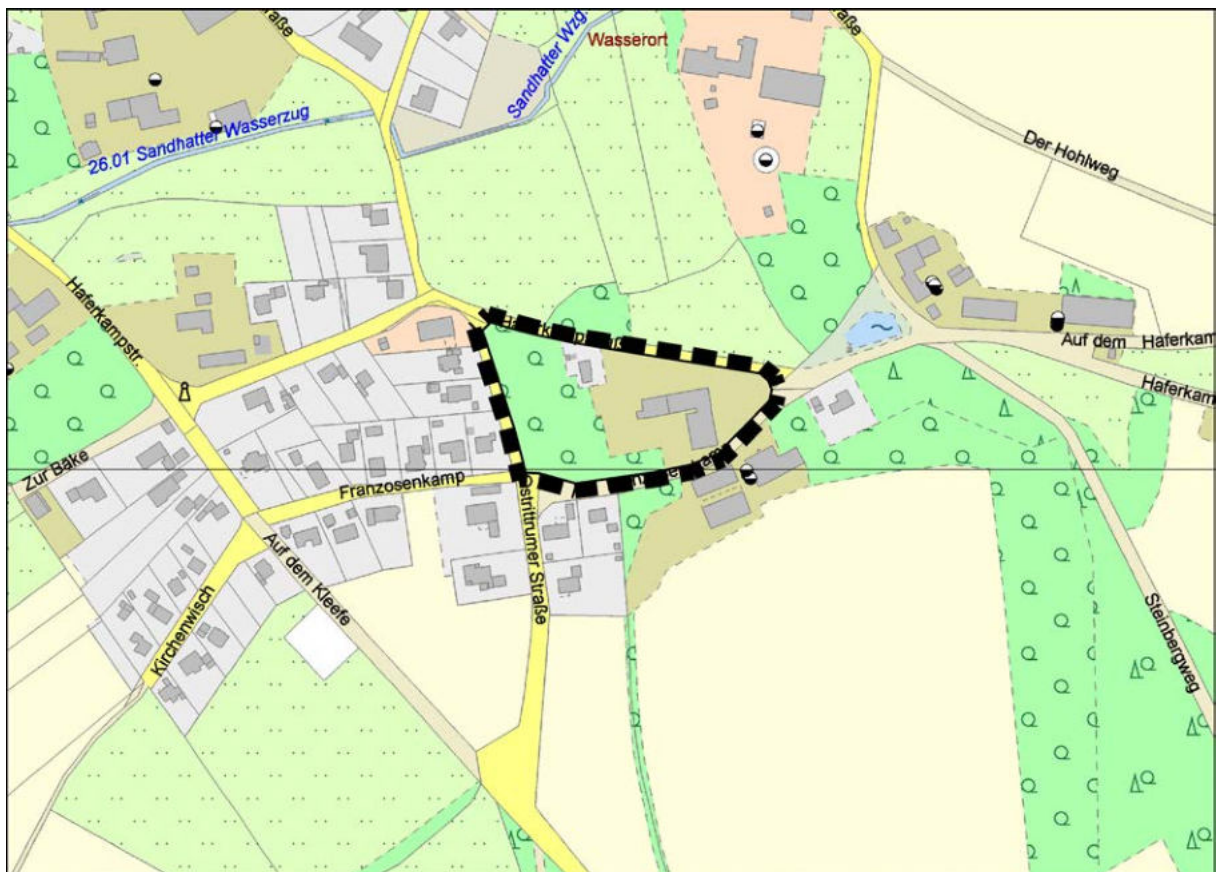


# GEMEINDE HATTEN

## Satzung zur 4. Erweiterung der Abrundungssatzung Sandhatten

### BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
Email: info@plankontorstaedtebaude

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>4</b>
	<b>3.1 Flächennutzungsplanung</b>	<b>4</b>
	<b>3.2 Bebauungspläne</b>	<b>5</b>
	<b>3.3 Sonstige Planungen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
	<b>4.1 Bestehende Situation</b>	<b>7</b>
	<b>4.2 Erweiterung der Satzung</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>15</b>

Bearbeitungsstand: Abschrift

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Hatten sah sich in den 1990er Jahren wegen der Nachfrage nach Baugrundstücken und der möglichen Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe veranlasst, die städtebauliche Entwicklung von Sandhatten zu regeln, um insbesondere den Belangen der geordneten Weiterentwicklung der Bebauung, unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Dorferneuerungsplan und der Sicherung der Wohnqualität, gerecht zu werden.

