

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1a
„Ahlhorn, nördlich der B 213“
- 3. Änderung -

Gemeinde Großenkneten

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
5.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....	4
5.1	Planungsanlass / Planungsziele	4
5.2	Planinhalt	5
6.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	6
6.1	Natur und Landschaft	6
6.2	Immissionsschutz.....	6
6.3	Landwirtschaft	6
6.4	Verkehr	6
6.5	Bodendenkmalpflege	6
6.6	Altablagerungen.....	7
6.7	Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten.....	7
6.8	Ver- und Entsorgung.....	7

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“, 3. Änderung, dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt, da die festgesetzte zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt bzw. bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich eine Fläche von weniger als 20.000 m² (zusätzlich) versiegelt wird und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Eine Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

1. PLANAUFSTELLUNG

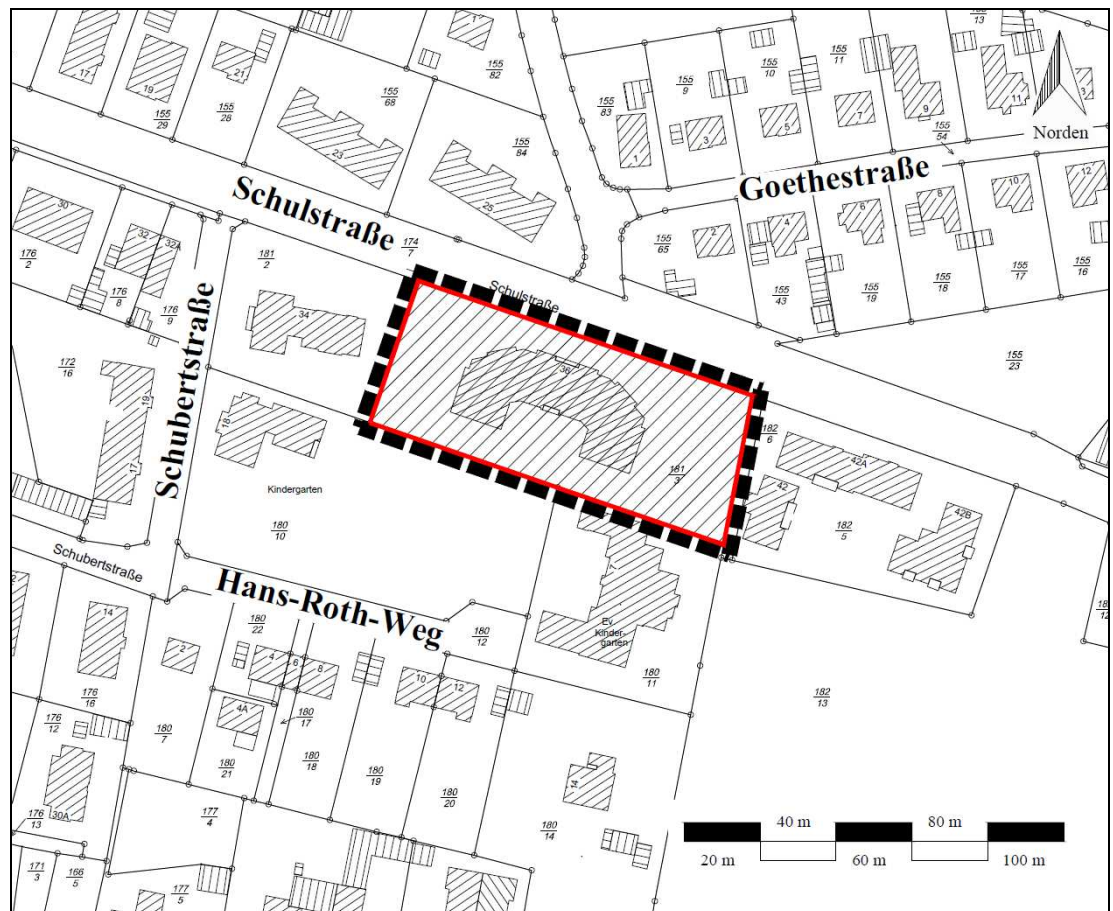
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ beinhaltet die Streichung einer ursprünglich festgesetzten Geschossflächenzahl für ein in der Örtlichkeit klar zu bestimmendes Baugrundstück. Die Erstellung einer Planzeichnung ist nicht erforderlich.

