

# **Gemeinde Hatten**

## **59. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Zusammenfassende Erklärung**

(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Es ist vorgesehen, südlich des Mühlenweges am Rande der bebauten Ortslage von Sandkrug bzw. Streekermoor auf einer Gesamtfläche von rund 10 ha weitere Bauflächen darzustellen. Die Flächen sollen überwiegend der Errichtung von Wohngebäuden dienen. Rund 2 ha sind für eine gemischte Bebauung und 0,7 ha für ein Feuerwehrgerätehaus vorgesehen. Bislang werden diese Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Bei Umsetzung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen der folgenden Schutzgüter in dem jeweils genannten Umfang zu erwarten:

- Boden (6 ha)
- Grundwasser (6 ha)
- Oberflächenwasser (30 m Grabenverrohrung)
- Arten- und Biotope (165.586 Werteinheiten nach Nds. Städtetag)
- Biologische Vielfalt (6,5 ha)

Diese erheblichen Beeinträchtigungen sollen auf rund 7 ha eines Kompensationsflächenpools der Niedersächsischen Landesforsten im Raum Ahlhorn kompensiert werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden gutachterlich geprüft. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Maßnahmen, wie die Erhaltung von Gehölzen, zu ergreifen. Der Planung stehen jedoch keine unüberwindbaren Hindernisse aufgrund des gesetzlichen Artenschutzes entgegen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung durch Verkehrslärm und Gewerbelärm liegen in einem Bereich, der nicht über das für Wohngebiete übliche und verträgliche Maß hinausgeht. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. bei der Vorhabenplanung ist jedoch gutachterlich zu prüfen, welche konkreten Immissionen vom Betrieb des geplanten Feuerwehrgerätehauses ausgehen und inwiefern Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Belange von Kulturgütern und anderen Sachgütern sind nicht betroffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März/April 2016 wurden durch den Landkreis Oldenburg, den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV), den LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst), die EWE NETZ GmbH, die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH und den Unterhaltungsverband Wüstring Anregungen und Hinweise zu Umweltbelangen abgegeben.

Durch den Landkreis Oldenburg erfolgten Hinweise auf im Plangebiet vorhandene geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecke und sonstige naturnahe Fläche), zum Artenschutz und möglichen CEF-Maßnahmen und zu denkmalrechtlichen Erfordernissen bei Bau- und Erdarbeiten. Die Hinweise wurden insgesamt zur Kenntnis genommen. Im nachfolgenden Planungsprozess werden diese bei der Entwicklung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. bei der notwendigen Erschließungsplanung Berücksichti-

gung finden. Darüber hinaus bat der Landkreis aufgrund der hohen Wertigkeit einiger Flächen um eine Prüfung alternativer Standorte für eine wohnbauliche Entwicklung. Eine Alternativenprüfung erfolgt im Rahmen der Standortanalyse in der Begründung. Daraus ergeben sich das Wohnbauentwicklungskonzept der Gemeinde und die gemeindliche Zielsetzung, trotz noch stabiler Wohnungs- und Baulandnachfrage vorausschauend der Innenentwicklung Vorrang vor Neuausweisungen im Außenbereich zu geben. Bezüglich der Belange der Kreisstraßenverwaltung verwies der Landkreis Oldenburg auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Diese auf verkehrstechnische Erfordernis bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie bei der nachfolgenden Erschließungsplanung. Weiterhin hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN mitgeteilt, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daraufhin hat die Gemeinde Hatten eine Luftbilddauswertung beauftragt. Darüber hinaus haben der OOWV, der Unterhaltungsverband Wüstring, die EWE NETZ GmbH und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH Hinweise zur Versorgung und Entsorgung des Plangebietes und Hinweise zum Verlauf von Versorgungsleitungen vorgetragen. Die Hinweise werden bei der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen sein.