Daher wurde für den Ortskern Sandhatten, dem Gebiet zwischen Bulderbergweg und Huntloser Straße und dem Gebiet zwischen der Straße Auf dem Kleefe und der Ostrittrumer Straße, eine Satzung gemäß des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB („Abrundungssatzung“) aufgestellt, die am 31.05.1994 beschlossen und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 21.05.1995 rechtsverbindlich wurde.



**Abb. 1: Geltungsbereich der „Abrundungssatzung Sandhatten“**

Das Planungsgebiet umfasste drei Teilbereiche:

- Den Ortskern Sandhatten mit einer sich südlich anschließenden Wohnbebauung entlang der Leuchtenburger Straße,
- eine an das Wochenendhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 9) angrenzende Wohnbebauung entlang des Bulderbergweges einschl. einer Wohnbebauung entlang der Huntloser Straße und

- ein südlich des Ortskernes gelegenes Gebiet im Bereich der Ostrittrumer Straße, Auf dem Kleefe, Haferkampstraße, Zur Bäke und Kirchenwisch.

Die Abrundungssatzung wurde in der Vergangenheit zudem dreimal erweitert.

Auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes südlich der Haferkampstraße im Kreuzungsbereich mit dem Franzosenkamp ist die Errichtung von Ferienwohnungen geplant. Diese sollen u.a. für „Ferien auf dem Bauernhof“ genutzt werden. Ein solches Vorhaben ist bisher nicht möglich, da dieser Bereich derzeit dem Außenbereich zuzurechnen ist. Daher ist nunmehr beabsichtigt, den Geltungsbereich der Satzung östlich der Ostrittrumer Straße in östlicher Richtung zu erweitern und die dort befindliche Bebauung (Wohnhaus/ Hofstelle) und den Wald in die Abrundungssatzung einzubeziehen. Für die Erweiterung ist die Aufstellung einer separaten Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich.

## **2 ÖRTLICHE SITUATION**

---

Der Erweiterungsbereich der Abrundungssatzung Sandhatten umfasst die Fläche zwischen der Haferkampstraße, der Ostrittrumer Straße und dem Franzosenkamp. Die Größe des zu erweiternden Bereiches beträgt ca. 1,3 ha.

Die örtliche Situation wird geprägt durch die östlich im Plangebiet befindliche landwirtschaftliche Hofstelle sowie durch ein Wohnhaus und eine Vielzahl an großen und alten Laubbäumen, welche im westlichen Teil des Plangebietes eine kleine Waldfläche bilden. Die Hofstelle dient nach wie vor einem landwirtschaftlichen Betrieb, dessen weitere Stallanlagen sich südöstlich des Plangebietes befinden.

Das bisherige Satzungsgebiet westlich des Erweiterungsbereiches ist insbesondere durch die Bebauung auf der westlichen Seite der Ostrittrumer Straße beidseitig der Straßen „Auf dem Kleefe“ und „Kirchenwisch“/ „Franzosenkamp“ sowie dem Gehölzbestand auf der nördlichen Seite des Weges „Zur Bäke“ geprägt. Die vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch eine eingeschossige und offene Bauweise.

Nördlich, südlich und östlich grenzt das Plangebiet sowohl an landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch an Waldflächen.

## **3 PLANUNGSVORGABEN**

---

### **3.1 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten stellt große Teile des bisherigen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe nachfolgende Abbildung). Einzelne Flächen sind als Wald dargestellt. Die Satzung wurde seinerzeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der nun vorliegende Erweiterungsbereich ist Teilweise als Fläche für Wald und Teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Erweiterung der Abrundungssatzung berücksichtigt diese Darstellung.