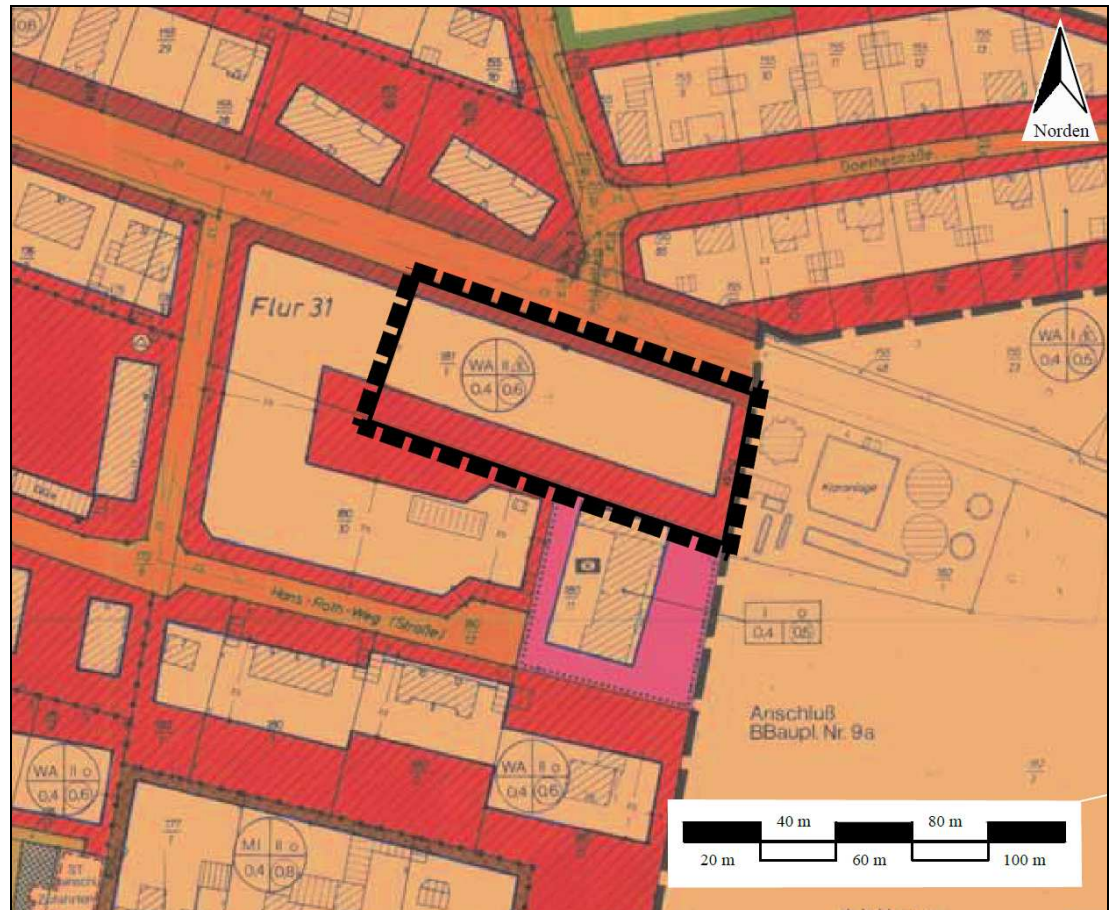
3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet, das in Ahlhorn südlich der „Schulstraße“ auf Höhe der Einmündung der „Kleiststraße“ bzw. „Goethestraße“ liegt, umfasst das Grundstück des Fritz-Höckner Seniorenhauses (Flurstück 181/3). Lage und Abgrenzung der ca. 3.800 m² großen Fläche sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ wurde am 23.02.1984 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung am 16.11.1984 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems in Kraft getreten. Die bisher rechtskräftigen Festsetzungen für den Geltungsbereich der anstehenden 3. Änderung sind dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen:



