

Bebauungsplan Nr. 5, 1.Änderung „Hagel“

&
Flächennutzungsplanänderung Nr. 97

Tagesordnungspunkte 6&7

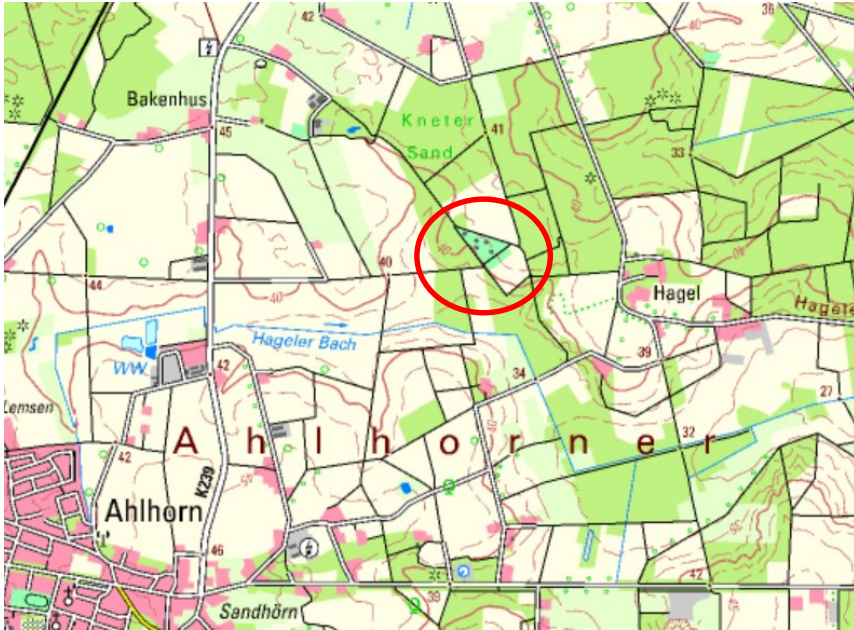
Ansprechpartner:
Jan Bunje



regionalplan & uvp
planungsbüro p. stelzer GmbH
Grulandstraße 2
49832 Freren

- Lage im Raum und Planungsanlass
- Bebauungsplan Nr. 5 (Bestandsplan)
- Bebauungsplan Nr. 5, 1.Änderung
- Flächennutzungsplanänderung Nr. 97
- Abwägung der Stellungnahmen
- Vorgenommene Anpassungen