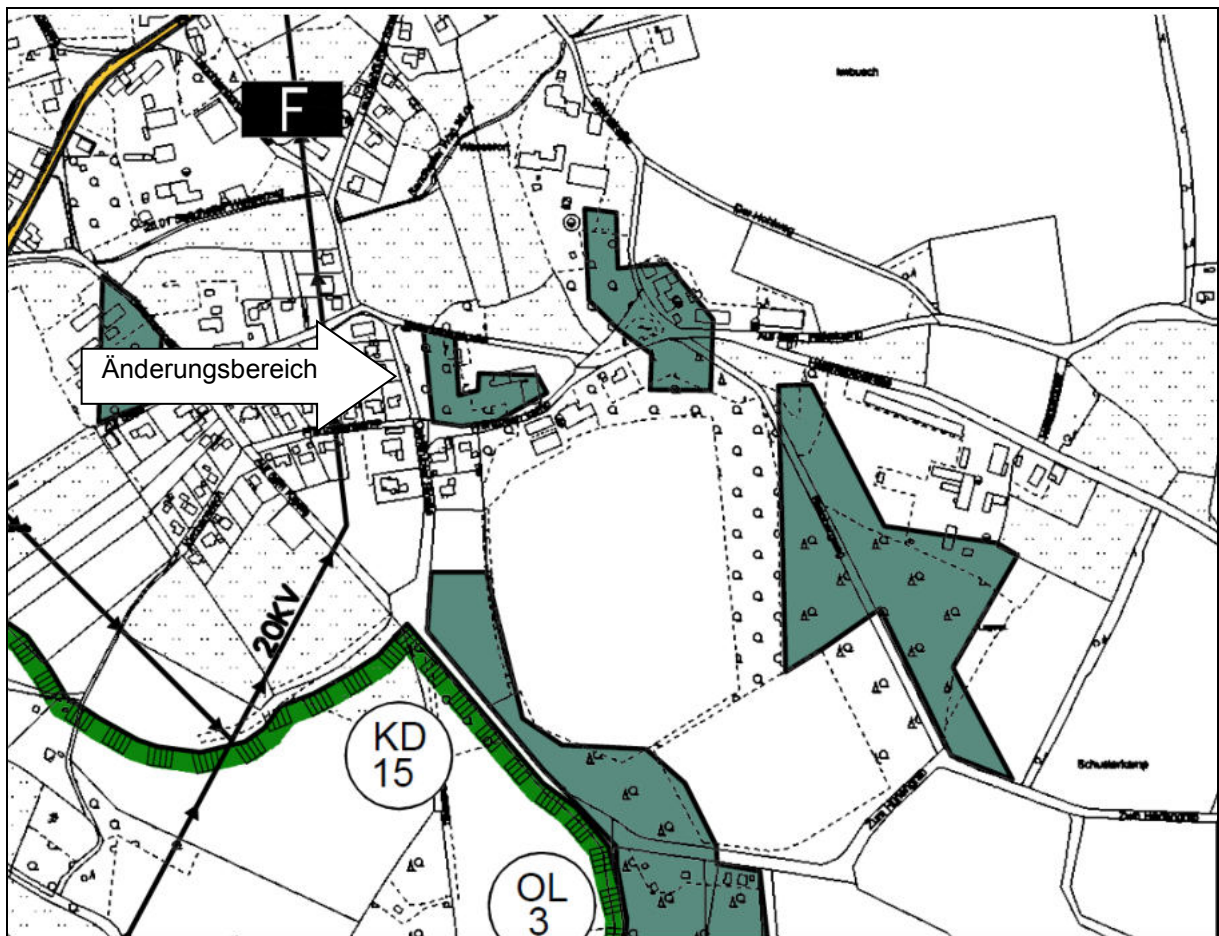


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten (ohne Maßstab)

### 3.2 Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind die Bebauungspläne Nr. 58 und Nr. 60 F zu berücksichtigen.

#### **Bebauungsplan Nr. 58**

Ausgelöst unter anderem durch geplante Umbauvorhaben im Bereich der Gaststätte „Alte Post“ und durch die beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses am nördlichen Ortsrand von Sandhatten, die im Detail nicht durch die vorhandene Satzung möglich wären, hat die Gemeinde Hatten im Jahr 2011 den Bebauungsplan Nr. 58 aufgestellt, um dort die weitere bauliche Entwicklung zu steuern. Vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung war die Erhaltung der dörflichen Strukturen und des Ortsbildes, wobei die nachfolgend aufgelisteten Gesichtspunkte im Vordergrund standen:

- Erhaltung der Art der baulichen Nutzung, der Nutzungsstrukturen (Schwerpunkt mittlerweile Wohnnutzung, wenige gewerbliche Nutzungen)
- Erhalt der vorhandenen Dichte der Bebauung

- Erhalt der Volumina, der Form und der Stellung der Baukörper, der Wohnhäuser, der historischen Bausubstanz und der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude
- Erhalt und Steuerung der Gestaltung der baulichen Anlagen
- Erhalt der Gehölzstrukturen und der unbebauten Flächen

