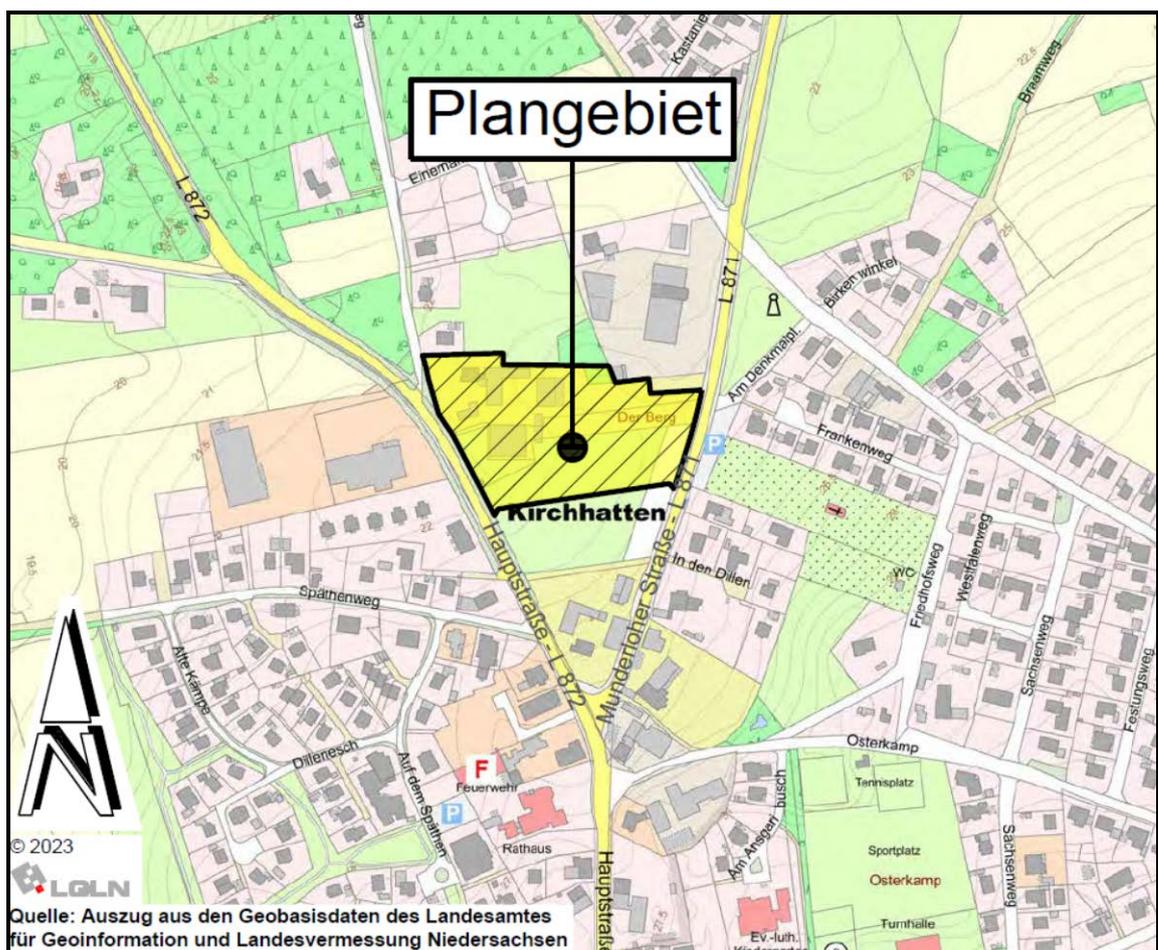


# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 56

„Hauptstraße / Munderloher Straße“

- Entwurf -



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel.: 0441 593655

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1    GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2    ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3    STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	4
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
2.1    ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP) .....	5
2.2    DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) .....	5
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN / PLANERISCHE FESTSETZUNGEN.....	6
<b>3 INHALT DES PLANES .....</b>	<b>8</b>
3.1    PLANKONZEPT .....	8
3.2    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
3.3    VERKEHRSLÄRMSCHUTZ.....	10
3.4    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
3.5    BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	12
3.6    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
3.7    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV) GEM. § 84 NBAUO .....	14
3.8    ERSCHLIEßUNG .....	16
3.8.1    Verkehrerschließung.....	16
3.8.2    Oberflächenentwässerung / Wasserschutzgebiet .....	16
3.8.3    Technische Ver- und Entsorgung .....	17
3.9    SONSTIGE HINWEISE.....	18
<b>4 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
4.1    EINLEITUNG .....	20
4.1.1    Kurzdarstellung des Planinhalts.....	20
4.1.2    Ziele des Umweltschutzes .....	20
4.2    BESTANDSAUFNAHME.....	25
4.2.1    Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch) .....	25
4.2.1.1    Wohn- und Arbeitsumfeld .....	25
4.2.1.2    Verkehrslärmbelastung.....	26
4.2.1.3    Gewerbelärmbelastung.....	27
4.2.1.4    Erholungsfunktion .....	28
4.2.2    Beschreibung von Natur und Landschaft.....	28
4.2.2.1    Naturraum.....	28
4.2.2.2    Landschaftsbild / Ortsbild.....	28
4.2.2.3    Boden / Wasserhaushalt / Altlasten.....	29
4.2.2.4    Klima / Luft.....	30
4.2.2.5    Arten und Lebensgemeinschaften .....	30
4.2.3    Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
4.3    NULLVARIANTE.....	33
4.4    PROGNOSE .....	33
4.4.1    Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz .....	33
4.4.1.1    Berücksichtigung der Immissionssituation.....	33
4.4.1.2    Berücksichtigung zusätzlicher Immissionen .....	35
4.4.1.3    Erholungsfunktion .....	40
4.4.1.4    Risiken für die menschliche Gesundheit.....	40
4.4.2    Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	40
4.4.2.1    Landschaftsbild / Ortsbild.....	40

---

4.4.2.2	Fläche / Boden / Wasser .....	41
4.4.2.3	Klima / Luft.....	43
4.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften .....	43
4.4.2.5	Wirkungsgefüge.....	45
