

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Inhalte der Planung

In dem Bebauungsplan Nr. 6 werden die Festsetzungen vor dem Hintergrund des gemeindeeigenen Dichtemodells, an dem sich die Gemeinde bei Planungen über eine verträgliche Nachverdichtung als informelles Planungsinstrument orientiert, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung neu geordnet. Damit kann in einem überwiegend bebauten Bereich teilweise eine städtebaulich verträgliche Verdichtung stattfinden, während in anderen Bereichen die typischen Strukturen der eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser geschützt werden. Es wird hauptsächlich eine GRZ von 0,25 oder 0,3 und im Bereich der vorhandenen Hofstelle wird weiterhin eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von nur einem Vollgeschoss zulässig und die Firsthöhe wird auf max. 9 m beschränkt. Dort, wo vorher eine GRZ von 0,4 galt, ist also nun vorwiegend eine deutlich geringere Versiegelung zulässig. Auf den Flächen, die bereits durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind oder in dem Dichtemodell als Bereich mit stärkerer Verdichtung definiert sind, wird weiterhin eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden und je nach Bestand bzw. Ortslage definierte Traufhöhen (4,75 m oder 6,5 m) und Firsthöhen (10 m oder 12,5 m) nicht überschritten werden. Die Länge der Gebäude darf in dem gesamten Plangebiet maximal 30 m betragen.

Die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche in dem Plangebiet wird ebenso wie die bisher festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen gesichert. Die bestehenden Wallhecken werden erhalten und durch nicht überbaubare Fläche geschützt. Zusätzlich soll dort zum Schutz an geeigneter Stelle ein Krautsaum entwickelt werden. Erhaltenswerte Bäume werden festgesetzt, soweit sie in geeigneter Qualität vorhanden sind und die Bebauung eines Grundstückes nicht gänzlich verhindern.

Größe des Plangebietes

14,13 ha

betreffene Umweltbelange

Weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt als bisher zulässig werden nicht vorbereitet. In Bezug auf den Verkehrslärm von der Vielstedter Straße werden passive Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** wurden während des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB** nicht abgegeben.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB** Stellungnahmen abgegeben:

Landkreis Oldenburg, 25.08.2021

- Hinweis, dass festgesetzte Bäume nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen und Hinweis auf verschiedene Regelwerke und DIN-Normen

- Abwägung: Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen „Schutz von Gehölzen“ in Bereichen zu erhaltender Gehölze, so dass nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
- Anregung, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durch den zulässigen Zeitraum zur Entfernung von Gehölzen zu ergänzen und weitere Maßnahmen zu beachten
 - Abwägung: Zeitraum in Begründung bereits aufgeführt.
- Anregung, die Maßnahmenfläche mit einer Regiosaatgutmischung anzusäen sowie die Fläche durch eine fachkundige Person überprüfen zu lassen
 - Abwägung: Anregung wird nicht gefolgt, da extensives Grünland zum Teil bereits vorhanden ist und die Fläche nicht mehr der ursprünglich geplanten Kompensationsmaßnahme dient. Der Hinweis zum gesetzlich vorgeschriebenen Saatgut ist zu berücksichtigen.
- Anregung, den Ersatz von Bäumen zu prüfen, die nicht erhalten werden.
 - Abwägung: Bäume werden nicht ersetzt. Die Bäume sind nicht mehr vorhanden (Umstände nicht mehr nachzuvollziehen, ggf. Befreiung erteilt) oder aufgrund der Qualität nicht erhaltenswert oder stehen in einem Fall dem öffentlichen Belang der Nachverdichtungsmöglichkeit entgegen.
- Hinweis auf Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
 - Abwägung: Keine Bedenken, da keine Stellungnahme vorliegt.
- Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 5 sowie § 1 der örtlichen Bauvorschriften durch Angaben von Flächen-/Längenbegrenzung zu ergänzen
 - Abwägung: Anregung wird gefolgt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 02.09.2021

- Hinweis auf die Durchführung einer geotechnischen Erkundung und Untersuchung bzw. eines geotechnischen Berichts
 - Abwägung: Nicht erforderlich, da Baurechte bereits vorhanden und Versiegelung zum Teil reduziert wird.

Deutsche Bahn AG, 26.07.2021

- Hinweise zu Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb
 - Abwägung: Negative Auswirkungen auf Wohnbebauung nicht zu erwarten.