### ***Bebauungsplan Nr. 60F***

In der Gemeinde Hatten erfolgte über die Jahre eine Zunahme von Tierhaltungsanlagen im bislang unbebauten Außenbereich. Angesichts der in Teilräumen vorhandenen Nutzungskonflikte aufgrund von Tierhaltungsanlagen in den bisher unbebauten Landschaftsräumen und des städtebaulichen Ziels des Freihaltens der bisher wenig oder nicht bebauten Landschaftsräume von Nutzungen, welche die Tourismus- und Naherholungsfunktionen des Raumes beeinträchtigen können, besteht aus Sicht der Gemeinde Hatten das Erfordernis, planerisch potentielle Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Nunmehr sollen Landschaftsräume festgelegt werden, die auf Dauer insbesondere von Tierhaltungsanlagen aber auch Biomasseanlagen freigehalten werden. Das städtebauliche Ziel, das Freihalten der bisher wenig oder nicht bebauten Landschaftsräume von weiteren Nutzungen, die die Tourismus- und Naherholungsfunktionen des Raumes beeinträchtigen können, hat für die Gemeinde Hatten schon seit Jahren eine große Bedeutung. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde Hatten die Aufstellung von insgesamt sechs Außenbereichsbebauungsplänen für das gesamte Gemeindegebiet mit dem Ziel großräumig Bereiche festzulegen, die in der Zukunft von Tierhaltungsanlagen und Biomasseanlagen freigehalten werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 60 F soll im Bereich Sandhatten dieser Steuerung der Tierhaltung im Außenbereich dienen. Bisher ist hierzu jedoch lediglich der Aufstellungsbeschluss gefasst; ein Entwurf wurde bisher jedoch nicht in die Beteiligung gegeben.

### **3.3 Sonstige Planungen**

Für den Ortsteil Sandhatten wurde Anfang der 90er Jahre eine Dorferneuerungsplanung durchgeführt. Für den Dorferneuerungsplan Sandhatten wurde ein Nutzungskonzept für diesen Ortsteil der Gemeinde Hatten erstellt. Darin heißt es, dass die erkennbaren gewachsenen städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben sollen.

Die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, die den alten Ortskern umgeben und diesen von der umliegenden Neubebauung trennen, sollen erhalten bleiben. Hiermit soll erreicht werden, dass keine Verschmelzung der älteren Dorfstruktur mit der umliegenden Neubebauung stattfindet. Bei den bereits umgenutzten ehemaligen Hofstellen steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Dieser Trend ordnet sich in das künftig angestrebte Nutzungsschema ein.

Weiteren Planungen, die im Rahmen der vorliegenden Erweiterung der Abrundungssatzung zu beachten wären, liegen nicht vor.

## 4 BAULICHE NUTZUNG

---

### 4.1 Bestehende Situation

Der Ortskern von Sandhatten stellt sich als ein Haufendorf dar, dessen historische Strukturen noch weitgehend erhalten sind. Der Ortskern ist von vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umgeben. Südlich des alten Ortskerns befinden sich im dritten Teilbereich der Abrundungssatzung Sandhatten (im Bereich der Ostrittrumer Straße, Auf dem Kleefe, Haferkampstraße, Zur Bäke und Kirchenwisch) zahlreiche Wohnhäuser und einzelne ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Sie werden inzwischen zu Wohnzwecken genutzt. In den vergangenen Jahren wurden entlang der Straße Kirchenwisch, Franzosenkamp und Auf dem Kleefe mehrere neue Wohnhäuser errichtet, so dass die Umgebung durch die teilweise geschlossene Bebauung geprägt wird.

Das städtebauliche Erscheinungsbild von Sandhatten insgesamt wird bestimmt durch die Hofstellen und durch die lockere Anordnung freistehender Einfamilienhäuser auf zu Teil großen Grundstücken. Die landwirtschaftlichen Gebäude werden in einigen Fällen noch landwirtschaftlich genutzt, zum Teil dienen sie Wohnzwecken. Die Hofanlagen sind größtenteils umgeben von einem Bestand an alten, erhaltenswerten Laubbäumen. Einheitliche Gestaltungsmerkmale sind nur an den alten landwirtschaftlichen Gebäuden zu erkennen. Charakteristisch für Sandhatten sind die zahlreichen, unterschiedlich ausgeformten Ortsrandbereiche als Übergang von bebauter zur offenen Landschaft.

#### ***Abrundungssatzung Sandhatten***

Bislang gilt innerhalb der Abrundungssatzung Sandhatten im Dorfgebiet die nachfolgende Liste für die allgemein zulässigen Nutzungen (Nummerierung entsprechend § 5 BauNVO für Dorfgebiete):

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

In der Abrundungssatzung wurden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen keine Festsetzungen getroffen. Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wobei sich dann das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat.

