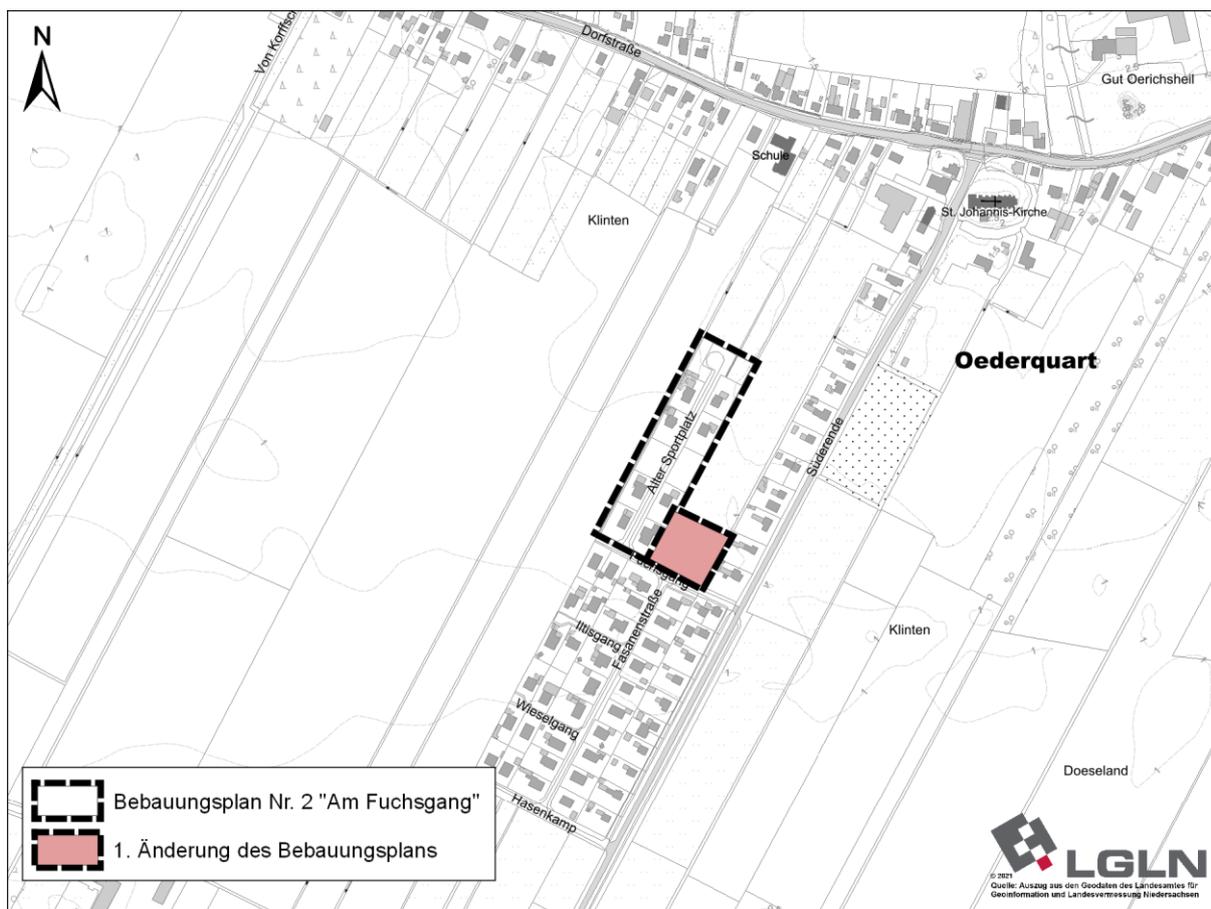


Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



INGENIEURBÜRO<sup>PROF.
DR.</sup>
OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Stäube, Gase, Schall) · Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung · Bauleitplanung · Genehmigungsverfahren nach BImSchG
Berichtspflichten · Beratung / Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Bearbeiter: Martin Nockemann
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

E-Mail-Adresse: martin.nockemann@ing-oldenburg.de

Büro Niedersachsen:
Osterende 68
21734 Oederquart
Tel. 04779 92 500 0
Fax 04779 92 500 29

