

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

### **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 II die bestehenden Strukturen im Plangebiet langfristig zu erhalten und zu sichern. Dazu zählen insbesondere der Erhalt und der Schutz ortsbildprägender 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 und moderat zu entwickeln. 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 der südwestlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet von allen Seiten von Siedlungen eingeschlossen. Im Südwesten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet.

Durch die Planung wird der aktuell mögliche Versiegelungsgrad der rechtskräftigen B-Pläne im gesamten Plangebiet verringert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen begründet. Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung entsteht daher nicht. Eine Kompensationsleistung wird nicht 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 15.08.2017 durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Im speziellen wurden Verständnisfragen zu den Grenzabständen, zum Maß der baulichen Nutzung und zum Gewinn an Bauland gestellt. Enteignung und Wertverlust des Grundstücks wurden befürchtet; eine Enteignung erfolgt im Zuge der Planung nicht, zur Wertentwicklung ist ohne Gutachten keine Aussage zu treffen, zu berücksichtigen ist auch, dass durch Festsetzungen ungewollte Entwicklungen in der Nachbarschaft mit negativen Wirkungen auf das Umfeld und das eigene Grundstücke vermieden werden.

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.*

Zudem weist der Landkreis darauf hin, dass die für die Löschwasserversorgung eine Ergänzung des bestehenden Systems in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzbeauftragten erforderlich ist. *Die Anforderungen wurden in der Begründung ergänzt.*

Der Oldenburgisch-Ostfriesische-Wasserverband und die EWE-Netz weisen auf ihre Bestandsleitungen und deren Schutzanforderungen hin. *Auf der Planzeichnung werden die textlichen Hinweise ergänzt, dass die Leitungen der Versorgungsträger und die Schutzanforderungen zu beachten sind.*

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

*Die Bäume auf dem Flurstück 9/90 werden neu eingemessen und die Lage entsprechend korrigiert.*

Das Flurstück 9/112 wird durch eine nicht bebaubare Fläche zerschnitten. *Auf Grund der bereits erfolgten Grundstücksteilung und der bisher schmalen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entfällt für dieses Grundstück die nicht überbaubare Grundstücksfläche.*

Auf dem Flurstück 9/77 werden die Bäume nach erneuter Bestandsüberprüfung neu festgesetzt.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sollten auch zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden. *Diese beeinträchtigen das Straßenbild negativ, der Anregung wird daher nicht gefolgt.*

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.*

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.*

Hinweis, dass bisher festgesetzte Bäume in die aktuelle Planzeichnung zu übernehmen sind. *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.*

Abschließend wird zur Kenntnis genommen, dass die Löschwasserversorgung vorhanden ist.

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** wurde eingewandt, dass dem Einwand, auf die Festsetzung der Bäume auf dem Flurstück 9/77 zu verzichten, nicht vollumfänglich gefolgt wurde. *Die Bäume wurde bei einem Ortstermin einzeln überprüft und die Festsetzungen entsprechend angepasst: Bei den Bäumen handelt es sich um vitale Eichen, die besonders wertvoll und ortsbildprägend sind. Die Standorte werden weder für die Bäume noch für das Gebäude als problematisch eingeschätzt. Daher wird an der Festsetzung, die Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen, festgehalten.*

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.*

Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH und OOWV: 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.*

#### **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