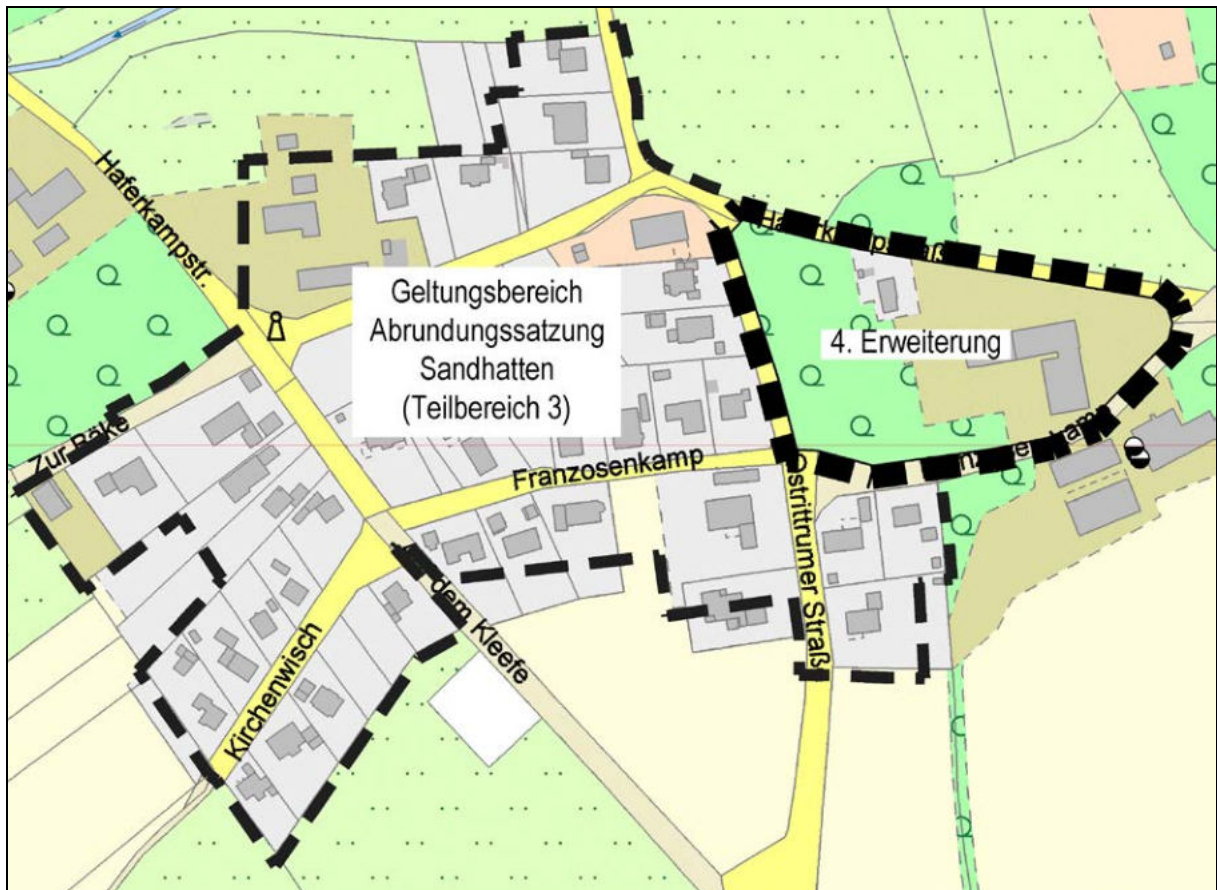
## 4.2 Erweiterung der Satzung

Durch den § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. In einer solchen Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Hatten mit der vorliegenden Satzung zur 4. Erweiterung der Abrundungssatzung Sandhatten Gebrauch. Die Satzung soll die bauliche Entwicklung in diesem Bereich von Sandhatten steuern.

Auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes südlich der Haferkampstraße im Kreuzungsbereich mit dem Franzosenkamp ist die Errichtung von Ferienwohnungen geplant. Diese soll u.a. für „Ferien auf dem Bauernhof“ genutzt werden. Ein solches Vorhaben ist bisher nicht möglich gewesen, da dieser Bereich planungsrechtlich bisher dem Außenbereich zuzurechnen ist. Aus der unten dargestellten Übersichtskarte wird jedoch deutlich, dass der Erweiterungsbereich in einem engen Zusammenhang mit der Bebauung westlich der Ostrittrumer steht und es sich hierbei um einen Übergangsbereich zwischen der zusammenhängenden Bebauung und dem Außenbereich handelt. In Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation wird nun der Geltungsbereich der Satzung östlich der Ostrittrumer Straße in östlicher Richtung erweitert und die dort befindliche Bebauung (Wohnhaus/ Hofstelle) und der Wald in die Abrundungssatzung einbezogen, um in diesem Bereich zukünftig eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu ermöglichen. Nachdem die vorliegende Satzung rechtsverbindlich geworden ist, wird zukünftig für die Beurteilung von Baugesuchen im Planungsgebiet der § 34 BauGB anzuwenden sein. Was bedeutet, dass sich geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.





**Abb. Übersicht des bisherigen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung (einschl. vorheriger Erweiterungen) sowie der vorliegenden 4. Erweiterung der Satzung (ohne Maßstab)**

Durch die vorliegende Satzung wird, wie in der Abrundungssatzung Sandhatten bislang auch, nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung (Wohnen und landwirtschaftliche Hofstelle) wird der östlich Teil des Planungsgebiets als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der westlich Teil des Plangebietes wird, wie auch schon im Flächennutzungsplan dargestellt, als Fläche für Wald festgesetzt.

Aufgrund der bisherigen Lage im Außenbereich mit Übergang in die offene Landschaft, der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeit für verkehrsintensive Betriebe und für Betriebe, die auf eine zentrale Lage aus Gründen einer geordneten Siedlungsentwicklung angewiesen sind, erfolgt aber eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Erweiterungsbereich.

Weiterhin zulässig sind danach: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind danach: Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen.

In der vorliegenden Erweiterung werden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen wie in der Abrundungssatzung Sandhatten bisher auch keine Festsetzungen getroffen. Wie im übrigen Bereich der Satzung wird bei dem Fehlen von konkreten Festsetzungen in der Satzung die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 - 3 BauGB zu beurteilen sein. Das bedeutet, dass sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat.

## 5 VERKEHR

---

Die äußere Erschließung von Sandhatten erfolgt über die Huntloser Straße von Kirchhatten nach Huntlosen, durch den Wöscheweg in Richtung Sandkrug und über die Ostrittrumer Straße in Richtung Ostrittrum und Dötlingen.

Alle Flächen und zukünftigen Grundstücke im Erweiterungsbereich der Satzung sind über die Haferkampstraße erschlossen.

Grundsätzlich ergeben sich durch die vorliegende Erweiterung der Abrundungssatzung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Das Ergänzungsgebiet liegt laut Auskunft des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Haferkamp“, die von der Linie 277 ausgerichtet auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung bedient wird.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand der Ortslage von Sandhatten ist im Plangebiet vorrangig mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

### **Landwirtschaft**

Im Plangebiet ist grundsätzlich mit geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, da im Plangebiet und in der Nähe sowohl landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe als auch landwirtschaftliche Nutzflächen liegen.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Steuerung von Tierhaltungsanlagen und Biomasseanlagen durch die Aufstellung von so genannten Außenbereichsbebauungsplänen wurde von der Landwirtschaftskammer ein Fachbeitrag zu allen tierhaltenden Betrieben in der Gemeinde Hatten erstellt.

Der Betrieb wird aufgrund der Hofnachfolgesituation als zukunftsfähig zu bezeichnen. Um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern, ist ggf. die Umstrukturierung der Tierhaltung geplant. Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob die notwendigen Gebäude auf dem angedachten Standort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar sind.

Die Hofstelle ist aufgrund ihrer Ortsrandlage mit der nahegelegenen Wohnbebauung, sowie des nahegelegenen Waldes nur als eingeschränkt zukunftsfähig zu bezeichnen. Darüber hinaus liegen in der näheren Umgebung mehrere größere Betriebe, die die Entwicklung des Betriebes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einschränken.

Sollte es sich erweisen, dass keine Entwicklungsmöglichkeit an der Hofstelle besteht, wird vorgeschlagen für den Betrieb eine alternative Entwicklungsmöglichkeit zu suchen.

Da sich der Emissionsschwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes südlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung befindet und der Betrieb durch die weiteren westlich gelegenen Wohnhäuser derzeit schon eingeschränkt ist, stehen der Erweiterung der Abrundungssatzung keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

## **7 NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7, §9 Abs. 1a BauGB auch bei der Aufstellung bzw. der Änderung einer Satzung zu berücksichtigen.