Lage im Raum und Planungsanlass



Bebauungsplan von 1963

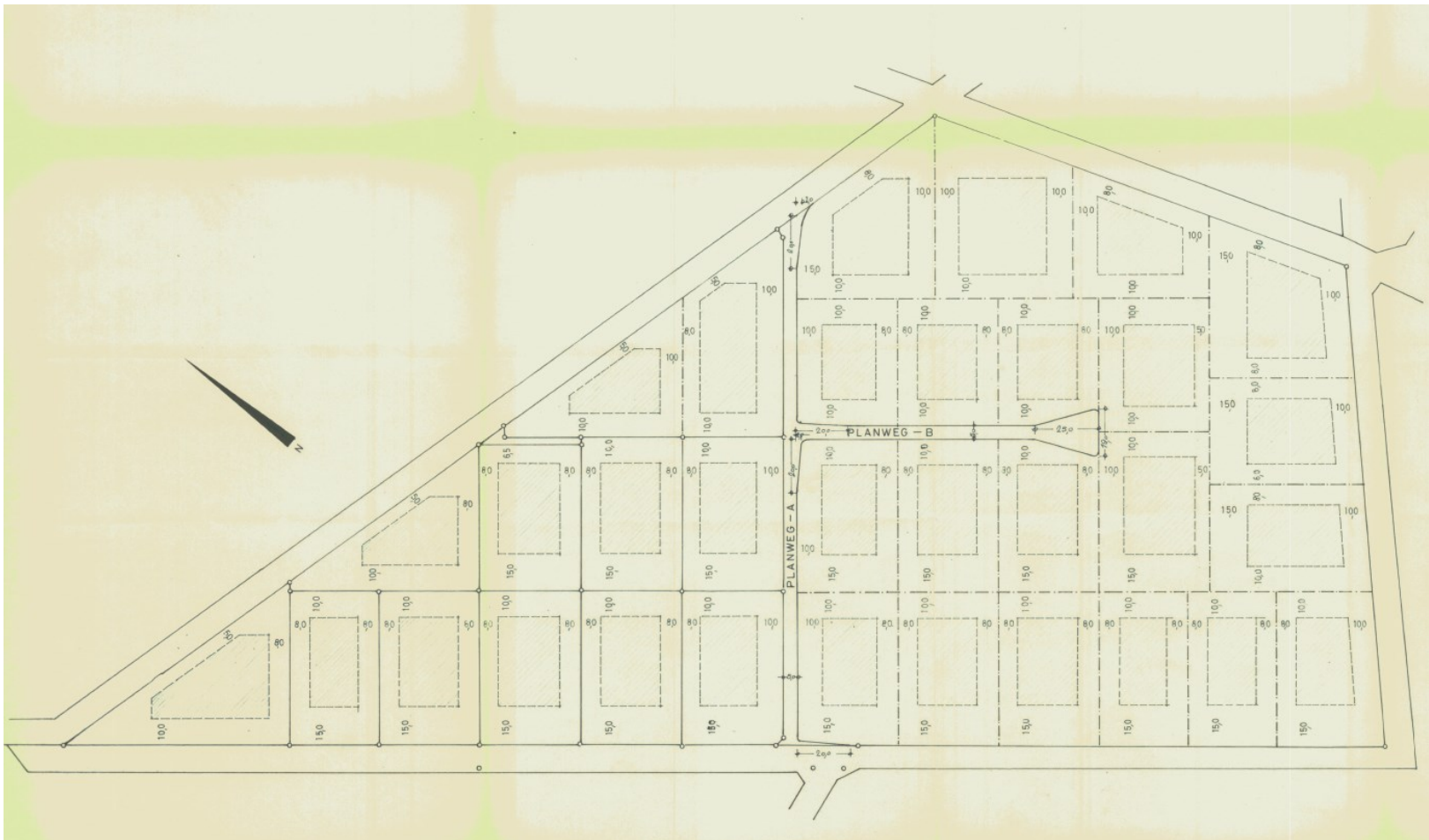
Bis heute nicht vollständig erschlossen

Zersiedelung der Landschaft

Gebiet für Wochenendhäuser (Ferienhäuser)

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 5)

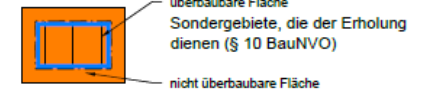


Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung



Stand: Mai 2024

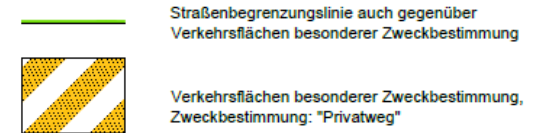
Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



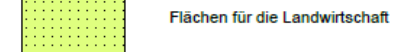
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



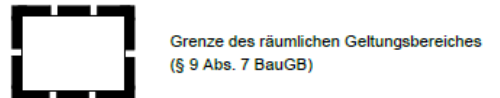
Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