4.4.2.6	Risiken für die Umwelt .....	46
4.4.3	Wechselwirkungen .....	46
4.4.4	Kumulation mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarte Plangebiete	47
4.4.5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften .....	48
4.4.5.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000) .....	48
4.4.5.2	Besonderer Artenschutz .....	49
4.4.6	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	49
4.5	MAßNAHMEN .....	50
4.5.1	Immissionsschutzregelungen .....	50
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft .....	50
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung .....	51
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	54
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB.....	54
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB.....	55
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	55
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....	56
4.8.1	Methodik .....	56
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	57
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	57
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	58
<b>5</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>59</b>
<b>6</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>61</b>
	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>61</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kirchhatten im Bereich zwischen der Hauptstraße (L 872) und der Munderloher Straße (L 871).

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56, in dem ein neuer Feuerwehrstandort realisiert werden soll, umfasst zusammen mit der ehemaligen Hofstelle Hauptstraße 30 die Flurstücke 10/10 nördlicher Teilbereich, 8/15 und 8/14 südlicher Teilbereich und damit den nördlichen Bereich der im Parallelverfahren aufgestellten 48. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die genaue Lage und die Abgrenzungen des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

## 1.2 Anlass und Erfordernis

Mit dem 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 wird bis zur südlichen Grenze des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 66 zur städtebaulichen Abrundung in das Plangebiet einbezogen.

Das Gebiet war bisher nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Der südliche Teilbereich ist, wenn auch von Bebauung umgeben, aufgrund seiner Größe als Außenbereichsinsel einzustufen. Für die Umsetzung der in diesem Bereich geplanten Feuerwehr ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zu dessen Vorbereitung die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für die verbleibende südlich anschließende Freifläche wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zur Schaffung eines neuen zentralen Busknotens und eines Kreisverkehrsplatzes, der die beiden Landesstraßen L871 und L872 verknüpft, vorbereitet bzw. durchgeführt.