### Bestandssituation

Der heutige Zustand von Natur und Landschaft in Sandhatten ist noch deutlich durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die Entstehungsgeschichte des Ortes geprägt. Abgesehen von dem Ortskern, der sich noch als Haufendorf mit umgebenden Freiflächen darstellt, orientiert sich die Bebauung südlich und westlich des Ortskernes weitgehend entlang der Straßen. Die Freiflächen werden überwiegend als Weide, Wiese oder als Acker genutzt. Die ehemals landwirtschaftlichen Hofgrundstücke und die noch landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen sind überwiegend von einem erhaltenswerten Laubbaumbestand umgeben. Die Hausgrundstücke sind als Zier- und Nutzgarten zum Teil mit standortfremden Nadelgehölzen gestaltet. Auf größeren Hausgrundstücken sind in der Regel größere Zierrasenflächen angelegt.

Die Flächen des Erweiterungsbereiches werden durch die alte, landwirtschaftlich genutzte Hofstelle sowie durch ein Wohnhaus und eine Vielzahl an großen und alten Laubbäumen, welche im westlichen Teil des Plangebietes eine kleine Waldfläche bilden, geprägt.

Im östlichen Teil des Dorfgebietes befindet sich eine Baumgruppe aus mehreren größeren Bäumen, welche typische Hofgehölze darstellen. Darüber hinaus befinden sich im Dorfgebiet keine Gehölzstrukturen, deren Wertigkeit über den Biotoptyp „Ziergarten“ hinausgehen.

Der westlich Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt.

Die vorliegende Planung liegt nicht in Bereichen von der FFH – Gebieten und Vogelschutzgebieten.

### Vorliegende 4. Erweiterung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sollen die westlich im Plangebiet befindlichen Waldflächen auch in der Abrundungssatzung als Fläche für den Wald festgesetzt werden. Zum Schutz des vorhandenen Waldes müssen die baulichen Anlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 5 m zu den vorhandenen Bäumen eingehalten werden.

Beeinträchtigungen der Bäume sowohl im Wald als auch im Dorfgebiet sind möglichst zu vermeiden, weswegen der Kronentraufbereich von jeglicher Bebauung bzw. Versiegelung freizuhalten ist und andere bauliche Tätigkeiten, wie Aufschüttungen, Bodenverdichtungen oder das Einwirken chemischer Stoffe zu vermeiden sind.

Zum Schutz des Waldes und der vorhandenen Bäume wird zusätzlich folgender Hinweis aufgenommen: Innerhalb des Geltungsbereiches ist zum Schutz der vorhandenen und anzupflanzenden Bäume und deren Kronentraufbereiche während der Baumaßnahmen Schutzvorkehrungen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Um den Bestand an älteren Laubbäumen im festgesetzten Dorfgebiet zu erhalten, wird wie im sonstigen Satzungsgebiet textlich festgesetzt, dass Laubbäume von mehr als 0,8 m Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, nur beseitigt werden dürfen, wenn

- dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzung unvermeidlich ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, und
- wenn von einem Baum Gefahren für Personen und Sachen ausgehen, die nicht auf andere Weise mit einem zumutbaren Aufwand zu beheben sind
- und wenn die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem, auf andere Weise nicht zu verwirklichendem öffentlichen Interesse dringend erforderlich ist.

Die beseitigten Bäume sind jedoch zu kompensieren, wozu an selber Stelle oder in unmittelbarer Nähe ein standortheimischer Laubbaum als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hainbuche. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 16 – 18 cm Stammumfang.

Damit wird sichergestellt, dass die im Plangebiet befindlichen Hofgehölze weitestgehend erhalten werden.

Die vorliegende Erweiterung dient der geringfügigen Erweiterungen der vorhandenen baulichen Strukturen im Plangebiet, um auch zukünftig eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Es ist geplant im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle Garagen mit darüber liegenden Ferienwohnungen zu errichten. Hierbei ist von einer zusätzlichen Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 100 - 120 m<sup>2</sup> auszugehen.

Durch die Erweiterung der Satzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden zusätzliche Flächen durch Bebauung und Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die als Dorfgebiet festzusetzenden Flächen durch die vorhandene Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstelle bereits durch Gebäude und die zugehörigen Nebenanlagen zu einem gewissen Anteil versiegelt sind.