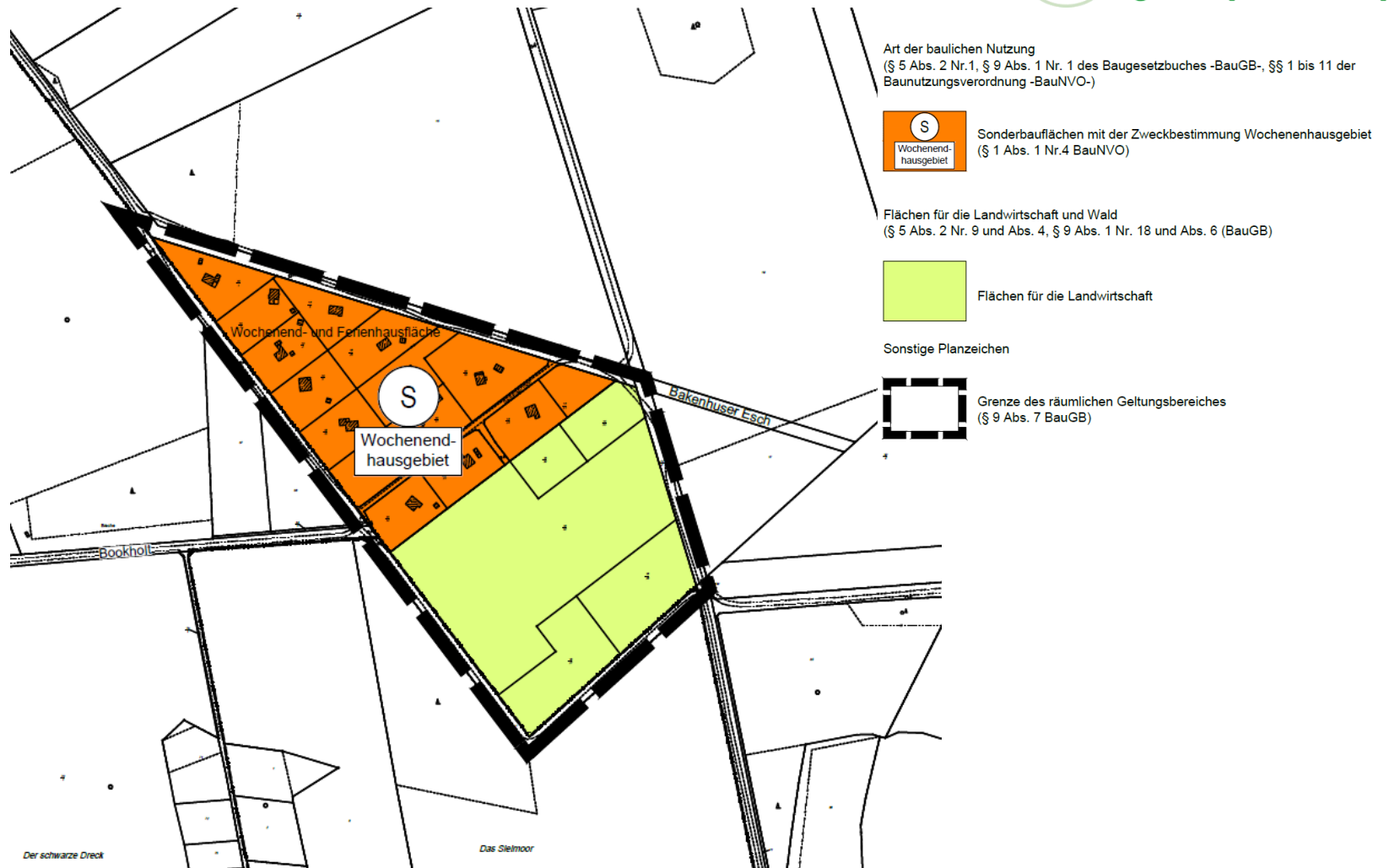
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Flächennutzungsplanänderung Nr. 97



