



## **48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten** „Hauptstraße / Munderloher Straße“

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB**

#### **1. Ziel der Planung**

Das Änderungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kirchhatten und umfasst den Bereich zwischen der Hauptstraße (L 872) und der Munderloher Straße (L 871) von der ehemaligen Hofstelle Hauptstraße 30 im Norden bis zur Einmündung der Munderloher Straße in die Hauptstraße.

Mit dem parallel zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten Bebauungsplan Nr. 56 ist beabsichtigt, in Kirchhatten zwischen der Hauptstraße und der Munderloher Straße ein Mischgebiet auszuweisen, in dem ein neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Kirchhatten entstehen soll. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle nördlich des geplanten Feuerwehrstandortes wurde bis zur südlichen Grenze des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 66 zur städtebaulichen Abrundung in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen.

In die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde neben dem Gebiet des Bebauungsplanes auch der südlich anschließende Bereich bis zur Einmündung der Munderloher Straße in die Hauptstraße einbezogen, da dieser bisher ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Baufläche dargestellt ist. In diesem südlichen Teilbereich wird ein Planfeststellungsverfahren zur Schaffung eines neuen zentralen Busknotens und eines Kreisverkehrsplatzes, der die beiden Landesstraßen L871 und L872 verknüpft, durchgeführt.

#### **2. Verfahrensablauf**

##### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rathaus der Gemeinde in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024.

Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 23.01.2024. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 01.03.2024 aufgefordert.

Der Landkreis Oldenburg forderte in diesem Rahmen eine Umweltprüfung durchzuführen, zudem müssten die Aussagen über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der Auslegung abschließend vorliegen. Zur Wahrung der artenschutzrechtli-

chen Belange nach § 44 BNatSchG sei die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen darzulegen und ggf. eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzulegen. Weiterhin wurde angeregt, den vorhandenen Altbaumbestand komplett zu erhalten. Weitere allgemeine Hinweise wurden zur Wasserwirtschaft, zum Wasserschutzgebiet, zur Abfallwirtschaft, zum Denkmalschutz und zum Brandschutz gegeben. Die Anregungen wurden berücksichtigt (siehe Kap. 3) und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen sowie bei Bedarf in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass südlich des geplanten Feuerwehrstandortes die „Errichtung eines Busknotenpunktes mit Verlegung der Landesstraße 871 und Verknüpfung über einen Kreisverkehrsplatz mit der Landesstraße 872“ nach § 38 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) Planfeststellung vorgesehen sei. Die Zufahrt zur Feuerwehr sei überdimensioniert und solle an einer Straße realisiert werden, die derzeit noch nicht genehmigt und auch noch nicht gebaut ist, sodass die Erschließung nicht gesichert sei. Zudem wurde die Länge der Zufahrt unmittelbar vor dem Kreisverkehr bemängelt. In einem daraufhin mit der Straßenbehörde und dem Landkreis geführten Erörterungstermin wurde seitens der Gemeinde dargelegt, dass auch ohne neuen Kreisverkehrsplatz eine private aber gemeindeeigene Zufahrt zur Hauptstraße vorgesehen und möglich sei, sodass eine Erschließung auch in diesem Fall gewährleistet sei. Auf dieser Grundlage bestand Einvernehmen darin, dass mit einer geringen Verschiebung der Alarmzufahrt der Feuerwehr nach Osten, die Planung auch mit dem zukünftigen Kreisverkehrsplatz möglich sei.

Nach erneuter Abstimmung mit dem Landkreis sind die mit dem Kreisverkehrsplatz zukünftig vorgesehenen Verkehrsflächen, soweit sie im Gebiet des Bebauungsplanes liegen als sog. „bedingte Festsetzung“ aufgenommen worden.

Die weiteren Hinweise verschiedener Fachbehörden und Erschließungsträger wurden zur Kenntnis genommen und soweit es die Bauleitplanung betrifft, berücksichtigt.

### Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden mit Schreiben vom 19.09.2024 zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024 ausgelegt bzw. im Internet bekannt gemacht.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Oldenburg hatte aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 56 ein Teil der vorhandenen Grünflächen zu niedrig bewertet worden war. Dem ist die Gemeinde gefolgt und hat für die zusätzliche Bodenversiegelung eine zusätzliche Kompensationsfläche von 1.087 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Hinweise zu einer Umweltbaubegleitung, zum Bodenschutz sowie zum Brandschutz wurden zur Kenntnis genommen und werden bei Bedarf noch rechtzeitig und ausreichend bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung hingewiesen, nach denen die Erschließung der Feuerwehr zunächst durch eine private Zufahrt zur Hauptstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt gesichert wird. Für die mit dem Planfeststellungsverfahren Busknoten / Kreisverkehrsplatz vorgesehene direkte Anbindung an die Landesstraße ist im Bebauungsplan Nr. 56, der im Parallelverfahren aufgestellt wurde, eine bedingte

Festsetzung als Verkehrsfläche getroffen. Diese wird wirksam, sobald und soweit der Planfeststellungsbeschluss rechtlich und tatsächlich umgesetzt werden kann. Zu diesem Konzept wurden vom NLStBV keine weiteren Bedenken vorgetragen.

Zu den Hinweisen der NLStBV auf die von den Landesstraßen ausgehenden Lärmemissionen, wurde in der Abwägung darauf verwiesen, dass die Verkehrslärmbelastung ermittelt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzt wurden.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die mit der Festsetzung eines Mischgebietes geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen im Plangebiet. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Im vorliegenden Fall sind die Flächen bereits teilweise mit den Gebäuden und Anlagen von zwei ehemaligen Hofstellen bebaut. Der gesamte alte Gehölzbestand soll erhalten und durch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 56 dauerhaft gesichert werden. Mit diesem Erhalt werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Fauna vermieden.

Im mittleren Bereich der Plangebietsfläche kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer Pferdeweide verloren.

Durch die geplante Versickerung sowie Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich, können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden auf Grundlage einer Potenzialstudie „Untersuchung der Brut- und Gastvögel und der Fledermäuse im Mai 2024“ bewertet. Danach stehen der geplanten Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, keine Artenschutzbelange entgegen.

Verbleibende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen können durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 ist dies mit 4.219 m<sup>2</sup> eine Teilfläche des Kompensationsflächenpools Flurstück 16/2 der Flur 4 am Kiebitzweg/Dorfstraße. Für den Bereich des Planfeststellungsverfahrens Busknoten / Kreisverkehrsplatz ist eine Sukzessionsfläche im Bereich der Flurstücke 153/89 der Flur 21 und im Bereich des Flurstücks 32/1 der Flur 17 an der Dingsteder Straße (L888) von insgesamt 5.850 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hierdurch und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprochen.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort.

In Bezug auf den Menschen, bzw. die Wohnfunktion, sind im Plangebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Einwirkungen durch benachbarte Gewerbebetriebe wurden untersucht. Sie sind mit den Wohnnutzungen in einem Mischgebiet

verträglich. Zu dem nordöstlich benachbarten Gewerbebetrieb wurde eine Grünfläche als Pufferzone vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich, der näher an den benachbarten Betrieb heranrückt, wurden Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Hinsichtlich der vorhandenen Verkehrslärmbelastungen werden die maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete teilweise überschritten. Die damit erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzt. Dabei werden für den Bereich innerhalb des Plangebietes auch die durch den geplanten Kreisverkehrsplatz und Busknoten zu erwartenden Belastungen als bedingte Festsetzung berücksichtigt.

Die durch den geplanten Kreisverkehrsplatz und Busknoten zu erwartenden Verkehrslärmauswirkungen wurden im Rahmen der Planfeststellungsunterlagen in einem schalltechnischen Bericht überprüft. Soweit an den angrenzenden Wohngebäuden die zulässigen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden, werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im weiteren Planfeststellungsverfahren festgelegt.

