

Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Begründung
zur 4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5 A
„Südlich Dorfstraße/Voßbergweg“

(Vereinfachtes 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.....	6
6 HINWEISE.....	6
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	7
8 VERFAHRENSVERMERKE	7
ANLAGEN	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A, rechtskräftig seit dem 29.05.1987, liegt in der Ortschaft Hatterwüstring der Gemeinde Hatten, unmittelbar südlich des Voßbergweges.

Die vorliegende 4. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 86/280 und 86/281 der Flur 4, Gemarkung Hatten mit einer Größe von ca. 1.400 qm und damit nur einen kleinen Bereich im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 A. Das Gebiet grenzt im Osten an die Liegnitzer Straße an.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A wurde das Änderungsgebiet, wie auch die weiteren Flächen beidseitig der Liegnitzer Straße, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen sind fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 A setzt entlang der Liegnitzer Straße einzelne Baufenster mit einer Tiefe von größtenteils 22 m fest. Die Bauteppiche berücksichtigten dabei die damalige Bebauung und sind mit unterschiedlichen Abständen zu den angrenzenden Grundstücken bzw. der Straßenverkehrsfläche festgesetzt (s. Anlage 1). Aufgrund der großen Tiefe der Grundstücke von ca. 45 m führte dies jedoch zur Festsetzung größerer nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

Mittlerweile wurden mehrere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 A, darunter auch die Fläche im vorliegenden Plangebiet, ge-

teilt. In anderen Bereichen des Bebauungsplanes wurde eine zusätzliche Bebauung bereits durch Befreiung von den Festsetzungen bzw. durch Änderung des Bebauungsplanes realisiert.

Das vorliegende Änderungsgebiet ist nördlicher Teil eines ehemals über 4.000 qm großen Grundstückes. Der Eigentümer hat bei der Gemeinde ebenfalls Bebauungsabsichten geäußert, denen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen stehen. Das Flurstück Nr. 86/280 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das östliche Flurstück Nr. 86/281 soll nunmehr für eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus genutzt werden, ist jedoch nach den derzeitigen Festsetzungen zum großen Teil als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt.

Sowohl aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung ist die Zulässigkeit einer verbesserten Bebaubarkeit durch Nachverdichtung dieser innerörtlichen Flächen sinnvoll. Die Gemeinde möchte daher mit der vorliegend geplanten Teilung und teilweisen Verschiebung des Bauteppichs die Voraussetzung für die ergänzende Bebauung schaffen. Durch die gestaffelte Anordnung der Gebäude bleibt die grundsätzliche Struktur einer einzeiligen Bebauung erhalten.

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. 1.400 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A.

Durch die Teilung des Bauteppichs zur verbesserten Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke im bereits ausgewiesenen Baugebiet bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A unberührt.

Die Gesamtgröße des Baugebietes wie auch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden nicht verändert. Die Gesamtgröße des überbaubaren Bereiches wird ebenfalls nicht wesentlich verändert.

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 A festgesetzten allgemeinen Wohngebietes dar. Die im Bebauungsplan Nr. 5 A für das vorliegende Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden fast unverändert übernommen. Entsprechend wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine maximal eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, wie im Ursprungsplan getroffen, erübrigt sich aufgrund der maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung und der Anwendung der BauNVO 1990, nach der die Geschossfläche in Dachgeschossen i.d.R. nicht mitzurechnen ist.

Baugrenzen und nicht überbaubare Bereiche

Durch die vorliegende Planung wird der Bauteppich geteilt und damit die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des Flurstückes Nr. 86/281 ein weiteres Hauptgebäude zu realisieren. Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum bislang festgesetzten Bauteppich jedoch kein größerer überbaubarer Bereich. Durch die gestaffelt angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt es bei einer einzeiligen Bebauung.

Nach Osten wurde zur Liegnitzer Straße im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 A ein nicht überbaubarer Bereich von 7 m Tiefe festgesetzt. Um die Baumöglichkeiten zu verbessern, wird der Abstand der östlichen Baugrenze auf 3 m reduziert. Ein nicht überbaubarer Bereich von 3 m zur Straßenverkehrsfläche entspricht den auch in anderen Bebauungsplänen getrof-

fenen Festsetzungen und ist nach Ansicht der Gemeinde ausreichend, um die Gestaltung des Straßenraumes und die Schaffung begrünter Vorgartenbereiche zu fördern.

Die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen dient überdies der Gewährleistung guter Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten. Um diese Zweckbestimmung weiterhin zu sichern wird festgesetzt, dass bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen jegliche Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen werden.

Zu den benachbarten Grundstücke verbleiben nicht überbaubare Bereiche zwischen 4 und 18 m. Nach Ansicht der Gemeinde werden mit dieser Änderung die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5A wurde im westlichen Teil des Änderungsgebietes eine Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgehoben und durch ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot ersetzt (s. Kap. 4).

4 Belange von Natur und Landschaft

Der Bereich der 4. Änderung ist zur Zeit mit einem Wohngebäude bebaut. Die Freiflächen sind zum Teil gepflastert (Zufahrt etc.). Der übrige Bereich wird als Gartenfläche genutzt und stellt sich zum überwiegenden Teil als Rasenfläche dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotop- 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.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 A festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 als Maß desjenigen Anteils des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt und damit versiegelt werden darf, bleibt unverändert erhalten. Es wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche geteilt und innerhalb des Plangebietes verschoben, um die Bebauungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke zu verbessern.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 A, rechtskräftig seit dem 29.05.1987, wurde zudem auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt. Damit waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planung greift für die Grundflächenzahl im Plangebiet die BauNVO von 1990, welche eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat und damit, einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO, eine maximale Versiegelung von 0,3 zulässt.

