

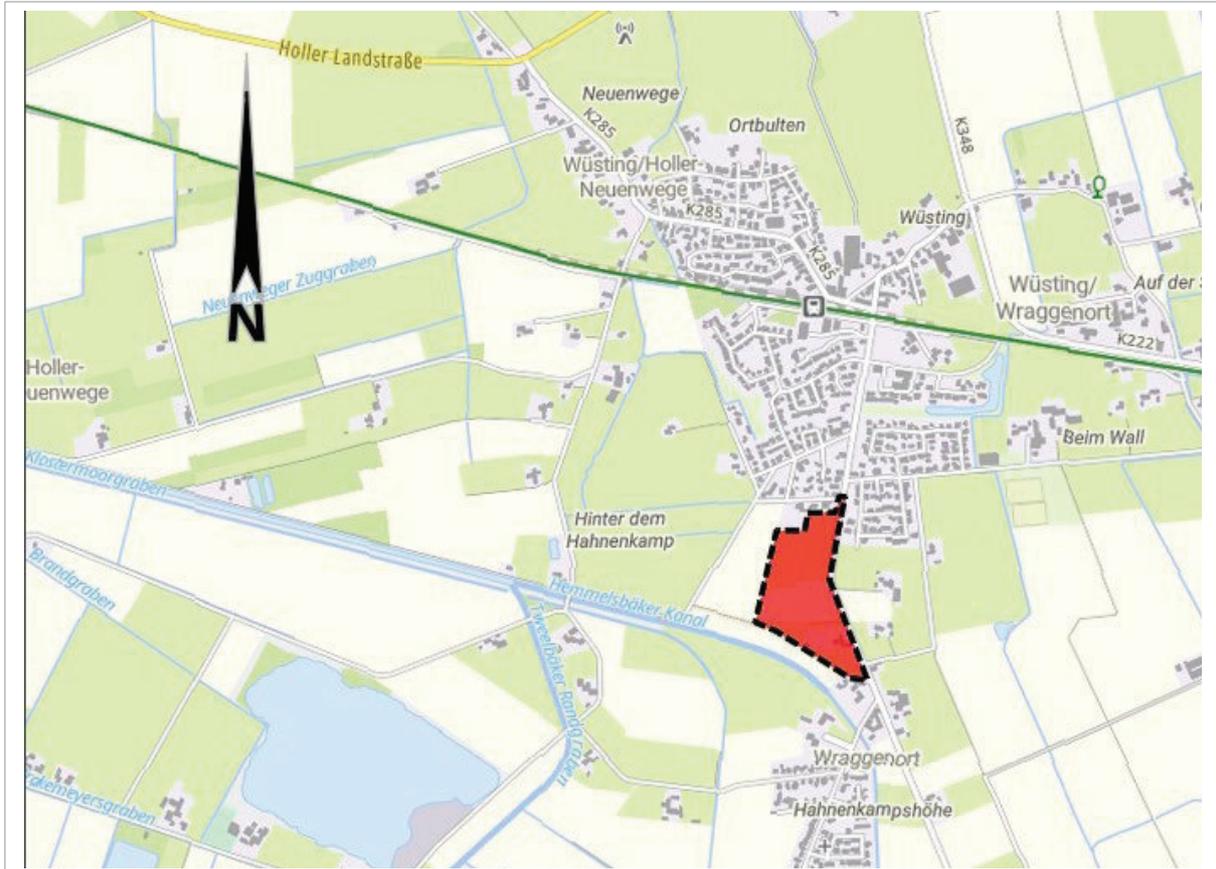
Gemeinde Hude



Bebauungsplan Nr. 97

„Wüstring- Hauptstraße/südlich Kiebitzweg“

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan unmaßstäblich

Zusammenfassende Erklärung

Juni 2024



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-95094-0
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