Abwägung

	Stellungnahme	Abwägung
Private Einwendung	<p>Zunächst ist der zeitliche Ablauf im Rahmen der Abwägungsempfehlungen falsch dargestellt. Tatsächlich wurde die Veränderungssperre nicht bereits vor der Vermessung rechtskräftig. So ist die Veränderungssperre am 18.12.2021 in Kraft getreten. Die Vermessungen wurden allerdings bereits am 11.11.2021 und am 07.12.2021 durchgeführt. Das Schreiben des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen über die Bekanntgabe der Grenzfeststellung und der Abmarkung datiert vom 09.12.2021. Zum Nachweis ist dieses nebst Anlage anliegend beigefügt.</p>	<p>Der Gemeinde lag zum Zeitpunkt des Beschlusses der Veränderungssperre kein schriftlicher Nachweis vor, dass eine Vermessung im Plangebiet der Veränderungssperre vorgenommen wurde. Aus der Anlage zur Stellungnahme sind sechs vermessene Flurstücke ersichtlich. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen teilte der Gemeinde auf Nachfrage vom 13.11.2024 mit, dass eine abschließende Vermessung erst am 24.02.2022 vorgenommen wurde und dort zwei neue Flurstücke in das Liegenschaftskataster übernommen wurden.</p>
	<p>Die Kaufvertragsentwürfe für die zwei vermessenden Teilflächen lagen ebenfalls bereits vor und wurden den Beteiligten am 15.12.2021 durch das beauftragte Notariat übermittelt.</p>	<p>Der Gemeinde lag ebenso wie zur Vermessung kein schriftlicher Nachweis des Verkaufes vor. Am 15.12.2021 wurde laut der eingereichten Stellungnahme den Beteiligten lediglich ein Kaufvertragsentwurf übermittelt, woraus nicht ersichtlich ist, ob eine notarielle Beurkundung zu dem Zeitpunkt bereits erfolgt ist.</p>

Abwägung

	Stellungnahme	Abwägung
Private Einwendung	Die Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche führt zu einer Wertminderung.	§ 1a Abs. 1 BauGB sieht vor, das mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll. Die Fläche wurde über 60 Jahre weiterhin landwirtschaftlich genutzt und nicht erweitert. Nun soll zum Schutz vor weiterer Versiegelung und Zersiedelung der Landschaft die Fläche landwirtschaftlich festgesetzt werden.
TÖB	Stellungnahme	Abwägung
IHK Oldenburg	Wir gehen davon aus, dass die Bauleitplanung den aktuellen Tourismus-entwicklungszielen der Gemeinde entspricht. Dann haben wir keine Bedenken gegen die Planung.	Die Bauleitplanung entspricht den Tourismus-, aber insbesondere den Naturschutzzielen der Gemeinde. Im Näherungsbereich zum vorliegenden Vorhaben soll eine weitere Zersiedelung der Natur und des Landschaftsbildes vermieden werden. Folglich ist hier eine Erweiterung der seit über 60 Jahren nicht erfolgten Ausweisung nicht zielführend.

Abwägung

TÖB	Stellungnahme	Abwägung
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Es wird für Informationen zu den Baugrundverhältnissen auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Ansonsten keine Belange vorzubringen	Der NIBIS-Kartenserver findet im Umweltbericht ausführlich Berücksichtigung.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst	Gebiet war im zweiten Weltkrieg von Kampfhandlungen betroffen. Vor Bodeneingriffen sollte eine Gefährdungsbeurteilung erfolgen.	Die Fläche ist schon großflächig überplant, von keiner Kampfmittelbelastung auszugehen. Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden in Unterlagen enthalten und beinhaltet u.a. folgende Aussage: „Vor jedem Eingriff in den Boden wird eine Sondierung empfohlen“.
Telekom Deutschland GmbH, EWE NETZ GmbH	Im bzw. in unmittelbarer Nähe sind Versorgungsleitungen möglich. Diese sind bei den Bauausführungen entsprechend vorsichtig zu behandeln.	Die Ausführungen sind bereits Teil der Unterlagen.
Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie	Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Dieser sollte jedoch wie unten ergänzt und auch unbedingt beachtet werden	Die Ausführungen sind bereits Teil der Unterlagen und werden beachtet

