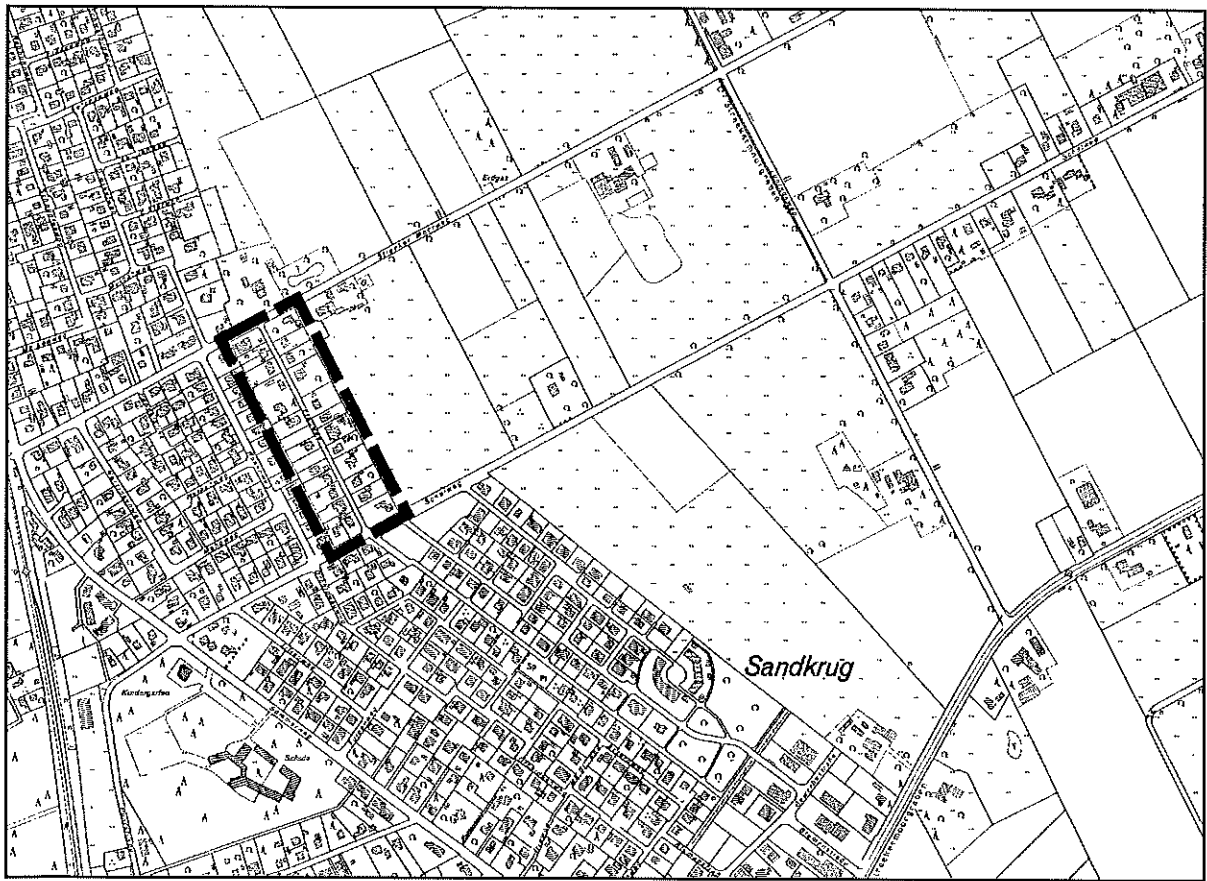


GEMEINDE HATTEN

Bebauungsplan Nr. 51 „Streekermoor/Efeweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung	3
4	Planungsvorgaben	3
4.1	Flächennutzungsplanung	3
4.2	Bebauungsplanung	5
4.3	Sonstige Planungen	5
5	Bauliche Nutzung	5
5.1	Bestand	5
5.2	Planung	5
5.3	Örtliche Bauvorschriften	6
6	Immissionen	6
6.1	Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen	6
6.2	Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen	7
7	Natur und Landschaft	7
7.1	Bestand	7
7.2	Landschaftsplanung	7
7.3	Eingriff, Bewertung und Ausgleich	7
8	Verkehr	8
8.1	Bestand	8
8.2	Planung	8
9	Infrastruktur	8
10	Altlasten	9
11	Kosten	9
12	Flächenbilanz	9
13	Hinweise	9
14	Verfahrensvermerke	10