Da die als Dorfgebiet festzusetzenden Flächen durch die vorhandene Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstelle bereits durch Gebäude vorgeprägt sind, ist durch die geplante geringfügige Erweiterung der Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

### **Eingriffsbilanzierung**

Im Rahmen der Abwägung ist auch über die Vermeidung und ggf. erforderlichen Ausgleich der für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden (gem. § 18 BNatSchG). Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Nds. Städtetages.

Da die als Dorfgebiet festzusetzenden Flächen bereits bebaut sind, wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung lediglich die aktuelle Planung von Garagen und den darüber liegenden voraussichtlich zwei Ferienwohnungen in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Bei der geplanten Bebauung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 150 m<sup>2</sup> (ca. 100 - 120m<sup>2</sup> Grundfläche Gebäude + ca. 30 – 50 m<sup>2</sup> Nebenanlagen (Zufahrt/Stellplätze/ggf. Terrasse)) auszugehen. Diese ist im Bereich zwischen der Haferkampstraße und der vorhandenen Bebauung auf der Hofstelle geplant. Dieser Bereich wird bisher als Ziergarten genutzt.

Kürzel	Bezeichnung Biootyp	WS	Bestand		Planung	
			Fläche m <sup>2</sup>	WE	Fläche m <sup>2</sup>	WE
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten		150	1	0	0
X	Gebäude/ versiegelte Fläche		0	0	150	0
Summe			150	150	150	0
			Kompensationsdefizit		150 WE	

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Diese sollen die mit einer Bebauung einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kompensieren bzw. auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Danach sind für bauliche Vorhaben je angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder 12,5 m<sup>2</sup> Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Eine beispielhafte Artenauswahl sowie die erforderliche Qualität der Pflanzen werden zudem festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.

### Artenschutz

Bei der Aufstellung von Satzungen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich die Gemeinde bei der Aufstellung oder Änderung einer Satzung mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass das neu festzusetzende Dorfgebiet bereits bebaut ist und durch die landwirtschaftliche Hofstelle sowie die Wohnbebauung an der Haferkampstraße ge-

prägt ist. Mit der vorliegenden Erweiterung der Abrundungssatzung soll dieser Situation Rechnung getragen werden um hier in geringem Umfang bauliche Erweiterungen/ Ergänzungen zu ermöglichen.

Im Ergebnis sind durch die Erweiterung der Abrundungssatzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

Unter Vorsorgegesichtspunkten sollte die Entfernung von Gehölzen soweit erforderlich nur außerhalb der Brutphase von Vögeln und der Sommerlebensphase von Fledermäusen und somit nicht zwischen dem 01. März bis dem 30. September vorgenommen werden. Daher wird folgender Hinweis aufgenommen:

*„Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:*

- *Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt.*
- *Bei Gehölbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.“*

Da sich innerhalb der Gebäude Winterquartiere befinden können, so dass sich auch eine artenschutzrechtliche Betroffenheit außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten ergeben kann, wird folgender Hinweis den vorgenannten Hinweisen hinzugefügt.

- *„Bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude ganzjährig auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential von einer sachkundigen Person zu überprüfen“.*

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

---

Alle notwendigen leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen sind in den vorhandenen Straßen vorhanden und können von dort genutzt werden.

Nach Auskunft des OOWV befinden sich im Bereich des Plangebietes Ver- und Entsorgungsanlagen. Bei den genannten Leitungen/ Anlagen handelt es sich jedoch um Hausanschlussleitungen oder um das örtliche Netz innerhalb der Erschließungsstraßen; Leitungen mit überörtlicher Bedeutung sind nicht vorhanden. Das Erschließungssystem wird durch diese Planung nicht berührt.

Ein Kanal für die Oberflächenentwässerung ist nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises.

Nach Angaben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (Kampfmittelbeseitigungsdienst) kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher wird folgender Hinweis aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten, Munition oder Munitionsreste oder Landkampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeindeverwaltung Hatten oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.“

## 9 FLÄCHENBILANZ

---

Dorfgebiet	7.118 m <sup>2</sup>
Wald	5.794 m <sup>2</sup>
Gesamt	12.912 m <sup>2</sup>

## 10 VERFAHRENSVERMERKE

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 4. Erweiterung der Abrundungssatzung Sandhatten öffentlich in der Zeit vom 26.09.2016 bis zum 26.10.2016 ausgelegt.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 20.12.2016

.....

Dr. Pundt (Bürgermeister)

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 4. Erweiterung der Abrundungssatzung Sandhatten in der Sitzung am 19.12.2016 beschlossen.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 20.12.2016

.....

Dr. Pundt (Bürgermeister)