- | | |
|----------------------------|--|
| (1) Art der baul. Nutzung: | <i>Allg. Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO</i> |
| (2) Maß der baul. Nutzung: | - Grundflächenzahl / GRZ: 0,4
- Geschossflächenzahl / GFZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse / Z: II |
| (3) Bauweise: | offene Bauweise; \triangle nur Einzelhäuser zulässig |

5. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 Planungsanlass / Planungsziele

Das bestehende Seniorenhaus „Fritz-Höckner“ in Ahlhorn, Schulstraße 36, wurde im Jahr 1997 errichtet. Der Betreiber beabsichtigt, das Pflegekonzept weiter zu optimieren und den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Insbesondere die Unterbringung in Zweibettzimmern entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und

erschwert so eine optimale Belegung der Einrichtung. Daher sollen durch eine Erweiterung weitere Einbettzimmer geschaffen werden.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ festgesetzte Geschoßflächenzahl überschritten wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Gestalterisch werden die beiden Anbauten an die vorhandene Architektur angepasst. Zudem werden sämtliche weitergehenden Festsetzungen eingehalten. Aus diesem Grund wird die ersatzlose Streichung der Geschoßflächenzahl für diesen Teilbereich als vertretbar angesehen. Zudem wird der Ausbau der Belegkapazitäten aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung in der Gesellschaft unterstützt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt, da die festgesetzte zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt bzw. bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich eine Fläche von weniger als 20.000 m² (zusätzlich) versiegelt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Eine Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt auch die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Die Belange des Naturschutzes sind in der Abwägung gleichwohl zu berücksichtigen.

5.2 Planinhalt

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ ist eine Streichung der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl für das Grundstück des Seniorenhauses „Fritz-Höckner“ in Ahlhorn. Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung etc. bleiben unberührt.

6. STÄDTEBAULICHE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Es liegt auf der Hand, dass aufgrund der vorgesehenen Streichung der Geschossflächenzahl (GFZ) für das Grundstück des Seniorenhauses keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Der Umfang der durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegten zulässigen Bodenversiegelung bleibt unberührt. Damit ist - unabhängig von Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - die Eingriffsregelung i. S. des §§ 13 ff BNatSchG vorliegend nicht anzuwenden.

Wie vorstehend ausgeführt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Damit entfällt auch das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bzw. zur Erstellung eines Umweltberichts.

Der Bebauungsplan Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“, 3. Änderung, ist mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

6.2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ nicht berührt.

6.3 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ nicht berührt.

6.4 Verkehr

Die Belange des übergeordneten Verkehrs (Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen) sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ nicht berührt.

6.5 Bodendenkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 / 20 57 66-15) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oldenburg (Tel.: 0 44 31 - 85 386 oder 85 342) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14

Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.

6.6 Altablagerungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit Jahren baulich genutztes Grundstück. Aus dieser Nutzung sind keine Anhaltspunkte für Bodenbelastungen durch Schadstoffe bekannt. Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

6.7 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999“ (RAS-LP 4) zu beachten.

6.8 Ver- und Entsorgung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ahlhorn, nördlich der B 213“ bleibt ohne Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung.

Im Auftrage der Gemeinde Großenkneten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:
Großenkneten, den 22.02.2022



Großenkneten, den

.....
(Bürgermeister)

Verfahrenshinweis:

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom bis einschließlich

Großenkneten, den

.....
(Bürgermeister)