde ein weiterer Hinweis ergänzt, dass die Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.

- OOWV: Hinweis auf Brandschutz und Löschwasserversorgung im Plangebiet

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf nachgelagerter Umsetzungsebene beachtet.

- Deutsche Bahn AG: Hinweis auf die westlich gelegene Bahnstrecke und die hier entstehenden Emissionen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung beinhaltet bereits den Verweis auf die Lage der Bahnlinie. Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet, der geringeren Frequentierung der Bahnlinie und der bereits vorhandenen Lärmschutzwand wird davon ausgegangen, dass Überschreitungen der immissionschutzrechtlichen Anforderungen im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Passus ist in Kapitel 3.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan zu finden. Zudem wurden in der Begründung Aussagen zur vorhandenen Lärmschutzwand in der Begründung ergänzt.

- Deutsche Bahn AG: Hinweis auf Festsetzung eventuell erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen im Bezug zum Bahnbetrieb

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es werden keine Schutzmaßnahmen gegen die Geräuschimmissionen des Bahnbetriebes notwendig sein. Auf der Planzeichnung und in der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Geräuschimmissionen, welche von dem Bahnbetrieb verursacht werden, als Vorbelastung gelten und keine immissionsschutzrechtlichen Ansprüche geltend gemacht werden können.

- EWE Netz GmbH: Hinweise auf Leitungen und Schutzanweisungen

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes beinhalten bereits einen Hinweis auf die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.

- Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweise auf Leitungen und Schutzanweisungen

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes beinhalten bereits einen Hinweis auf die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.

- Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch: Verweis auf die polizeiliche Stellungnahme vom 29.04.2019. In der Stellungnahme wird auf ausreichende

Parkflächen für die Beschäftigten und „Elterntaxen“ und auf die Thematik gekennzeichneten Flächen in verkehrsberuhigten Bereichen hingewiesen.

Die hervorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7e und wurde im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7e abgewogen. In der Abwägung der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass auf den Flächen nördlich der Amselstraße, zwischen Finkenstraße und Vosteens Kamp, Parkflächen für Besucher und Beschäftigte vorgesehen sind.

- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH: Hinweise auf Leitungen und Schutzanweisungen

Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes beinhalten bereits einen Hinweis auf die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg: Hinweis auf vorhandene Lärmemissionen der K 224 und bitte um Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises zum nicht vorhandenen Anspruch auf Immissionsschutz gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 224

Der Anregung einen nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung zu den von der Kreisstraße K 224 ausgehenden Immissionen aufzunehmen wird nachgegangen. Die Hinweise wurden in der Planzeichnung nachrichtlich ergänzt.

4.2 Belange der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. BauGB

In der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die folgenden Stellungnahmen eingegangen:

- Landkreis Oldenburg: Verweis auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Landkreis Oldenburg: Hinweise zum Brandschutz, zur Löschwasserversorgung und zur Löschwassermenge

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde in Kapitel 3.3.1 um entsprechende Aussagen zur Löschwassermenge ergänzt.

- Entwässerungsverband Stedingen: Hinweise zur Einhaltung der Oberflächenentwässerung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, dass das anfallende Oberflächenwasser wie bisher auf den Grundstücken versickert bzw. über die Kanalisation abgeleitet wird.

- OQWV: Hinweis zu Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Erschließungsplanung beachtet. Bei den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen handelt es sich um Leitungen im öffentlichen Bereich und Hausanschlüsse, sodass auf eine Kennzeichnung der Leitungen auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet

wird. Es wird auf den Hinweis Nr. 4 verwiesen, in welchem auf die Leitungen und deren Schutzanweisungen verwiesen wird.

- OOWV: Hinweis zum Versorgungsdruck und der Löschwasserversorgung im Plangebiet

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Erschließungsplanung beachtet. Im Zuge der Gebietserschließung ist die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt; sofern durch die vorliegende Planung Ergänzungsbedarf besteht, ist dieses im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.

- OOWV: Hinweis zur Entsorgungssicherheit

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Bei den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen handelt es sich um Leitungen im öffentlichen Bereich und Hausanschlüsse, sodass auf eine Kennzeichnung der Leitungen und der Schutzstreifen auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet wird. Es wird auf den Hinweis Nr. 4 verwiesen, in welchem auf die Leitungen und deren Schutzanweisungen verwiesen wird. Die Begründung wurde um einen Hinweis auf den Schutzstreifen und Bepflanzungen oder Anschüttungen im Bereich der Trasse ergänzt.

- EWE Netz GmbH: Hinweise auf Leitungen und Schutzanweisungen

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes beinhalten bereits einen Hinweis auf die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.

- Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweise auf Leitungen und Schutzanweisungen

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes beinhalten bereits einen Hinweis auf die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.

- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH: Hinweise auf Leitungen und Schutzanweisungen

Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes beinhalten bereits einen Hinweis auf die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.

4.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

In der erneuten Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die folgenden Stellungnahmen eingegangen:

- EWE: Hinweis zu Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Erschließungsplanung beachtet. Bei den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen handelt es sich um Leitungen im öffentlichen Bereich und Hausanschlüsse, sodass auf eine Kenn-

zeichnung der Leitungen auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet wird. Es wird auf den Hinweis Nr. 4 verwiesen, in welchem auf die Leitungen und deren Schutzanweisungen verwiesen wird.

- Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweise auf Leitungen und Schutzanweisungen
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes beinhalten bereits einen Hinweis auf die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.
- OOWV: Verweis auf Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
Auf die Abwägung für Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird verwiesen, neue Abwägungsgrundlagen haben sich nicht ergeben.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Hinweis auf Informationsmöglichkeiten zu Baugrundverhältnissen, Erlaubnissen, Bewilligungen oder Bergwerkseigentum nach BBergG
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 7e einschließlich der Übernahme der 1. Änderung dient der Sicherung der Bestandsbebauung sowie der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Alternative Planungsmöglichkeiten liegen nicht auf der Hand.

Hude, 12.09.2023

Gemeinde Hude (Oldb)

Der Bürgermeister

gez. Skatulla