

**Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg**

**Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 49
„Streekermoor - Schulweg“**

(Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 - 593655
FAX: 0441 - 591383

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	5
6 VERFAHRENSVERMERKE	6
ANLAGEN	6

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49, rechtskräftig seit dem 12.12.2003, liegt in der Ortschaft Streekermoor der Gemeinde Hatten beidseitig des Schulweges zwischen dem Lüningsweg im Westen und dem Borchersweg (K 235) im Osten.

Die vorliegende 1. Änderung umfasst Teile der Flurstücke Nr. 321/19 und 19/40 der Flur 4, Gemarkung Hatten und damit einen kleinen Bereich im süd-östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 49.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49 wurde der überwiegende Teil des gemeindeeigenen Flurstückes Nr. 321/19 unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundschule und zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten als Fläche für Gemeinbedarf mit den konkretisierenden Zweckbestimmungen „Schule“, „Kindergarten“, „Spielplatz“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Teile des Flurstückes Nr. 321/19 und des Flurstückes Nr. 19/40 wurden, wie auch weitere angrenzende Flächen, als Dorfgebiet festgesetzt. Im vorliegenden Bereich der 1. Änderung sollte das Dorfgebiet im wesentlichen einer ergänzenden Wohnbebauung dienen.

Zur Erschließung der Baugrundstücke wurde im ursprünglichen Bebauungsplan eine Stichstraße festgesetzt, welche im Bereich der Flurstücke 321/19 und 19/40 in einem Wendepunkt von 18 m Durchmesser mündet (s. Anlage 1).

Das Flurstück Nr. 19/40 steht der Gemeinde in absehbarer Zeit jedoch nicht zur Umsetzung der Planung zur Verfügung. Um eine zügige Realisierung der

Erschließungsstraße zu ermöglichen, plant die Gemeinde mit der vorliegenden 1. Änderung eine Verlagerung des Wendeplatzes auf das gemeindeeigene Flurstück und damit eine geringfügige Verschiebung der betroffenen Baugebietsflächen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen kleinen Teilbereich von ca. 3.000 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49.

Durch die Verkürzung der geplanten Stichstraße und Verlagerung des Wendeplatzes in die gemeindeeigene Fläche erfolgt im wesentlichen eine Verschiebung der Baugebietsflächen zu Gunsten des Dorfgebietes – Wohnen (MD_w). Die Gesamtgröße der Baugebiete wird dadurch nur geringfügig um ca. 25 qm erhöht. Die im Ursprungsplan zum Dorfgebiet und der Fläche für Gemeinbedarf getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden nicht verändert. Das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49 bleiben damit unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall erheblich unterschritten. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird somit nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich daher nicht.

Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Für die vorliegende Planänderung sind daher die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3 Geplante Festsetzungen

Mit der 1. Änderung wird der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Wendepunkt bis an die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 321/19 verschoben.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 innerhalb des Flurstückes Nr. 19/40 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird dem festgesetzten Dorfgebiet (MD_w) zugeordnet.

Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst und, wie in den angrenzenden Flächen, in einem Abstand von 3 oder 5 m zur Verkehrsfläche bzw. den festgesetzten Pflanzstreifen festgesetzt.

Der durch die bisherige Lage des Wendepunktes (s. Anlage 1) fast zwangsläufig vorgegebene Weg zur Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 durch die Festsetzung einer mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche berücksichtigt.

Mit der nunmehr geplanten Verlagerung und veränderten Anordnung des Wendepunktes ist eine zwingende Vorgabe der Wegetrasse in Verlängerung der Verkehrsfläche nicht mehr gegeben. Um daher die Grundstücksgrößen und die Lage der Wegetrasse flexibel gestalten zu können, wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. Aufgrund der vorliegenden konkreten Eigentumsverhältnisse kann die Zuwegung auch ohne Festsetzung, z.B. bei der Grundstücksaufteilung, gesichert werden.

Im Gegenzug wird durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen geregelt, dass der am Südrand des Dorfgebietes - Wohnen (MD_w) nunmehr durchgängig festgesetzte Pflanzstreifen zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Fläche in einer Breite von höchstens 5 m unterbrochen werden kann.

Zur Erleichterung der Lesbarkeit der künftigen planungsrechtlichen Regelungen wird nach Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung diese in den Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 49 eingetragen.

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise im Ursprungsplan behalten ihre Gültigkeit.

4 Belange von Natur und Landschaft

Der Bereich der 1. Änderung ist zur Zeit mit Gehölz (Fichten, Gebüsch) bestanden bzw. wird als Grünland genutzt. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind nicht vorhanden.

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Eine Beschreibung und Bewertung des ursprünglichen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 und wurde bei den Festsetzungen sowie den Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird durch die geplante Verlagerung des Wendeplatzes die Größe des Dorfgebietes um ca. 200 qm erhöht. Im Gegenzug verringert sich die Fläche für Gemeinbedarf um ca. 175 qm (davon 23 qm Pflanzstreifen) und die Verkehrsfläche um ca. 25 qm.

Die im Ursprungsplan Nr. 49 jeweils festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 (Fläche für Gemeinbedarf) bzw. 0,3 (Dorfgebiet – Wohnen) als Maß desjenigen Anteils des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt und damit versiegelt werden darf, bleibt unverändert erhalten.

Durch die geplante Vergrößerung des Dorfgebietes und die entsprechende Verkleinerung der Fläche für Gemeinbedarf und der Verkehrsfläche wird die mögliche Bodenversiegelung geringfügig verringert und kann als Kompensation für die Verkleinerung des Pflanzstreifens um 23 qm angesehen werden. Ein zusätzlicher Ausgleich, der über die im ursprünglichen Bebauungsplan bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinausgeht, ist nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die geplante Bebauung im Plangebiet soll, wie bereits beschrieben, durch eine Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen werden. Die rückwärtige Bebauung am Südwestrand des Plangebietes kann bei Bedarf wie bisher über eine private Zuwegung erschlossen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird dieses bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehene Konzept nicht grundsätzlich verändert, sondern nur eine Verlagerung des Wendepplatzes erreicht.