1 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hude beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Wüstring-Hauptstraße/südlich Kiebitzweg“ notwendige Wohnbauflächen im Ortsteil Wüstring zu schaffen. Überplant wird dabei ein 8,1 ha großes, im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestelltes Gebiet im Südwesten von Wüstring. Die Gemeinde Hude hat die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf diese Weise wurde die Möglichkeit eingeräumt, Hinweise und Anregungen zu der Planung vorzubringen. Es ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufgabe der Gemeinde, die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird im Osten durch die Kreisstraße K 348, im Süden durch einen Feldweg, im Westen durch landwirtschaftliche Fläche sowie im Norden durch bestehende Siedlungsgebiete am Kiebitzweg begrenzt. Ein Wohnhaus mit Nebenanlagen und zugehörigen Freiflächen und Gehölzflächen wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Neben der Schaffung von Wohnbauflächen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Grünstrukturen innerhalb und am Rande des Plangebietes. Bei den linienförmigen Gehölzstreifen handelt es sich gemäß Fledermausgutachten um wichtige Leitstrukturen und teils um Quartierbäume. Auch für Brutvögel sind die beschriebenen Grünflächen von hoher Bedeutung. Der Erhalt trägt neben der Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Aspekten ebenso zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Eingriffe werden vornehmlich durch die Versiegelung der zukünftigen Baugrundstücke und der notwendigen Verkehrsflächen vorgenommen. Außerdem werden Grünlandflächen aus der Nutzung genommen. Die Planung trägt zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen bei, auch wenn die vorhandenen Großgehölze als zu erhalten festgesetzt werden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Grünverbindungen als Leitstrukturen für die beeinträchtigten Tiere dienen können. Es wird konstatiert, dass Natura 2000-Gebiete durch die Planung nicht betroffen sein werden und auch artenschutzrechtliche Probleme nicht zu erwarten sind, wenn bei Baumaßnahmen die Brutzeit beachtet wird und Gehölze vor einer möglichen Entnahme oder Rückschnitt auf Nisthöhlen und Quartierhöhlen überprüft werden.

Im Umweltbericht wird ein Kompensationsdefizit von 111.600 Werteinheiten ermittelt. Die Kompensation erfolgt an drei Stellen im Gemeindegebiet.

3 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Wüstring- Hauptstraße/südlich Kiebitzweg“ hat die Gemeinde Hude die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf diese Weise wurde die Möglichkeit eingeräumt, Hinweise und Anregungen zu der Planung vorzubringen. Es ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufgabe der Gemeinde, die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden, bei der nach Vorstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Gelegenheit zur Erörterung gegeben wurde. Es wurden Fragen zur Anordnung der Aufmündung in das Plangebiet gestellt und erfragt, ob ein Fuß- und Radweg entlang des Plangebiet geführt werde. Dieses wurde verneint, da die Erschließung des Gebietes über die neue Aufmündung durch die Verlegung der Ortsdurchfahrt außerorts ermöglicht wird und von dort in Richtung Ortsmitte die Verlängerung des vorhandenen Fuß- und Radweges erfolgen soll. Es wurde angeregt, weitere Anbindungen zu prüfen, wenn auch nur in der Bauphase. Weiter gab es Rückmeldungen zum Bewerberverfahren, zum dringenden Bedarf an Baugrundstücken und zu Kosten der Grundstücke. Das Verfahren für die Bewerbung um ein Grundstück wurde erläutert. Zu Kosten konnten keine Angaben gemacht werden. Eine Bürgerin bat um städtebauliche Einbindung des Gebietes in die dörfliche Struktur Wüstings. Der Vorentwurf und hier vor allem die als zu geradlinig empfundene Straßenführung wurden im Laufe der weiteren Planung angepasst. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH gibt Anregungen zur Versorgung des Gebietes und bittet um weitere Einbeziehung.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt verweist auf das Bundes-Bodenschutzgesetz und den flächensparenden Umgang mit dem Schutzgut Boden. Die Gemeinde Hude räumt der Siedlungsentwicklung im Orts- teil Wüstring einen höheren Stellenwert ein. Es werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Landkreis Oldenburg

Die Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze. Entsprechende Festsetzungen werden in die Planung eingestellt.

Zum Umweltbericht wird der Hinweis auf weitergehende, notwendige Aussagen zum Artenschutz gegeben und um Überprüfung von Wertstufen gebeten. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken vorgetragen. Die Hinweise zum Brandschutz werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Landesbehörde macht keine Bedenken gegen die geplante Anbindung des Plangebietes über die angedachte Zufahrt geltend. Sie bittet allerdings um die Beachtung der Rahmenbedingungen wie die Verlegung der Ortsdurchfahrt und den Nachweis, ob ein Linksabbiegestreifen erforderlich ist. Die Gemeinde hält an der Verlegung der Ortsdurchfahrt fest und erbringt den Nachweis. Eine Linksabbiegespur ist auch nach aktualisierter Verkehrsprognose nicht erforderlich.

Es wird auf die richtlinienkonforme Fachplanung und notwendige Verwaltungsvereinbarungen verwiesen. Die Gemeinde tritt dazu in den Austausch mit der Landesbehörde.

Die Behörde weist auf das außerorts geltende Anbauverbot von 20 m entlang der Kreisstraße hin. Dieses wird zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen.