Büro Mecklenburg-Vorpommern:
Molkereistraße 9/1
19089 Crivitz
Tel. 03863 522 94 0
Fax 03863 52 294 29

www.ing-oldenburg.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 . LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
2 . ANLASS DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
3 . VERFAHRENSART	5
4 . PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
4.1 Flächennutzungsplan	5
4.2 Bebauungsplan	5
4.3 Verfahrensstand	6
5 . BESTANDSSITUATION	6
5.1 Städtebauliche Situation / Freiraum	6
5.2 Infrastrukturelle Situation	7
6 . PLANUNGSZIELE / INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
7 . AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	9
7.1 Naturschutz und Landschaftspflege	9
7.2 Umweltprüfung	10
8 . KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	10
9 . KOSTEN.....	10

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ der Gemeinde Oederquart liegt ortskernnah im Süden des Siedlungsbereichs von Oederquart.

Östlich grenzen Grünlandflächen des geplanten Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdt's Weide“ (Gemarkung Oederquart Flur 12 Flurstück 21/8) an. Die nördlich gelegenen ehemaligen Ausgleichsflächen des Bürgerwindparks Oederquart (Gemarkung Oederquart, Flur 12 Flurstücke 33/18, 38/21, 141/4, 143/4, 144/4) sollen ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2A zu Wohnbauflächen entwickelt werden und vermitteln zur Bebauung entlang der Dorfstraße und dem Ortskern mit Kirche, ehemaliger Grundschule und Gasthof.

Im Westen grenzen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen an die Bebauung (Gemarkung Oederquart, Flur 12 Flurstück 42/6).

Südlich liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Oederquart-Klitten“ mit den Verkehrsflächen der Straße „Fuchsgang“. Die Straße dient auch der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“.

Tabelle 1: Flurstücke des Bestandsbauungsplans

B- Plan Nr. 2, "Am Fuchsgang"					
Gemarkung	Flur	Flurstück	Gemarkung	Flur	Flurstück
Oederquart	12	20/15	Oederquart	12	38/24
Oederquart	12	33/19	Oederquart	12	38/25
Oederquart	12	33/20	Oederquart	12	38/26
Oederquart	12	33/21	Oederquart	12	38/27
Oederquart	12	33/36	Oederquart	12	38/28
Oederquart	12	33/37	Oederquart	12	38/29
Oederquart	12	33/38	Oederquart	12	38/30
Oederquart	12	33/39	Oederquart	12	38/31
Oederquart	12	33/40	Oederquart	12	38/32
Oederquart	12	33/41	Oederquart	12	38/39
Oederquart	12	33/42	Oederquart	12	38/45
Oederquart	12	38/22	Oederquart	12	38/47
Oederquart	12	38/23			

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ umfasst eine Fläche von 1,57 ha. Hiervon sind ca. 1,01 ha als Flächen für allgemeines Wohnen (WA) oder als Verkehrsflächen 0,25 ha festgesetzt. Eine Teilfläche mit einer Größe von 0,31 ha wird als Spielplatzfläche genutzt.

2. ANLASS DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ werden zur sachgerechten Erschließung eines benachbarten Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde Oederquart beabsichtigt aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken aus der örtlichen Bevölkerung, die aktuell nicht in ausreichendem Maße befriedigt werden kann, die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“.

Eine Grünlandfläche zwischen dem Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ und der Bestandsbebauung an der Straße Süderende im Ortskern fällt aktuell aus der Nutzung und stand zum Verkauf, da ein alteingesessener, landwirtschaftlicher Betrieb im direkten Ortskern den Betrieb einstellt. Auf diesen Flächen sollen in einem ersten Bauabschnitt ca. 24 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Diese Flächen des geplanten Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ befinden sich derzeit bereits im Eigentum der Gemeinde Oederquart. In einem zweiten Bauabschnitt sollen auf angrenzenden Flächen, die sich derzeit im Eigentum des Bürgerwindparks Oederquart befinden, weitere ca. 8 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ soll über drei Punkte an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden. Die nördliche Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt über einen bestehenden Parkplatz im Bereich eines Bürogebäudes mit Einmündung in die Straße „Süderende“ (K 12). Die südliche Anbindung der Planstraße 1 (P 1) an das öffentliche Straßennetz erfolgt zur Gemeindestraße Fuchsgang über Flächen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“. Die dortige Nutzung Kinderspielplatz soll aufgehoben werden und im Bereich einer größeren angerartigen Grünfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans entstehen. Die Fläche des Spielplatzes wird vom Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ abgetrennt und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ zugeschlagen. Die Verlegung der Grünfläche wird aufgrund der zentraleren Lage und der Verbesserung der Zuwegung, auch aus dem Ortszentrum, für vorgesehene Funktionen (Kinderspiel-, Freizeit- und Begegnungsplatz) einen größeren Einzugsbereich sicherstellen.