VBN, 26.07.2021

- Hinweise zum öffentlichen Personennahverkehr.
 - Abwägung: Hinweise werden in Begründung eingearbeitet.

Während der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden aus der **Öffentlichkeit** folgende Stellungnahmen vorgebracht.

Einwender 1, 05.02.2022 / 05.02.2022

- Anregung, die GRZ zu erhöhen
 - Abwägung: Anregung wird nicht gefolgt. Durch GRZ 0,25 kann eine starke Überformung durch unmaßstäbliche Gebäude vermieden werden. Bebauung wird durch die zulässige Versiegelung nicht unzumutbar eingeschränkt.
- Anregung, zum Schutz der Wallhecke an den Flurstücken 40/53 und 40/54 entsprechende Schutzfestsetzungen zu treffen
 - Abwägung: Die Wallhecke wurde gem. ihrem Schutzstatus nachrichtlich in den Plan übernommen und hat einen Schutzbereich von 5 m erhalten
- Hinweis, dass sich auf den Flurstücken 40/53 und 40/54 zwei größere Eichen befinden.
 - Abwägung: Bäume nicht eingemessen und auf Luftbild nicht zu erkennen. Die westlich angrenzenden Bäume sind Teil der Wallheckenfestsetzung.

Einwender 2, 14.02.2022; Einwender 3, 20.02.2022; Einwender 4, 28.02.2022

- Bedenken gegen die Gliederung der GRZ, insbesondere im Bereich Schillerstraße und Am Goldberg mit GRZ 0,25, aber 0,3 und 0,4 in unmittelbarer Nähe.
- Anregung die GRZ 0,25 zu erhöhen.
 - Abwägung: Anregung wird nicht gefolgt. Durch GRZ 0,25 kann eine starke Überformung durch unmaßstäbliche Gebäude vermieden werden. Bebauung wird durch die zulässige Versiegelung nicht unzumutbar eingeschränkt, ggf. Verzicht auf komplette Versiegelung der Zufahrt erforderlich. Für die Bereiche

mit der Festsetzung GRZ 0,3 und 0,4 werden Empfehlungen des Dichtemodells übernommen.

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** und der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung **gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

Landkreis Oldenburg, 24.02.2022

- Anregung Schutz einer Wallhecke (angrenzend an die Flurstücke 133/31 und 133/29) zu prüfen.
 - Abwägung: Anregung wird gefolgt. Nachrichtliche Übernahme der Wallhecke.
- Verweis auf Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung zur Prüfung des Ersatzes von Bäumen.
 - Abwägung: Bäume werden nicht ersetzt. Die Bäume sind nicht mehr vorhanden (Umstände nicht mehr nachzuvollziehen, ggf. Befreiung erteilt worden) oder aufgrund der Qualität nicht erhaltenswert oder stehen in einem Fall dem öffentlichen Belang der Nachverdichtungsmöglichkeit entgegen. Erhaltenswerte Bäume, auch bisher nicht festgesetzte Bäume, werden festgesetzt.
- Hinweise zum Hochwasserschutz.
 - Abwägung: Plangebiet ist nicht betroffen.
- Anregung die Festsetzung zu der GRZ von 0,25 im Bereich südlich der Kantstraße zu prüfen.
 - Abwägung: Plan wird nicht geändert, zulässige Versiegelung wird als ausreichend erachtet.
- Hinweise zum Brandschutz.
 - Abwägung: Hinweis wird aufgenommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 02.03.2022

- Anregung, Hinweis zum nicht bestehenden Anspruch auf Immissionsschutz aufzunehmen.
 - Abwägung: Hinweis wird aufgenommen.

Entwässerungsverband Stedingen, 01.03.2022

- Hinweis, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser im Gebiet zu versickern
 - Abwägung: Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern, teilweise sind Regenwasserkanäle vorhanden.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 28.02.2022

- siehe frühzeitige Beteiligung

Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Alternativ könnte in dem Plangebiet eine stärkere Verdichtung zugelassen werden, allerdings ist dies insbesondere im Sinne des Dichtemodells und aufgrund der städtebaulichen Struktur in der Ortslage grundsätzlich nicht gewollt.

Daten der Beschlussfassung/Rechtskraft

Der Rat der Gemeinde Hude hat den Bebauungsplan Nr. 6 in seiner Sitzung am 30.06.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hude (Oldb)
Der Bürgermeister