Es wird auf die Emissionen der K 348 hingewiesen und um Aufnahme eines Hinweises, dass keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 348 bestehen gebeten. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

OOWV

Der OOWV bestätigt, dass im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen werden kann. Ebenso wird mitgeteilt, dass die Entsorgungssicherheit gewährleistet wird. Hierfür ist ein Schmutzwasserpumpwerk mit Druckrohrleitung vorzusehen. Der OOWV teilt mit, dass die Kläranlage das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Darüber hinaus werden technische Inhalte mitgeteilt. Es erfolgt der Hinweis, dass der Eintrag von Oberflächenwasser zu unterbleiben hat. Diese Aspekte werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch

Die Polizeiinspektion bittet um Berücksichtigung von ausreichend Parkplätzen innerhalb der als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Verkehrsflächen. Dieser Aspekt wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Es wird angeregt, eine Havarie-Zufahrt zum Plangebiet vorzusehen und diese ausreichend zu dimensionieren. Eine solche Zufahrt wird über den Wendehammer vorgehalten.

Unterhaltungsverband Wüstring

Der Unterhaltungsverband Wüstring äußert keine Bedenken, solange die geplanten Versickerungsanlagen für das Oberflächenwasser nach den anerkannten Regeln der Technik bemessen und gebaut werden. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es wird darum gebeten, externe Kompensationsmaßnahmen mit dem Unterhaltungsverband abzustimmen, wenn diese in der Nähe von Verbandsgewässern liegen. Bei Bedarf erfolgt hierzu eine Abstimmung.

VBN, Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Der VBN weist darauf hin, dass die Buslinien im Nahbereich des Plangebietes auf die Schülerbeförderung ausgerichtet sind und der Bahnhof Wüstring im erweiterten fußläufigen Einzugsbereich liegt. Diese Inhalte werden entsprechend in die Begründung eingestellt.

ZVBN, Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Der Zweckverband führt als Träger des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu den Buslinien und dem Bahnhof in gleicher Weise aus. Diese Inhalte werden entsprechend in die Begründung eingestellt.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Einwender 1 weist darauf hin, dass unmittelbar an seiner Grundstücksgrenze zwar keine Carports und Garagen, aber sehr wohl Schuppen und Gerätehäuser errichtet werden dürfen. Da an seiner besagten Grenze eine Hainbuchenhecke und auch Gehölze stehen, wird der Vorschlag unterbreitet, im Plangebiet einen Schutzbereich G1 in Anlehnung an sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzusehen. Eine Anpassung des Bauleitplans wird nicht vorgenommen, da zum einen von einer abschirmenden Wirkung der Grünstrukturen auszugehen ist und sich zum anderen gemäß Erfassung im Biotoptypenplan kein Schutzstatus für die angrenzenden Bauflächen innerhalb des Plangebietes ableiten lässt.

Der Vorschlag, einen schmalen Flächenanteil zu erwerben, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Einwenderin 2 macht Bedenken gegen die Planung geltend und verweist dabei auf die durch den Verkehrslärm auf der Kreisstraße verursachten Immissionen beim Gebäudebestand. Es

wird angemerkt, dass die vorgesehenen Maßnahmen dort nicht greifen. Aus Sicht der Gemeinde werden die Bedenken zurückgewiesen. Das Schallgutachten wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 bezogen auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erarbeitet. Wie aus der zeichnerischen Darstellung der Lärmpegelbereiche ersichtlich, verringern sich deren Abstände zur Kreisstraße K 348 in Richtung des Ortszentrums da hier lediglich 50 km/h gefahren werden darf. Eine Spiegelung der ermittelten Lärmpegelbereiche auf die östliche Seite der Kreisstraße macht deutlich, dass die der Straße zugewandte Gebäudeseite der Einwenderin bereits im Lärmpegelbereich II liegt und die Anforderungen an die Außenbauteile den heutigen Maßgaben an den Wärmeschutz entsprechen müssen.

Ob das besagte Gebäude die Anforderungen an die Außenbauteile erfüllt, ist nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97, sondern kann lediglich als Anhaltspunkt gewertet werden.