Die interne Erschließung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ erfolgt durch die Gemeindestraße „Alter Sportplatz“. Die Straße endet derzeit in einem Wendehammer und soll in den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ verlängert werden.

Die dortige Planstraße 2 (P 2) und die Gemeindestraße „Alter Sportplatz“ werden nachfolgend die Straße „Fuchsgang“ mit der Planstraße 1 (P 1) verbinden.

Die Anbindung erfolgt durch einen geringen Umfang von Versiegelungen auf einem als Straßengrundstück gewidmetem Flurstück. Die Verkehrsmengen in der Straße „Alter Sportplatz“ wird durch die geringe Zahl der neu durch die Straße erschlossenen Bauflächen kaum zunehmen. Der Abfluss der Verkehre erfolgt zudem zukünftig in zwei Richtungen.

2. VERFAHRENSART

Die Verlängerung der Straße „Alter Sportplatz“ und die Abtrennung der Spielplatzflächen aus den Flächen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ sollen im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB erfolgen.

Die Flächen und Funktionen der Grünfläche „Spielplatz“ (3.120 m² / Gemarkung Oederquart, Flur 12, Flurstück 20/15) des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ werden mit allen Funktionen auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ übertragen und hier sichergestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen sind die Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ der Gemeinde Oederquart setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen öffentliche Grünflächen (Freizeit- und Begegnungsplatz) und ein allgemeines Wohngebiet fest.

Der gültige Bebauungsplan hat eine Grundfläche von 15.711 m². Durch die 1. Änderung wird die Fläche des Bebauungsplans um 3.210 m² verringert. Die Reduzierung der Fläche geht zu Lasten der Grünfläche. Die Fläche von 3.210 m² wird vollumfänglich dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ zugeordnet. Ausreichend große Grünflächen sollen in zentraler Lage des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ entstehen.

3.3 Verfahrensstand

Die vorliegenden Unterlagen dienen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1, abgesehen.

Die Änderungen dienen der sinnvollen Erschließung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2A. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ nicht vorbereitet oder begründet.

Durch die geringfügige Änderung, Aufhebung der Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Zuordnung dieser Flächen zum angrenzenden Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte die gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sprechen.

4. BESTANDSSITUATION

4.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Die Flächen des Plangebietes sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig bebaut. Die Bebauung orientiert sich an den vorhandenen Wegen und Straßenverkehrsflächen. Entsprechend der baulichen Nutzung sind die Gartenbereiche der einzelnen Parzellen durch intensiv genutzte Ziergärten gekennzeichnet, die zum Teil auch mit Gartenhäusern und Nebengebäuden bebaut sind.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschoßflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Eine ca. 3.210 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist im Gebiet vorhanden. Im Bereich der Scherrasenflächen sind in einem Teilbereich 3 Spielgeräte vorhanden. Aufgrund der Größe des Spielplatzgeländes und der aktuellen Altersstruktur der Anwohner der angrenzenden Baugebiete liegt eine augenscheinliche Unternutzung des Spielplatzes vor.

Die 10 Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans sind zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Änderungen betreffen daneben das Straßengrundstück „Alter Sportplatz“ (Gemarkung Oederquart, Flur 12, Flurstück 38/47) im nordöstlichen Bereich. Die Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ werden durch eine Verlängerung der Gemeindestraße „Alter Sportplatz“ bis zur Plangebietsgrenze zum Anschluss an die Planstraße 2 (P 2) des zweiten Bauabschnitts des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdt's Weide“ verlängert. Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ reduziert sich durch die geplante Änderung um ca. 0,32 ha auf dann ca. 1,25 ha.