Abwägung

TÖB	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landkreis Oldenburg</p>	<p>Naturschutz Erhaltungsfestsetzung von Bäumen konkretisieren</p> <p>Vermeidungsmaßnahme in Bezug zum Artenschutz bei Gebäude-Abbrissarbeiten</p> <p>Wir bitten einen Hinweis auf die DIN 18920 und die R SSB in Bezug auf Baumschutz aufzunehmen.</p>	<p>Es wird eine entsprechende Festsetzung als TF 8.3 aufgenommen.</p> <p>Es wird folgende Vermeidungsmaßnahme mit aufgenommen: Vermeidungsmaßnahme V5: Unmittelbar vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie das Fledermaus-quartierpotenzial zu überprüfen.</p> <p>Dies wird entsprechend in Kapitel 6.1 in die Begründung sowie als TF 8.2 aufgenommen.</p>
	<p>Abfallwirtschaft Die Grundstücke werden auch zukünftig nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren. Anwohner entsorgen gemeinschaftlich über gut erreichbare Gemeinschaftsbehälter.</p>	<p>Das Gebiet wird lediglich überplant. Eine Änderung der bisherigen Abfallentsorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.</p>

Textliche Festsetzungen

• § 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) In dem durch diese Satzung festgesetzten Wochenendhausgebiet sind ausschließlich Wochenendhäuser (Ferienhäuser) als Einzelhäuser und zugehörige Nebenanlagen zulässig.
- (2) Wochenendhäuser (Ferienhäuser) sind bauliche Anlagen beschränkter Größe, die dem zeitweiligen Aufenthalt von Menschen zum Zwecke der Erholung dienen.
- (3) Bauliche Anlagen, die als alleiniger fester Wohnsitz dienen sollen oder zum dauernden Wohnen bestimmt sind oder den Charakter einer Dauerwohnung haben, sind unzulässig.
- (4) Das Aufstellen von Wohnwagen und anderen beweglichen Unterkünften sowie das Errichten von Ställen jeglicher Art ist unzulässig.
- (5) Nebenanlagen oberirdischer Art mit Ausnahme von Verbindungsmauern und Pergolen sind unzulässig.
- (6) Die Bestimmungen dieser Satzung finden auch auf Um- und Erweiterungsbauten vorhandener baulicher Anlagen und bei Änderung sonstiger Anlagen Anwendung.

• § 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundfläche eines Wochenendhauses (Ferienhauses) einschließlich überdachter Freiplätze, soweit diese in den Baukörper einbezogen sind, darf 75 m² nicht überschreiten.
- (2) Für jedes Wochenendhaus (Ferienhaus) kann nur ein Nebengebäude errichtet werden.
- (3) Die Grundfläche eines Nebengebäudes darf 25 m² nicht überschreiten.
- (4) Alle Gebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.
- (5) Alle Gebäude sind innerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baubereich) zu errichten.
- (6) Die Grundstücksgröße für ein Wochenendhaus (Ferienhaus) muss mindestens 2.000 m² betragen.

• § 3 Nicht überbaubare Grundstücke

- (1) Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind in der natürlichen Nutzung zu belassen.

• § 4 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 4,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- (2) Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von 2,75 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Bei Pultdächern kann einseitig eine Traufhöhe bis zu 3,50 m zugelassen werden.

• § 5 Nebengebäude und Behelfsbauten

- (1) Nebengebäude sollen möglichst zur Erzielung einer geschlossenen Wirkung durch eine Verbindungsmauer oder Pergola mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
- (2) Sie sollen sich dem Wochenendhaus (Ferienhaus) größtmäßig unterordnen.
- (3) Behelfsbauten und Schuppen sowie Wellblechgaragen sind nicht zulässig.

• § 6 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind im Zuge von Wege- und Grundstücksgrenzen erlaubt.
- (2) Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Wallhecken oder Holzzäune einfacher Gliederung (z. B. Jäger- oder einfache Lattenzäune) in dunklen Farbtönen zugelassen.
- (3) Einfriedungen aus Beton, Stahlrohr sowie die Verwendung von Maschen- und Stacheldraht sind untersagt.
- (4) Die Höhe von Holzzäunen an Wegen darf 1 Meter nicht überschreiten.
- (5) Pforten und Tore sind an Holz- oder Stahlprofilpfosten anzuschlagen. Massive Pfeiler sind unzulässig. Pforten und Tore müssen zum Charakter der Zäune passend ausgebildet werden.