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 17.09 2003

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Streeker Moor/Efeuweg“ ist der Wunsch einiger Bürgerinnen und Bürger, ein weiteres Gebäude auf den teilweise großen Grundstücken zu errichten. Dies betrifft auch eine Bebauung in rückwärtiger Lage, die so bislang nicht möglich ist, da sie sich nach § 34 BauGB nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügen würde.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplan soll daher ein einfacher und flexibler Rahmen gesetzt werden, der eine lockere Bebauung sowie weitere Anbauten an bestehende Gebäude ermöglicht. Ziel der Planung ist damit die maßvolle Verdichtung der vorhandenen Bebauung im Efeuweg.

2 LAGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst ein relativ zentral gelegenes Gebiet in Sandkrug.

Die nördliche Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt durch den Streeker Moorweg, die südliche durch den Schulweg. Nach Westen grenzt das Gebiet an die Bebauung des Rosenweges und nach Osten an die offene Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Außerdem ist er auf dem Übersichtsplan des Titelblattes kenntlich gemacht.

3 PFLICHT ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Mit der vorliegenden Planung wird ein Bebauungsplan aufgestellt in dem nunmehr aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ eine Grundfläche von insgesamt bis zu 8.400 qm zulässig ist. Damit beträgt die Grundfläche weniger als 20.000 qm gem. der Spalte 2 (A) der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten stellt für das Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 dar. Die weiter östlich liegenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der bereits getroffenen Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abb. 1: Denkbare Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäbig)

4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 51 an den Bebauungsplan Nr. 44 und südlich an die Bebauungspläne Nr. 24 und 25 die allesamt Wohngebiete festsetzen.

4.3 SONSTIGE PLANUNGEN

Die Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Oldenburg und des Landschaftsplanes der Gemeinde Hatten werden im Kapitel Natur und Landschaft wiedergegeben.

Sonstige Planungen, die im vorliegenden Falle zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

5 BAULICHE NUTZUNG

5.1 BESTAND

Die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Planungsgebietes erfolgte in eingeschossiger, wenig verdichteter offener Bauweise. Die überwiegende Zahl der Wohngebäude wurde mit einem Satteldach errichtet. Nennenswerte Grünstrukturen sind im Geltungsbereich der Planung nicht vorhanden. Das Siedlungsbild prägende Straßenbäume fehlen. Einzelne größere Laub- und Nadelbäume sowie einige ältere Obstbäume befinden sich auf einigen Grundstücken.

Die Grundstücksgrößen liegen zum Teil über den heute üblichen Größen. Grundstücke, die sich besonders für eine Nachverdichtung anbieten, sind im Anhang dargestellt.

5.2 PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan soll z.B. eine Bebauung in 2. Reihe ermöglicht werden, die so nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre. So sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplan als grober Rahmen zu verstehen, der den Bürgerinnen und Bürgern einen großen Gestaltungsspielraum zubilligt; gleichzeitig soll der Bebauungsplan Nr. 51 aber den notwendigen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bilden.

Ausgehend von dem Ziel der Gemeinde Hatten, Grundstücke für den Eigenheimbau bereitzustellen, wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 relativ niedrig festgesetzt, um möglichst einen aufgelockerten, großzügigen Charakter der Bebauung zu erzielen. Mit dieser Grundflächenzahl wird erreicht, dass höchstens 45 % der Gesamtfläche der Baugrundstücke überbaut oder versiegelt werden können. Die übrigen Teile der Grundstücke müssen Grün- bzw. Gartenflächen bleiben. Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet bezüglich der Bebauungsdichte einen lockeren, wenig verdichteten Charakter.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt. In Verbindung mit der maximalen Firsthöhe von 9 m wird gewährleistet, dass die neu entstehenden Gebäude sich in ihrer äußeren Form an die vorhandene Bebauung anpassen. Die Firsthöhe bezeichnet dabei den höchsten Punkt des Daches, wobei Antennen, Schornsteine und Ähnliches unbe-

rücksichtigt bleiben. Die Höhen sind jeweils von der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt zu messen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird ferner die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude nur höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Wohngebäude im Sinne dieser Vorschrift ist das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte. Mit diesen Festsetzungen wird angestrebt, die künftige Bebauung im Planungsgebiet so zu gestalten, dass sie sich in jeder Beziehung in die vorhandenen baulichen Strukturen einfügt.