Darüber hinaus haben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwei Bürger Einwendungen erhoben. Hierbei wurde auf ein im plangebiet möglicherweise befindliches Biotop verwiesen und Angeregt zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen eine Ortsbegehung mit den Anliegern vorzusehen. Die Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes soweit erforderlich Berücksichtigung finden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.06.2016 bis zum 20.07.2016.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Juni/Juli 2016 wurden durch den Landkreis Oldenburg weitere Anregungen und Hinweise zu Umweltbelangen abgegeben. Diese Hinweise, insbesondere zum Artenschutz, sind in die Begründung und dem Umweltbericht eingeflossen und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein. Zudem wurde darum gebeten, Aussagen zum Vorkommen von Amphibien zu treffen. Da im Rahmen der artenschutzrechtlichen Überprüfung nur "trockene" mögliche Lurch-Lebensräume vorgefunden wurden, wurden nachrichtliche Ausführungen vom Gutachter jedoch für nicht notwendig erachtet. Der Landkreis verwies zudem darauf, dass die Eingriffsbilanzierung zu überprüfen sei, da nach den bisherigen Angaben die beabsichtigte GFZ zum Teil überschritten werde, die Einzelbäume nach der vorhandenen Kronentrauffläche zu bilanzieren seien, eine separate Bewertung der einzelnen Biotopstrukturen der ehemaligen Hofstelle aufzunehmen sei und die Überbauung des Streeker Moorgrabens zu berücksichtigen sei. Da bisher die konkrete Planung zur zukünftigen Gestaltung des Plangebietes nicht abgeschlossen ist, handelt es sich bei der vorliegenden Eingriffsbilanzierung um eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe. Eine detailliertere Eingriffsbilanzierung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erstellen sein. In diesem Zusammenhang werden die vorgetragenen Hinweise des Landkreises Berücksichtigung finden. Weiterhin wies der Landkreis darauf hin, dass sich entgegen der bisherigen Annahmen die Wallhecke, auf welche in der frühzeitigen Beteiligung der Träger von Landkreis hingewiesen wurde, innerhalb des Plangebietes befindet. Daraufhin wurde die Begründung entsprechend angepasst. Die vom Landkreis erneut vorgetragenen Hinweise zum Denkmalschutz wurden zudem in die Begründung aufgenommen.

Der OOWV, die EWE NETZ GmbH, die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und Vodafone Kabel Deutschland GmbH, haben sich auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen bzw. ihre Hinweise wiederholt.

Von privater Seite wurde eine Einwendung geltend gemacht. Der Einwender bat darum, die Flächenauswahl zu überdenken, da einige der beplanten Flächen durch den Einwender gepachtet sind und der Pferdehaltung dienen. Zudem seien die Flächen ökologisch sehr wertvoll und dienen bisher der Erholung für bereits vorhandene Bevölkerung in der Nähe des Plangebietes. Dem Einwender wurde mitgeteilt, dass im Rahmen der Begründung bereits eine Alternativenprüfung erfolgte. Im Ergebnis stellt sich der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung von Sandkrug als geeigneter Standort für die Abrundung schon vorhandener Siedlungsbereiche dar, ohne dass die in der Umgebung schon vorhandene Siedlungsstruktur bestehend aus Wohngebieten für die Erschließung der neuen Flächen durchquert werden muss. Bei der Entwicklung des Gebietes ist dabei natürlich die hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt, auch im Hinblick auf die vorhandenen Gehölzbestände und den hohen Strukturreichtum, zu berücksichtigen. Andere geeignete Erweiterungsflächen, die u.a. im Hinblick auf die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geeigneter sind, sind nicht vorhanden, so dass der aus der hohen Wertigkeit resultierende hohe Kompensationsbedarf zu akzeptieren ist. Dabei ist aber auch bei der späteren Aufstellung von Bebauungsplänen im Detail zu prüfen, ob gemäß dem Vermeidungsgrundsatz zumindest ein Teil der wertvolleren Biotope erhalten werden kann.

Der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung durch den Rat der Gemeinde Hatten erfolgte in der Sitzung am 26.09.2016. Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Datum vom 22.12.2016 durch den Landkreis genehmigt.

Mit ihrer Bekanntmachung am 06.01.2017 ist die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam geworden.