• § 7 Freileitungen und sonstige Anlagen

- (1) Freileitungen sind unzulässig. Versorgungs- und Fernsprechleitungen innerhalb des Wochenendhausgebietes sind zu verkabeln.
- (2) Sichtbare Außenanlagen wie Nebenanlagen nach § 2 (4) *Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften* der Satzung betreffend den Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet Hagel und sonstige Anlagen müssen sich dem Gesamtbild anpassen.

- § 8 Grünordnung

- (1) Vorhandene Bäume und Gehölze dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für die Errichtung der Gebäude und die Anlegung von Zuwegungen erforderlich ist.
- (2) Die DIN 18920 sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) sind zu beachten.
- (3) Je zu beseitigendem Einzelbaum mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 10 cm ist ein ortstypischer Hochstamm mit einem BHD von 10-12 cm innerhalb der jeweiligen Parzelle neu anzulegen.

- § 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind unzulässig.

Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften

- § 1 Baukörper und Gestaltung

- (1) Die Baukörper sind einfach und klar zu gestalten.
- (2) Anbauten einschließlich überdachter Freiplätze sind nur mit einer Grundfläche bis zu 30 % derjenigen des Hauptkörpers innerhalb der überbaubaren Grundfläche (§ 5 Abs. 1 der Satzung betreffend den Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet Hagel und Umgebung) zulässig.
- (3) Die die Gebäude gestalterisch wesentlich mitbestimmenden baulichen Einzelteile wie Gesimse, Vordächer, Schornsteine, Brüstungen, Treppen usw. müssen sich dem Charakter des Baukörpers in Form, Farbe und Baustoff anpassen und zugleich unterordnen.

- § 2 Dachausbildung

- (1) Hauptgebäude und zugehörige Nebengebäude sind in Dachform und Deckungsart aufeinander abzustimmen. Zementgraue Dachdeckungsstoffe sind untersagt.
- (2) Für die Eindeckung aller Gebäude eines Grundstückes ist nur ein in Farbe und Material einheitlicher Baustoff zu verwenden.
- (3) Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind unzulässig. [Aufbauten zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind davon ausgenommen].
- (4) Schornsteine dürfen den First um nicht mehr als 0,60 m überragen. Aufsatzrohre und andersartige Aufsätze mit Ausnahme von Abdeckblechen gegen Funkenflug sind unzulässig.

- § 3 Außenwände

- (1) Als Bauweise für die Außenwände sind zugelassen
 - a. Holzbauweise mit äußerer Brettverschalung mit Holzschutzmittel braun imprägniert oder mit Deckfarben gestrichen. Grellfarbige und glänzende Anstriche sind untersagt.
 - b. Holzbauweise mit äußerer Verkleidung mit halbierten Stämmen von Laub- bzw. Nadelhölzern.
 - c. Massivbauweise als Fugbau aus roten Ziegeln. Blauviolette Klinker sind unzulässig.
 - d. Massivbauweise mit äußerer Verkleidung gemäß § 3 (1) a und b.
- (2) Andere Wandbauweisen sind untersagt.
- (3) Sichtbare Sockel sind niedrig zu halten. Sie dürfen nicht mehr als 0,30 m aus der Geländeoberfläche herausragen.
- (4) Die Anstriche von Fenstern, Türen und Klappläden sollen, wenn das Holzwerk nicht naturbelassen wird, auf zwei Farbtöne beschränkt werden.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Landkampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalffuren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Bauleitung).

Vermeidungsmaßnahme V4: Eine mögliche nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich, ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahme V5: Unmittelbar vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

Altlasten

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten sich jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist das Amt für Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Landkreis Oldenburg, Fachbereich Umwelt) unverzüglich zu informieren.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Oldenburg.

Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

DIN-Normen

DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Großenkneten (Markt 1, 26197 Großenkneten) zur Einsicht bereitgehalten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



regionalplan & uvp

planungsbüro p. stelzer GmbH

Grulandstraße 2

49832 Freren