Durch die vorliegende Planung wird die mögliche Bodenversiegelung gegenüber dem Ursprungsplan somit nicht erhöht. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die bisherige grünordnerische Festsetzung zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern wird aufgehoben. Ein Anpflanzungsgebot bei Abgang wurde im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Die Anpflanzung ist in diesem Bereich in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr vorhanden. Die Fläche ist teilweise mit Nebenanlagen bebaut. Als Ersatz für die bisherige Festsetzung wird am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die in diesem Bereich vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und durch Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.

Das Flurstück Nr. 86/280 bindet jedoch nicht unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Um die Erschließung des Grundstückes weiterhin sicher zu stellen, wird am südlichen Rand des Flurstückes Nr. 86/281 daher eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.

6 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß

§ 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde 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.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III B, des Wasserwerkes III Sandkrug. Bei allen Maßnahmen sind neben den grundlegenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes die bestehenden rechtlichen und technischen Bestimmungen des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten.

8 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.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 03.03.2008 bis 04.04.2008 öffentlich ausgelegen. 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 14.05.2008.

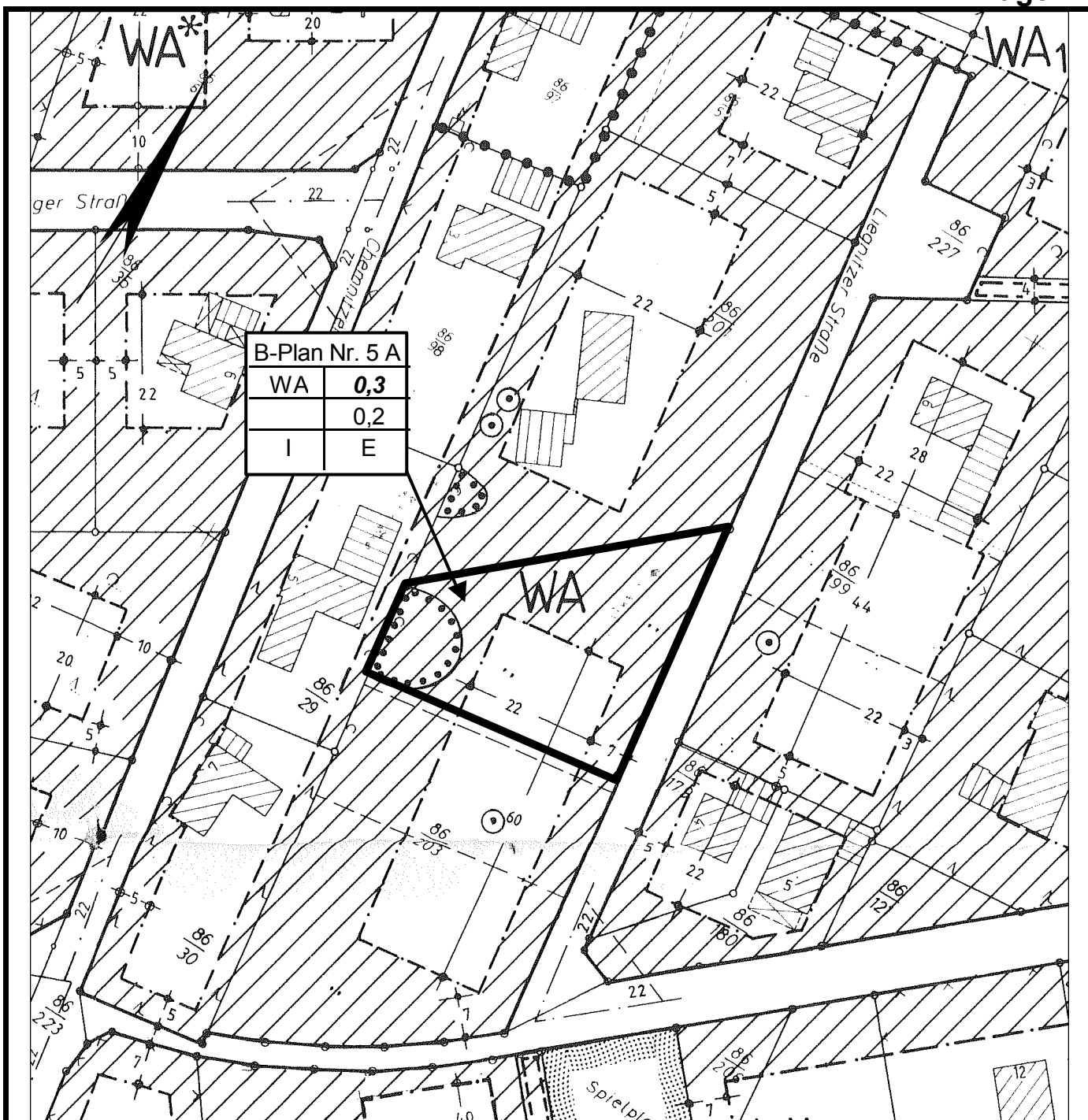
Hatten, den 14.05.2008

gez. Szepanski




Bürgermeisterin

Anlagen

1. Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A



Legende:

-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5 A, 4. Änderung
- Festsetzungen des B.-Planes Nr. 5 A:**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3** Geschossflächenzahl
- 0,2** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
-  Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Gemeinde Hatten

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 5A,
4. Änderung**

**Bisherige
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 5 A**

1 : 1000