## 1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- die Fortentwicklung bzw. Abrundung eines vorhandenen Ortsteils unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes,
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes aus ortsbildprägenden Eichen
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Feuerwehrstandort im Rahmen der Entwicklung eines Mischgebietes.



Südlich bzw. südwestlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche (Rathaus) in der auch der bisherige Feuerwehrstandort liegt.

Südöstlich schließt sich östlich der Munderloher Straße im Bereich der Einmündung in die Hauptstraße ebenfalls eine gemischte Baufläche an. Nördlich davon folgt eine Wohnbaufläche und darauf, weiter nördlich, eine Grünfläche Friedhof auf den im Norden wiederum eine Wohnbaufläche folgt.

Nördlich des Plangebietes schließt sich auf der Ostseite des Findlingsweges die Wohnbaufläche des mit dem Bebauungsplan Nr. 66 entwickelten Wohngebietes an (13. Berichtigung des FNP). Östlich davon befindet sich ein Gewerbegebiet für das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 eine Sicherung des Betriebsstandortes bzw. dessen Erweiterung vorgesehen ist. Zwischen der Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 66 und der gewerblichen Baufläche ist eine Grünfläche als Pufferzone dargestellt.

Zur Vorbereitung der geplanten Siedlungsentwicklung soll mit der vorliegenden 48. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

## 2.3 Örtliche Gegebenheiten / planerische Festsetzungen

### Plangebiet

Der südliche Teil des Plangebietes ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, auch wenn dieser Bereich überwiegend von Bebauung umgeben ist (Außenbereichsinsel im Innenbereich). Dieser unbebaute Bereich wird bisher im Wesentlichen als Pferdeweide genutzt. Im östlichen Randbereich wurde an der Munderloher Straße inzwischen, im Vorgriff auf das Planfeststellungsverfahren, eine neue provisorische Bushaltestelle angelegt.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich eine ehemalige Hofstelle (Hauptstraße 30). Die Tierhaltung wurde hier eingestellt. Die Gebäude werden jedoch noch gewerblich als Lagerstätten für Geräte und Maschinen oder auch landwirtschaftliche Produkte genutzt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über eine Zufahrt zur Hauptstraße. Ein weiterer Zugang erfolgt vom Findlingsweg aus. Eine dritte Nebenzufahrt führt auch nach Osten hin zur Munderloher Straße.



Vorhandene Situation  
Luftbild mit Abgrenzung  
des Plangebietes

### Umgebung des Plangebietes

Südlich des Plangebietes unmittelbar am Verkehrsknoten der Landesstraßen L871 und L872 befindet sich ebenfalls eine ehemalige Hofstelle die derzeit zu Wohnzwecken und als Pferdehof genutzt wird.

Westlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (L872). Auf ihrer Westseite befindet sich mit dem ALDI- und dem EDEKA-Markt das Versorgungszentrum von Kirchhatten. Unmittelbar südlich dieses Marktstandortes ist mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 in den vergangenen Jahren eine neue Wohnbebauung entstanden. In diesem Zusammenhang wurde an der Hauptstraße im Rahmen des dort festgesetzten Mischgebietes eine Tagespflegeeinrichtung errichtet. Im weiteren Verlauf schließen sich auf der westlichen Seite der Hauptstraße nach Süden hin gemischte Nutzungen sowie das Rathaus der Gemeinde Hatten an.

Nördlich des Plangebietes ist mit dem Bebauungsplan Nr. 66 ein neues Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung entstanden. Östlich dieses neuen Baugebietes befindet sich die Firma Koopmann GmbH & CoKG als LKW-Reparatur- und Abschleppdienst. Auf dem Gelände stehen Werkstatt- und Garagenhallen sowie am nördlichen Rand ein Wohngebäude (Betriebswohnung). Das Betriebsgelände ist im Bebauungsplan Nr. 19 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Im nördlichen und südlichen Teilbereich des GEe sind nur Betriebe, die vom Typ her nicht wesentlich stören, zulässig und im mittleren Teilbereich sind nur Betriebe deren Emissionen nicht wesentlich stören zulässig. Für diesen Bereich wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 eine Sicherung der vorhandenen Nutzung und deren Erweiterung vorbereitet (siehe folgenden Absatz: Bestehende planerische Festsetzungen).