Einwenderin 2 fühlt sich darüber hinaus durch die Lage der Zufahrt ins Baugebiet gegenüber ihres Grundstücks benachteiligt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Hude hat sich in einem langwierigen Planungs-Prozess mit der Frage nach einer geeigneten Erschließung der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohnbaufläche befasst. Im Ergebnis ist die nun in Rede stehende Zufahrt festgelegt worden, unter der Voraussetzung, dass die Ortsdurchfahrt außer Orts verschoben wird und der neue Knotenpunkt Bestandteil der Ortsdurchfahrt wird. Diesem hat der Straßenbaulastträger zugestimmt, was bereits ein Entgegenkommen gewesen ist, eine weitere Verschiebung nach Süden außerhalb der geschlossenen Ortslage ist von dort nicht gesehen worden.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH gibt noch einmal Anregungen zur Versorgung des Gebietes und bittet um weitere Einbeziehung. Dies wird berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt verweist auf den NIBIS- Kartenserver um Auskünfte zum Baugrund und zu den Baugrundverhältnissen zu erhalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Oldenburg

Die Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise zur Pflanzung und Qualitäten von Straßenbäumen, die im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Es werden Anregungen für die geplanten Heckenpflanzungen und Empfehlungen zur Konkretisierung von Festsetzungen gegeben. Eine redaktionelle Anpassung der Festsetzungen erfolgt.

In Bezug auf den Umweltbericht wird auf die fehlenden Aussagen zur Kompensation verwiesen. Diese werden in die Planung eingestellt und entsprechend mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wird um Ausführungen zum Thema Wald im Umweltbericht gebeten. Bei der einen außerhalb des Plangebietes gelegenen Fläche handelt es sich um einen linearen Gehölzbestand. Bei dem außerdem überprüften Gehölzbestand innerhalb des Gebietes handelt es sich ebenfalls nicht um Wald im Sinne des NWaldLG, da wesentliche Merkmale wie eine Krautschicht und erkennbare Durchforstung fehlen. An der Einordnung als Siedlungsgehölz (HSN) wird festgehalten.

Die Untere Abfallbehörde gibt Hinweise zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung, die bereits Bestandteil der Planung sind bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Die angeregte Unterbringung eines Containerstandortes wird in diesem Plangebiet nicht weiterverfolgt, um eine mögliche Lärmbelästigung und Verunreinigung im Wohngebiet zu vermeiden.

Der Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde auf mögliche Bodenfunde wird in der Planzeichnung um Angaben zur Zuständigkeit ergänzt.

Die Hinweise zum Brandschutz werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Landkreis weist auf die allgemeine Zulässigkeit von privat genutzten Ladesäulen hin. Eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht, sondern lediglich eine redaktionelle Klarstellung des Sachverhaltes in der Begründung. Ebenso erfolgt keine Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zu den Einfriedungen, da die Gemeinde grundsätzlich Vorgaben zur gesamten Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen machen möchte. Der Anregung, einer klarstellenden Darstellung des Mittelungspegels nachts wird gefolgt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Landesbehörde verweist auf die Gültigkeit ihrer Stellungnahme aus dem frühzeitigen Verfahren und bittet um Beachtung einer richtlinienkonformen Gestaltung des Aufmündungsbereiches und der Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen hierfür, die Umsetzung erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

Es wird gefordert, entlang des Plangebietes einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen. Diese Festsetzung hält die Gemeinde für entbehrlich, da zwischen der Wohnbaufläche und der Straßenverkehrsfläche der K 348 eine öffentliche Grünfläche bzw. im Süden eine Anpflanzfläche liegt, die eine Durchfahrt verhindert.

Auf diese öffentliche Anpflanzfläche wird verwiesen und dargelegt, dass im Sinne einer Gefahrenvermeidung gemäß RPS 2009 möglichst keine neuen Hindernisse entlang von Kreisstraßen geschaffen werden sollen. Der Abstand soll mindestens 4,50 m betragen (kritischer

Abstand). Für die Baumpflanzung wird ein Abstand von mindestens 5,50 m gefordert. Der Abstand wird gewahrt, entsprechende Linien werden ergänzend im Bebauungsplan dargestellt.

Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch

Die Polizeiinspektion verweist auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Unterrichtung.

OOWV

Der OOWV bestätigt seine Stellungnahme aus dem frühzeitigen Verfahren.

4 Prüfung von Planungsalternativen

Um der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen setzt die Gemeinde Hude mit dieser Planung die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellte Wohnbaufläche im Ortsteil Wüstring um. Alternative Potenzialflächen liegen derzeit nicht vor.

Im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanungsunterlagen wurden verschiedene Planungsansätze diskutiert. Die jetzt vorliegende Variante umfasst nach Abwägung aller Belange die Möglichkeit, neben den Bereichen für den Ein- und Zweifamilienhausbau an 4 Standorten Einzelhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten vorzusehen. Ebenso sind Hausgruppen in untergeordneter Form zulässig. Das Baugebiet hält demnach Wohnbauflächen zur Deckung verschiedener Ansprüche vor.

Hude, den 20.06.2024

gez. Jörg Skatulla

Bürgermeister