Das Flurstück Gemarkung Oederquart, Flur 12, Flurstück 20/15 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Aufgrund der Darstellung im Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung für den Bereich bereits erfolgt. Kompensationserfordernisse hinsichtlich der Flächenfunktionen als Grünfläche und als Spielplatz werden mit der Abtrennung der Flächen und der Ausweisung als Verkehrs- und Wohnbauflächen auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2A übertragen. Dies gilt auch für die im Rahmen der Flächenausweisung zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

4.2 Infrastrukturelle Situation

Die aktuelle Erschließung erfolgt über die Straße „Alter Sportplatz“ über gemischte Verkehrsflächen mit einer Breite von ca. 3,10 m als Stichstraße mit Wendehammer. Ausgeprägt breite, befestigte Bankette (Breite bis zu 3,50 m) sichern die erforderlichen Abstände der Grundstückseingänge zu den gemischten Verkehrsflächen. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich in ausreichendem Umfang im Bereich der privaten Baugrundstücke. Die Nutzung der Verkehrsflächen erfolgt auch aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens störungsfrei. Die beschriebene Straße „Alter Sportplatz“ erschließt das Gebiet in Richtung der südlich gelegenen Gemeindestraße am „Am Fuchsgang“.

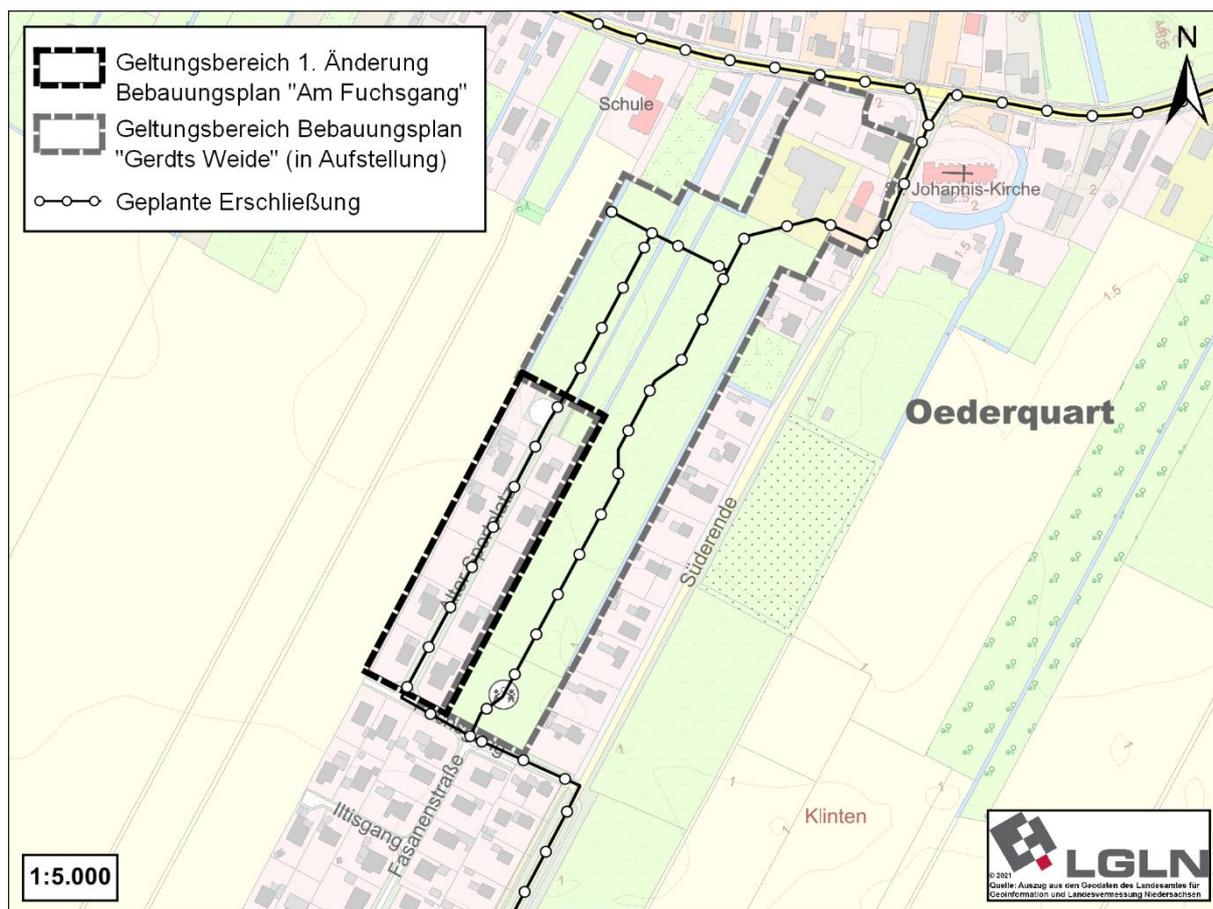


Abbildung 1: Erschließungskonzept (Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 2A)

5. PLANUNGSZIELE / INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ dient der sicheren und sinnvollen Erschließung des benachbarten Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“. In die Erschließung der Bauflächen des Bebauungsplans wird nicht eingegriffen. Die Straße „Alter Sportplatz“ liegt als Sackgasse mit Wendehammer vor. Zukünftig wird die Straße zusätzlich über Flächen des Bebauungsplans 2A „Gerds Weide“ in Richtung Dorfszentrum erschlossen. Der Wendehammer entfällt. Verkehre, insbesondere Entsorgungsverkehre, können den Bestandssiedlungsbereich damit besser erreichen. Die Fußwegebeziehungen in Richtung Ortszentrum werden sich verkürzen.

Änderungen betreffen das Straßengrundstück „Alter Sportplatz“ (Gemarkung Oederquart, Flur 12, Flurstück 38/47) im nordöstlichen Bereich. Die Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ werden bei Verlängerung der Gemeindestraße „Alter Spritplatz“ bis zur Plangebietsgrenze zum Anschluss an die Planstraße 2 (P 2) des zweiten Bauabschnitts des Bebauungsplans Nr. 2a „Gerds Weide“ höchstens geringfügig zunehmen.