Östlich des Plangebietes schließt sich an der Munderloher Straße (L871) der Bebauungsplan Nr. 8a (Kirchhatten) an. Dieser umfasst den gesamten nördlichen Siedlungsbereich von Kirchhatten. An der Munderloher Straße weist er in Höhe des Plangebietes von Norden nach Süden zunächst ein Wohngebiet dann eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, dann erneut ein Wohngebiet und anschließend im Rahmen seiner 9. Änderung ein Mischgebiet aus.

### **Bestehende planungsrechtliche Situation (siehe Anlage 1)**

Für das Plangebiet selbst sowie die südlich angrenzende Fläche bestehen derzeit kein Bebauungsplan oder andere Satzungen mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder zur Gestaltung.

Nordwestlich des Plangebietes schließt sich an die ehemalige Hofstelle der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 (rechtsverbindlich seit 02.01.2019) an. Dieser setzt auf der angrenzenden Fläche ein allgemeines Wohngebiet für eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit 1 bis 2 Wohnungen und eine Grundflächenzahl von 0,2 fest. Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude sind örtliche Bauvorschriften über geneigte Dächer und zur Farbgestaltung (Rot bis Rotbraun oder Anthrazit) festgesetzt.

Westlich schließen sich an die Hauptstraße der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 (rechtsverbindlich seit 10.02.2006) mit einem Sondergebiet Einzelhandel (ALDI) und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 (BP 55, rechtsverbindlich 11.06.2021) mit einem Mischgebiet und ergänzender Wohnbebauung an.

Beide Bebauungspläne (Nr. 66 und Nr. 55) begrenzen die Gebäude auf ein Vollgeschoss. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 sind, ähnlich dem Bebauungsplan Nr. 66 auch Bauvorschriften zur Gestaltung und Farbgebung der Dächer getroffen.

Südlich schließt sich eine unbeplante Freifläche an. Hier wird derzeit im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens die Errichtung eines neuen Busknotenpunktes mit Verlegung der Landesstraße 871 (L871) und Verknüpfung über einen Kreisverkehrsplatz mit der Landesstraße 872 (L872) vorbereitet bzw. durchgeführt.

Östlich schließt sich an die Munderloher Straße der Bebauungsplan Nr. 8a „Kirchhatten“ (rechtsverbindlich seit dem 17.01.1992) mit einem allgemeinen Wohngebiet für eine ebenfalls eingeschossige Bebauung an. Im Rahmen einer 12. Änderung wurde hier die Zahl der Wohnungen auf i.d.R. 2 je Einzelhaus begrenzt und es wurden Vorschriften zur Dachgestaltung getroffen.

Nordöstlich schließt sich an das Plangebiet der vorgesehene Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 an. Dieser soll auf dem angrenzenden Gewerbegrundstück den dort bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 (rechtsverbindlich seit dem 06.03.1981) ersetzen. Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 hat vom 20.01.2020 bis 20.02.2020 öffentlich ausgelegen. Er ist jedoch noch nicht in Kraft getreten, da für einen Satzungsbeschluss bisher der erforderliche Durchführungsvertrag nicht vorliegt. Er sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor, das den vorhandenen LKW-Reparaturbetrieb absichert und eine Erweiterung nach Norden vorbereitet, vor. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 19 decken als erheblich „eingeschränktes Gewerbegebiet“ die dort inzwischen vorhandene Nutzung durch den LKW-Reparaturbetrieb planungsrechtlich nicht ab.