Ver- und Entsorgung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ergeben sich hinsichtlich der Ver- und Entsorgung keine Auswirkungen.

6 Verfahrensvermerke

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 20.09.2004 bis 22.10.2004 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 24.11.2004.

Hatten, den 24.11.2004

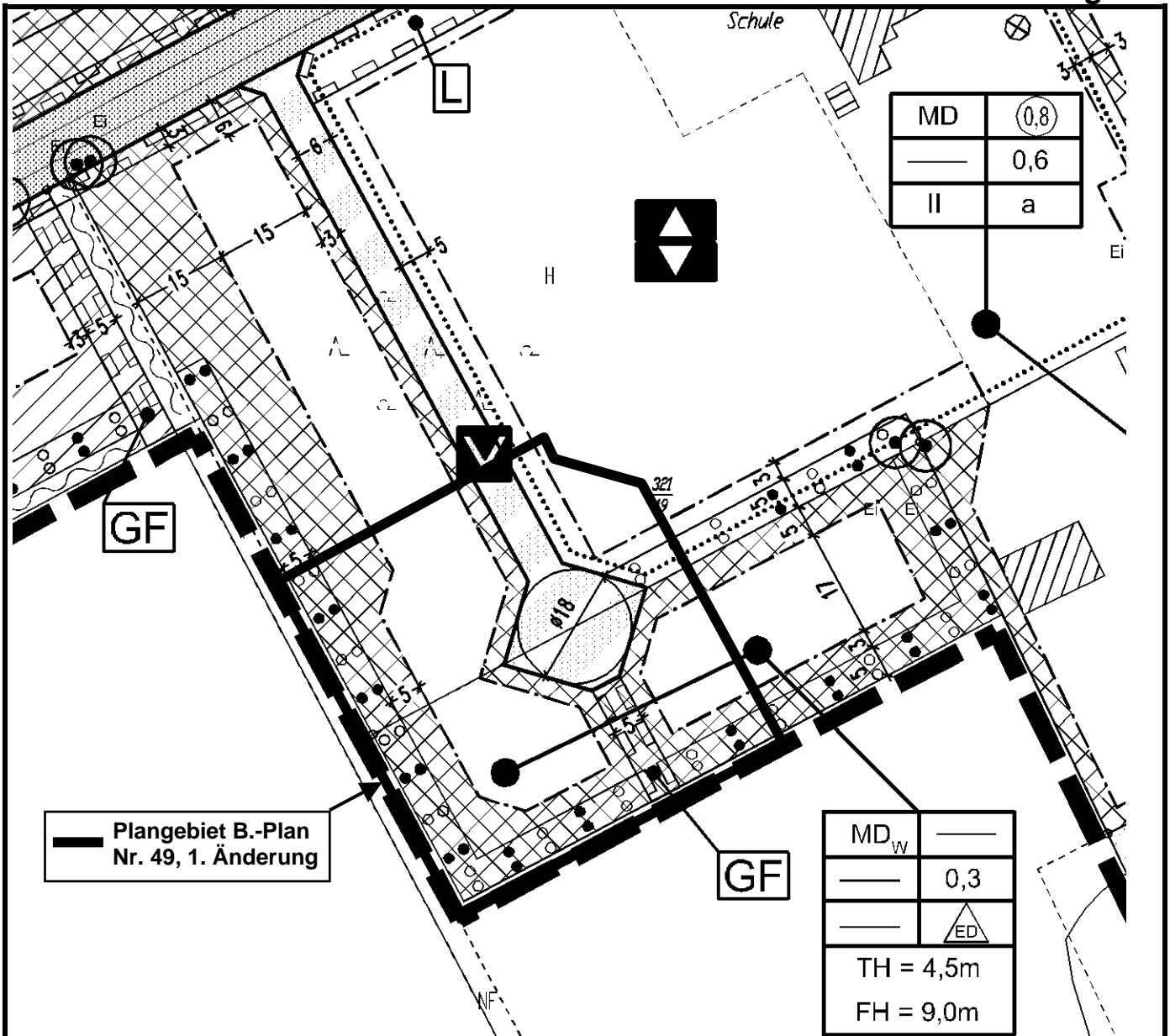
gez. Hinrichs

L.S.

Bürgermeister

Anlagen

1. Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49



MD	0,8
—	0,6
II	a

Plangebiet B.-Plan Nr. 49, 1. Änderung

MD _w	—
—	0,3
—	△ _{ED}
TH = 4,5m	
FH = 9,0m	

Legende:

- MD Dorfgebiet
- MD_w Dorfgebiet - Wohnen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Schule
- Kindergarten, Spielplatz sowie vergleichbare kulturelle Einrichtungen
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. Traufhöhe von 4,5m (Fests. 1.6)
- FH max. Firsthöhe von 9,0m (Fests. 1.6)
- abweichende Bauweise Gebäudelänge über 50 m zulässig
- Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (Fests. 1.4)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Hier: V = Verkehrsberuhigter Bereich
- zu erhaltender eingemessener Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- vorhandene Gewässer III. Ordnung bzw. geplante Entwässerungsmulde
- GF Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- L Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche bzw. Flächen für Anlagen zur Straßenentwässerung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (ursprünglicher B.Plan Nr. 49)

Gemeinde Hatten

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 49
1. Änderung**

**Bisherige
Festsetzungen im
ursprünglichen
Bebauungsplan Nr. 49
M 1:1000**