Das Flurstück 20/15 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Aktuell wird die Flächen durch Scherrasenflächen geprägt. In einem Teilbereich sind 3 – 4 Spielgeräte vorhanden. Aufgrund der Darstellung im Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung für den Bereich bereits erfolgt. Kompensationserfordernisse hinsichtlich der Flächenfunktionen als Grünfläche und als Spielplatz werden mit der Abtrennung der Flächen und der Ausweisung als Verkehrs und Wohnbauflächen auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan übertragen. Dies gilt auch für die im Rahmen der Flächenausweisung zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die textlichen Festsetzungen im Gebiet behalten ihre Gültigkeit. Die zeichnerischen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am „Fuchsgang“ herausgenommen. Der Geltungsbereich wird entsprechend geändert.
- Die Spielplatzfläche wird dem angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ mit vergleichbaren Gebietsstrukturen und -funktionen (Allgemeines Wohngebiete / Verkehrsflächen / Grünflächen) zugeschlagen.
- Die Verkehrsfläche „Alter Sportplatz“ wird bis zur Plangebietsgrenze in Richtung Norden verlängert.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich, der im Rahmen der 1. Änderung aus dem Geltungsbereich ausscheidet, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Damit beinhaltet der rechtsgültige Bebauungsplan die Errichtung von Aufenthaltsplätzen, Spielgeräten und Spielflächen im Änderungsbereich. Die aktuelle Nutzung besteht aus einer großflächigen Scherrasenfläche mit einigen Spielgeräten in einem Teilbereich der Fläche. Fläche und Funktion der Grünfläche sollen im benachbarten, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in zentralerer Lage festgesetzt werden. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans 2 „Am Fuchsgang“ soll mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ erfolgen, um Grünflächen, Treffpunkt und Spielplatzfunktionen für die Bereiche des Bebauungsplan Nr. 1 „Klinten“, Nr. 2 „Am Fuchsgang“, Nr. 2a „Gerds Weide“ und die Siedlungsbereich des Ortskerns zu sichern. Zur Gestaltung dieser Grünfläche sollen Mittel aus der Dorfentwicklung beantragt werden.

6.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB (i. d. Fassung vom 20.07.2017) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Für die Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

7. KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die für den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ getroffene textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

8. KOSTEN

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen der Gemeinde Oederquart durch die Realisierung der Planung keine weiteren Kosten.