

Gemeinde Hude: Bebauungsplan Nr. 11 „Hohelucht / Hogelied / Glatzer Straße“ - Teilbereich I

Zusammenfassende Erklärung

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hohelucht / Hogelied / Glatzer Straße“ – Teilbereich I die bestehenden Strukturen im Plangebiet langfristige zu erhalten und zu sichern. Dazu zählen insbesondere der Erhalt und der Schutz ortbildprägender Bäume und Wallhecken. Gleichzeitig sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet gesichert und vor zu starker Überformung geschützt werden. Insbesondere sind hier 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. Mit der Begrenzung der überbaubaren Flächen soll die Bebauung der Grundstücke neu geregelt werden: zum einen soll die Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks realisiert und zum anderen in Teilbereichen eine Bebauung in zweiter Reihe verhindert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Im gesamten Plangebiet befinden sich eine Vielzahl an Einzelbäumen (ältere Eichen, Linden, Buchen und Ahorn) zusammenhängenden Gehölzgruppen und Wallhecken. Um die Bäume und Wallhecken vor Bebauung und Zerstörung des Wurzelwerks zu schützen erfolgen Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan. Abgesehen von einem kleinen Bereich im Südosten, ist das Plangebiet von allen Seiten von Siedlungen eingeschlossen. Im Südosten grenzt ein Grünland an das Plangebiet.

Durch die Planung wird der aktuell mögliche Versiegelungsgrad der rechtskräftigen B-Pläne fast im gesamten Plangebiet verringert. Lediglich für einen kleinen Teilbereich bleibt die Grundflächenzahl gleich. Durch die Festsetzungen des B-Plans werden keine erheblichen Beeinträchtigungen begründet. Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung entsteht daher nicht. Daher werden keine Kompensationsleistungen erforderlich.

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 betroffenen 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. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** in Form einer Bürgerversammlung wurde am 29.08.2017 durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Es wurde auf einen abgängigen Baum hingewiesen sowie für den Bereich Kollwitzstraße (WA2) eine Grundflächenzahl von 0,3 (statt 0,25) und eine Gebäudelänge von maximal 15 m für den Bereich zwischen Eichhörnchenweg und Dachsweg (statt 20 m) angeregt. *Die Grundflächenzahl im Bereich Kollwitzstraße ist aus dem Bestand abgeleitet, in dem eine sehr geringe Grundflächenzahl von unter 0,2 realisiert wurde (mit nur zwei Grundstücken zwischen 0,25 und 0,3). Damit ist die geringe Grundflächenzahl strukturbestimmend und die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,25 lässt in vertretbarem Umfang noch bauliche Erweiterungen zu. Die maximale Gebäudelänge wird im gesamten Plangebiet (mit Ausnahme südlich des Dachsweges) mit 20 m vorgesehen, so dass auch Doppelhäuser möglich sind. Bei einer Gebäudelänge von nur maximal 15 m wären nur schmale Doppelhäuser möglich.*

Während der frühzeitigen **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB** wurde der Anregung des Landkreises Oldenburg gefolgt, die Wallhecken nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. *Die Hinweise zu dem Schutzstatus werden beachtet und in der Begründung ergänzt. Zum Teil liegen die Wallhecken auf oder entlang der vorderen Grundstücksgrenze, so dass die Wallhecken für Grundstückszufahrten bereits unterbrochen sind, um eine Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten. Diese genießen Bestandsschutz.*

Zudem weist der Landkreis darauf hin, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet vorhanden ist.

Die Deutsche Bahn weist auf Immissionen von der Bahnstrecke hin.

Der Entwässerungsverband Stedingen weist auf eine dezentrale Versickerung hin und bittet um entsprechenden Versickerungsnachweis für das gesamte Plangebiet. *Im Generalentwässerungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Oberflächenentwässerung nachgewiesen. Nur im Bereich der Witte-Lenoir Straße sind keine Aussagen enthalten; hier wird das Wasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Versickerungsrinne vor Ort versickert, da die Versickerungsfähigkeit hier gegeben ist. Nach Kenntnissen der Gemeinde ist eine Versickerungsfähigkeit auch auf den anliegenden Grundstücksflächen gegeben. Da es durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu weiteren Versiegelungen des Bodens kommt, kann das anfallende Oberflächenwasser wie bisher auf den Grundstücken versickern bzw. über die Kanalisation abgeleitet werden.*