Um einen angemessenen Grad der Verdichtung zu erreichen, wird auch eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese beträgt 500 m² für das Einzelhaus und 600 m² für das Doppelhaus.

Die festgesetzten Baugrenzen, die die überbaubaren Grundstücksflächen definieren, wurden so angeordnet, dass ein großzügiger Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt. In der Regel wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zur Straßenparzelle gesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. Mit dieser Festsetzung soll dafür Sorge getragen werden, dass in den Vorgärten eine Freiraumzone geschaffen wird. Diese Freiraumzone ist für den Charakter und das Straßenbild des Baugebietes wichtig.

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf der Grundlage der § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurde eine örtliche Bauvorschrift über die Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, das Ortsbild in diesem Teil Sandkrugs zu bewahren. Die neue Bebauung soll sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

Bauvorschriften können allerdings nur einen - gezwungenermaßen weit gesteckten - Rahmen für die gestalterische Eigeninitiative von Bauherren und Architekten setzen. Es verbleibt ein großer Gestaltungsspielraum für individuelle Lösungen, damit verbunden aber auch das Risiko, trotz der erlassenen Gestaltungsvorschriften in Einzelfällen unbefriedigend gestaltete Gebäude zu erhalten. Insofern sind Gegenstand und Detailschärfe der gewählten Gestaltungsvorschriften als Kompromiss zwischen den Vorstellungen der Gemeinde Hatten und der notwendigen Gestaltungsfreiheit der Bürger zu sehen.

6 IMMISSIONEN

6.1 VORHANDENE IMMISSIONEN UND PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Lärmimmissionen von Verkehrswegen, die den für Wohngebiete zuträglichen Rahmen überschreiten, sind nicht vorhanden.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet nicht vorhanden, so dass keine Geruchsmissionen auftreten.

Aufgrund der Lage am Ortsrand Sandkrugs sind weitere Immissionen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen, nicht vorhanden.

6.2 ZU ERWARTENDE IMMISSIONEN UND PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Realisierung einzelner Bauvorhaben sind Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Nutzungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen in nennenswertem Ausmaß nicht zu erwarten.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 BESTAND

Das Spektrum der Gärten innerhalb der Siedlung reicht von naturnah bis hin zum Rasen-Koniferen-Garten. Nur einige wenige größere, das Siedlungsbild prägende Einzelbäume sind vorhanden.

7.2 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Hatten aus dem Jahr 1995 gibt für die Siedlungsentwicklung u.a. folgende Empfehlungen:

- Festsetzung von Regenwasserversickerung
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Verwendung wassergebundener Decken, Rasengittersteinen usw.
- Sicherung und Entwicklung typischer Ortsbilder
- Förderung der naturnahen Pflege von öffentlichen und privaten Grünflächen, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel oder Kunstdünger
- Verringerung des Ressourcenverbrauchs (Wasser, Energie, Baustoffe)

In Karte 7 werden „Ziele und Maßnahmen“ des Landschaftsplan kartographisch dargelegt. Für das Planungsgebiet als bestehende Siedlungsfläche wird die Sicherung, die Pflege und die Entwicklung ortsbildprägender Gehölzbestände gefordert.

Diese Aussagen wurden - soweit möglich - bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

7.3 EINGRIFF, BEWERTUNG UND AUSGLEICH

Auch mit dem Bebauungsplan Nr. 51 werden Eingriffe planungsrechtlich vorbereitet. Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dieser Grundsatz trifft auch auf den Bebauungsplan Nr. 51 zu.