Hinsichtlich der geplanten Feuerwehr wurden die zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohngebäude im Rahmen einer Konzeptprüfung untersucht. Für den regelmäßigen Übungsbetrieb der Feuerwehr ergeben sich für die Tagzeit keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm, nachts ergibt sich am Rand eines Wohngebietes eine geringe Überschreitung von 1 dB(A). Beim Einsatzbetrieb wurde unter Berücksichtigung eines konservativen (d.h. ungünstigen) Ansatzes festgestellt, dass die Richtwerte der TA-Lärm tags ebenfalls eingehalten werden, nachts im ungünstigen Fall jedoch Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) auftreten können. Hinsichtlich der Bewertung dieser Ergebnisse verweist das Schallgutachten darauf, dass nach der gegenwärtigen Rechtsprechung der Notfallbetrieb nicht den Begrenzungen der TA-Lärm unterliegt. Trotz der Unruhe, die von den gelegentlichen Einsätzen vor allem zur Nachtzeit ausgeht, ergäben sich nicht zwingend unverträgliche Störungen, da das Allgemeininteresses die Überschreitungen im Zuge der Noteinsätze auch als nicht vermeidbar bewertet werden könne. Damit erscheint eine Realisierung der Feuerwehr, bei der die benachbarten Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt ist, im vorliegend geplanten Mischgebiet möglich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung ebenfalls nicht zu erwarten.

Denkmalgeschützte Objekte oder Bodendenkmale sind der Gemeinde innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Insgesamt bleibt mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

#### **4. Abwägungsvorgang**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit für den nördlichen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 56) von 8.438 Werteinheiten und das Kompensationsdefizit für den südlichen Teilbereich (Planfeststellungsverfahren Busknoten / Kreisverkehrsplatz) einer versiegelten Fläche von ca. 6.200 m<sup>2</sup> kann auf den zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem geplanten Vorhaben, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und die notwendigen Fäll- und Abrissarbeiten, nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung bzw. die gedrosselte und dem natürlichen Abfluss entsprechende Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Verkehrslärmbelastungen, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete teilweise überschritten werden, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) aufgrund der vorhandenen Situation nicht möglich, sodass der städtebaulichen Entwicklung hier der Vorrang eingeräumt wird und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden. Die sich bei Realisierung des Planfeststellungsverfahrens (Kreisverkehrsplatz / Busbahnhof) ergebenden höheren Verkehrslärmbelastungen ändern an dieser grundsätzlichen Situation nichts, sodass auch in diesem Fall für die damit höheren maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die durch den geplanten Kreisverkehrsplatz und Busknoten außerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrslärmauswirkungen wurden mit dem Planfeststellungsverfahren im Rahmen des schalltechnischen Berichtes überprüft. An einzelnen Fassaden der angrenzenden Wohnhäuser werden danach die zulässigen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten, sodass für diese Gebäude ein grundsätzlicher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Auch in diesem Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll möglich). Die Voraussetzungen für den erforderlichen passiven Lärmschutz können jedoch noch ausreichend und rechtzeitig im weiteren Planfeststellungsverfahren festgelegt werden.

Die Überschreitung der Immissionswerte der TA-Lärm durch den prognostizierten Feuerwehlärm am Rand von zwei benachbarten allgemeinen Wohngebieten, die jeweils bereits durch Hauptverkehrsstraßen durch Verkehrslärm vorbelastet sind, ist im Regelbetrieb nachts mit 1 dB(A) gering und die Überschreitung die im Einsatzbetrieb mit nachts bis zu 3 dB(A) auftritt, kann bei einer konservativen Betrachtung als Ergebnis einer Abwägung zulässig sein, da das Vorhaben an genannter Stelle im Sinne des Allgemeininteresses erforderlich und die Überschreitungen im Zuge der Noteinsätze im prognostizierten Umfang als nicht vermeidbar zu bewerten ist. Andere günstigere Standorte für eine Feuerwehr, die möglichst innerhalb des Siedlungsbereichs liegen sollte, drängen sich in Kirchhatten nicht auf.

Demzufolge werden die Belange des Immissionsschutzes im vorliegenden Fall gegenüber denen einer geschlossenen Siedlungsentwicklung und im Fall der Feuerwehr auch gegenüber der gemeindlichen Gefahrenabwehr zurückgestellt.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

## **5. Feststellungsbeschluss**

Am 12.12.2024 hat der Rat der Gemeinde Hatten den Feststellungsbeschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.