Die Leitungsträger EWE Netz und Oldenburgisch-Ostfriesischer-Wasserverband weisen auf Leitungen und deren Schutzanforderungen hin.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB** sind folgende Anregungen eingegangen:

Eine nachbarschaftsverträgliche, rückwärtige Bebauung sollte in allen Bereichen ermöglicht werden. Die überbaubare Fläche sollte vergrößert werden. *Rückwärtige Gartenbereiche, die bisher noch von einer Bebauung freigehalten sind, sind als solche zu sichern.*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollten verkleinert werden und Nebenanlagen, Garagen, Carports ermöglicht werden. Auch ist der Wiederaufbau eines bestehenden Carports in der vorderen nicht überbaubaren Fläche unzulässig. *Die genannten Nebenanlagen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus und werden dort daher nicht zugelassen.*

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4 und WA5 werden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, demnach wären alle Nutzungen zulässig. Eine städtebauliche Rechtfertigung für diese unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten liegt nicht vor. *Der Anregung wird gefolgt, die zulässigen Nutzungen werden für alle Allgemeinen Wohngebieten gleichgesetzt.*

Die GRZ II sollte um bis zu 80 von Hundert überschritten werden können. *Es liegt kein städtebaulicher Grund für eine Erhöhung der GRZ II vor.*

Für untergeordnete Bauteile sollte eine maximale Höhe festgesetzt werden. *Eine Höhenbegrenzung ist nicht erforderlich, da diese in der Regel nicht höher als technisch notwendig ausgeführt werden.*

Der Bebauungsplan lässt jede erdenkliche Dachform zu. *Das Plangebiet ist bereits durch unterschiedliche Dachformen geprägt, eine Regulierung ist daher nicht erforderlich.*

Die Gebäudelänge im Bereich „Dachsweg“ sollte auf beiden Seiten auf 15,0 m begrenzt werden. *Es handelt sich um unterschiedliche Strukturen, die eine Angleichung nicht rechtfertigt. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.*

Das Plangebiet ist durch eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern charakterisiert. Es sollten daher nur diese Hausformen zulässig sein. *Der Anregung wird in Teilen gefolgt, mit Ausnahme des Nahbereiches „Hohe Lucht“ werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.*

Die Anzahl der Wohneinheiten sollte auf zwei begrenzt werden. *Der Anregung wird in Teilen gefolgt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus und zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA5 bis WA7 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.*

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist missverständlich. *Die Definition der abweichenden Bauweise wird in der Begründung ergänzt.*

Zur Eingliederung neuer Gebäude sollte festgesetzt werden, dass Staffelgeschosse um mindestens 1,5 m den Gebäudeaußenseiten zurückspringen müssen. *Die örtliche Bauvorschrift wird ergänzt.*

Im Rahmen der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB** hat der Landkreis Oldenburg darauf hingewiesen, dass die Kronentraufbereiche der festgesetzten Bäume mit Wachstum veränderlich sind. *Die Festsetzung eines zu erwartenden Kronentraufbereiches wird nicht für erforderlich gehalten, da Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung oder einem Abgang der Bäume führen können generell zu unterlassen sind.*

Der Anregung, die Details der grünordnerischen Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen aus der Begründung auch in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, wird gefolgt.

Der Landkreis weist darauf hin, dass bisher festgesetzte Bäume in die aktuelle Planzeichnung übernommen werden sollen. *Sofern diese noch vorhanden sind, wurden diese übernommen.*

Der gesetzliche Schutz der Wallhecken gem. § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG wird zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung in die nachrichtlichen Übernahmen / Hinweise übernommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH, OOWV und Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Hinweis auf Leitungen und Schutzanforderungen. *Die Hinweise zu den Schutzanforderungen der Leitungen werden in der Bauausführung beachtet. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 4) ist auf der Planzeichnung vorhanden.*

Im Rahmen der **erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB** wurden folgenden zusätzliche Anregungen und Hinweise geltend gemacht:

Durch die Reduzierung der GRZ im WA3 und WA6 kann der Bestand nicht gesichert und die derzeitige Nutzung nicht mehr ausgeübt werden. Dies führt zu Schadensersatzansprüchen. *Die Grundstücke bleiben mit der GRZ I deutlich hinter den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes zurück, sodass sich ein anderer Charakter eingestellt hat, als es ursprünglich vorgesehen war. Um den bestehenden Charakter zu wahren, ist die Reduzierung der GRZ erforderlich. Mit der Planung findet kein Eingriff in die aktuell ausgeübte Wohnnutzung statt, daher besteht kein Anspruch auf Entschädigung.*