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke, in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes und in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dieser Eingriff war bislang nach § 34 BauGB auch möglich, durch den Bebauungsplan wird er jedoch in geordnete Bahnen gelenkt. Damit wird den Empfehlungen der Landschaftsplanung gefolgt, insbesondere was die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Versickerung von Niederschlägen und die Verringerung des Ressourcenverbrauchs „Landschaft“ betrifft.

Die Gemeinde Hatten sieht es aufgrund der Wunsches einiger Bürger als notwendig an, zusätzliche Baumöglichkeiten im Vogelviertel zur Verfügung zu stellen. Dabei bietet sich eine Auswahl vorrangig solcher Flächen an, die bereits erschlossen sind, so daß keine unbebauten Außenbereiche – also „unverbrauchte Landschaft“ – in Anspruch genommen werden müssen.

In der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft kommt die Gemeinde Hatten zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe nicht vermieden werden können. Es wird jedoch angestrebt, die Folgen dieser Eingriffe möglichst zu minimieren. Dazu dient die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und die Festsetzung, Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Ein Ausgleich der verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe ist jedoch nicht notwendig. Planungsrechtliche Grundlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 war bislang § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Wird nun ein Bebauungsplan aufgestellt, so ist nach § 1a (3) Satz 4 BauGB, das „mehr“ an Bebauung bzw. an Eingriffen, die dieser Bebauungsplan über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinaus ermöglicht, zu kompensieren. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51, der schon vor seiner Aufstellung Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles war, war eine Bebauung schon möglich, vor allem in Form von Anbauten und Versiegelungen; Zufahrten, Terrassen etc. konnten ohne Einschränkung angelegt werden. Eine Festsetzung von überbaubaren Bereichen und die Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe bedeutet nicht notwendigerweise eine Erhöhung des bislang ohnehin möglichen Versiegelungsgrades. Die Tatsache, dass jetzt auch in zweiter Reihe gebaut werden kann, ist unerheblich. Die Intensität der baulichen Nutzung wird in beiden Fällen (Anbauten oder zweite Reihe) gleich groß sein. Ein Eingriff war hier schon immer zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

8 VERKEHR

8.1 BESTAND

Der Efeuweg ist durch die vorhandenen Straßen bereits erschlossen. Die Hauptverbindung zum Zentrum Sandkrugs erfolgt über den Streeker Moorweg und den Schulweg.

Dieser Wohnbereich ist durch die Haltestelle „Streeker Moorweg“ der Linie 315 des Verkehrsunternehmens V.W.G. in Richtung Oldenburg angebunden. Die Linie 315 bietet ferner eine Anbindung zum Bahnhof Sandkrug und Hatterwüstring.

8.2 PLANUNG

Eine Änderung der bestehenden Verkehrssituation ist nicht geplant.

9 INFRASTRUKTUR

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs steht in der Ortslage von Sandkrug ein gutes Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungskontor städtebau

tungsbetrieben zur Verfügung. Grundschule und Kindergarten befinden sich ebenfalls im Ortszentrum von Sandkrug.

Die Schmutzwasserkanalisation ist bereits vorhanden. Auch ist der Straßenzug mit sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet.

Das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist - gegebenenfalls nach Vorklärung - direkt auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Alle oberirdischen Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.

Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes werden durch die Planung nicht berührt, da sich die Planungsgrundzüge gegenüber dem bisherigen Zustand nur unwesentlich geändert haben. Ein Spielplatz existiert im Geltungsbereich der Planung nicht, da auf den sehr großen Grundstücken, den ruhigen Straßen und in der noch teilweise unbebauten Umgebung ausreichend Spielmöglichkeiten und Freiflächen vorhanden sind. Die nächstgelegenen Spielplätze an der Grundschule am Sommerweg und im Bebauungsplan Nr. 44 können vor den Kindern aus dem Gebiet mitgenutzt werden.

10 ALTLASTEN

Der Gemeinde Hatten sind im Geltungsbereich des Planungsgebietes und in der Umgebung keine Altablagerungen bekannt.

11 KOSTEN

Mit der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Hatten keine Kosten.

12 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplane Nr. 51 umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha, Wovon die Straßenverkehrsfläche 0,2 ha und das Allgemeine Wohngebiet 2,8 ha in Anspruch nehmen.

13 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