Die zulässige Grundfläche (GRZ II) sollte im WA3 und WA6 für Nebenanlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden dürfen. *Die derzeitigen Festsetzungen tragen dem Bestand Rechnung. Im Sinne des Umweltschutzes soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden (vgl. § 1a (2) BauGB). Ziel der Gemeinde Hude ist es, die Gartenflächen möglichst frei von Versiegelungen zu halten um die Bodenfunktion zu schützen, das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in der Fläche zu versickern und die Biodiversität aufrecht zu erhalten.*

Durch die Festsetzung von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus sowie einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte im WA5 und WA6 ergibt sich eine Benachteiligung. *Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Strukturen: im WA5 und WA6 ist überwiegend eine Wohnung je Wohngebäude vorhanden, vereinzelt auch zwei Wohneinheiten.*

Die Gebäudelängen im WA6 sollten auf maximal 15,0 m statt auf 20,0 m begrenzt werden. *Die bestehenden Strukturen sind nicht mit denen der benachbarten Bereiche (WA7) vergleichbar. Eine Reduzierung der Gebäudelänge auf 15,0 m ist nicht zielführend und lässt sich nicht begründen.*

Die Höhe der untergeordneten Bauteile sollte auf 1,50 m begrenzt werden. *Es wird nicht davon ausgegangen, dass das Ortsbild zukünftig durch untergeordnete Anlagen erheblich beeinträchtigt wird. Daher ist eine Höhenbegrenzung nicht erforderlich.*

Dem Einwand, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu verkleinern wurde nicht nachgekommen. Die vorderen Grundstücksbereiche sollen auch zukünftig frei von Bebauung gehalten werden. Es wird daher kein Bedarf gesehen, die Baugrenze anzupassen.

Garagen, Stellplätze und Carports sollten im WA1 und WA6 in den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen ausgeschlossen werden. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Gemeinde Hude ist es, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze auszuschließen, da diese dort das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Weitere Einschränkungen sollen den Grundstückseigentümern nicht auferlegt werden.*

Die zwei Eichen auf dem Flurstück 361/67 sollten nicht als zu erhalten festgesetzt werden. *In mehreren Ortsterminen (zuletzt am 26.08.2021) wurde die Vitalität der Bäume bestätigt. Zudem werden die Bäume als besonders wertvoll und ortsbildprägend eingestuft. Daher werden die Bäume weiterhin als zu erhalten festgesetzt.*

Der auf dem Flurstück 10/39 festgesetzte Baum ist nicht mehr vorhanden und sollte daher nicht als zu erhalten festgesetzt werden. *Die Eiche wurde im Jahr 2014 in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Grundstückseigentümern gefällt, da die Standsicherheit nicht mehr gegeben war. Die entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung wird daher herausgenommen.*

Die im Bereich Witte-Lenoir-Straße/Kollwitzstraße festgesetzte Wallhecke war dort nie vorhanden und sollte entsprechend nicht als zu erhalten festgesetzt werden. *Eine Ortsbesichtigung (08/2021) hat ergeben, dass in den fraglichen Bereichen Hecken und teilweise auch noch Wälle vorhanden sind. Hierbei handelt sich um historische Wallheckenstandorte, die unabhängig von ihrem aktuellen Zustand einen Schutzstatus genießen. An den Festsetzungen ist daher festzuhalten.*

Im Rahmen der parallel zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführten **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB** weist der Landkreis Oldenburg auf den Brandschutz hin. *Die genannten Hinweise zum Brandschutz werden redaktionell in der Begründung ergänzt.*

Von Seiten der Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH und OOWV wird auf Leitungen und deren Schutzanforderungen hingewiesen. *Die Hinweise zu den Schutzanforderungen der Leitungen werden in der Bauausführung beachtet. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 4) ist auf der Planzeichnung vorhanden.*

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich hier um einen gewachsenen Standort handelt, bei dem durch Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehenden Strukturen langfristig erhalten und gesichert werden sollen, sind Überlegungen von Planungsalternativen gegenstandslos, auch die Art der baulichen Nutzung steht hier nicht zur Diskussion.

Gemeinde Hude (Oldb)
Der Bürgermeister

gez. J. Skatulla