## 3 Inhalt des Planes

### 3.1 Plankonzept

Wie bereits in Kapitel 1.2 beschrieben, ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 beabsichtigt, zwischen der Hauptstraße und der Munderloher Straße ein Mischgebiet auszuweisen, in dem auch ein Standort für ein neues Feuerwehrhaus entstehen kann. Der derzeitige Feuerwehrstandort hinter dem Rathaus (Hauptstraße 21) ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse zur Deckung des Erweiterungsbedarfs unzureichend und durch den ungünstigen Zufahrtsbereich, der gleichzeitig als Parkplatzzufahrt dient, konfliktbehaftet.

Am neuen Standort ist eine ausreichend große Fläche verfügbar und ein direkter Anschluss an die Hauptstraße möglich.

Für die südlich an den neuen Feuerwehrstandort anschließend verbleibende Freifläche wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zur Schaffung eines Kreisverkehrsplatzes, der die beiden Landesstraßen L871 und L872 verknüpft, und eines neuen zentralen Busknotens vorbereitet bzw. durchgeführt.

Durch den neuen Kreisverkehrsplatz soll eine sichere und verkehrsberuhigte Eingangssituation zum Ortskern von Kirchhatten geschaffen werden. Der neue Busknoten soll den bisherigen Busknoten am Marktplatz, der aufgrund der dort sehr beengten Verhältnisse ungeeignet war, für eine zukünftig sichere Abwicklung der Verkehre ersetzen. Die fachlichen Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren liegen vor. Das Planfeststellungsverfahren befindet sich derzeit beim Landkreis Oldenburg im Aufstellungsverfahren. Der Abschluss des Planfeststellungsverfahrens ist für Ende 2024 vorgesehen.

Soweit das Plangebiet den Bereich des Planfeststellungsverfahrens überlagert erfolgt gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine bedingte Festsetzung, nach der dieser Bereich des Mischgebietes, der mit der vorliegenden Planung bereits für eine Zufahrt zur Feuerwehr benötigt wird, wenn die nötigen Voraussetzungen vorliegen, dann als öffentliche Verkehrsfläche der Landesstraße zugeordnet wird (siehe auch Kap. 3.8.1 Verkehrserschließung).

Der Bereich der ehemaligen Hofstelle nördlich des neuen Feuerwehrstandortes wird in das geplante Mischgebiet einbezogen, um damit die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Übergangsbereich zum nördlich anschließenden Siedlungsbereich entsprechend anpassen zu können. Diese Flächen am Findlingsweg sind im Bebauungsplan Nr. 66 als allgemeines Wohngebiet und im rückwärtigen Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche wird als Pufferzone zum nordöstlich angrenzenden Gewerbegrundstück auch in das vorliegende Plangebiet hinein erweitert. Hierdurch soll, neben der Pufferfunktion, insbesondere der in diesem Bereich vorhandene Gehölzbestand, aus zum Teil großen alten Eichen, erhalten bleiben und geschützt werden.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

#### Vergnügungsstätten

Im Plangebiet werden in allen Bereichen des Mischgebietes Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen mit einem erhöhten Störpotenzial sollen im nördlichen Teilbereich insbesondere aufgrund des benachbarten Wohngebietes nicht entstehen. Vergnügungsstätten tragen häufig zu einem sog. „Trading-Down-Effekt“ bei. Auch für den südlichen Bereich stellen sie aufgrund der exponierten Lage dieser Bauflächen im Ortseingangsbereich keine angemessene Nutzung dar.

Das geplante Mischgebiet wird im Übrigen in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert:

### Mischgebiet MI1

Der nördliche Bereich des Mischgebietes wird mit dem MI1 in einen westlichen Teil, der derzeit durch die ursprünglichen Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle geprägt ist, und einen rückwärtigen östlichen Teil MIg, in dem sich nur Wirtschaftsgebäude befinden, gegliedert.

Die Festsetzungen im westlichen Teilbereich (MI1) werden durch engere Baugrenzen und gestalterische Festsetzungen auf die Ortsbildprägende ursprüngliche Hofstelle und den zu erhaltenden Baumbestand ausgerichtet. Hiermit soll auch eine angemessene Anpassung der zulässigen Bebauung an das nördlich anschließende allgemeine Wohngebiet (B.-Plan Nr. 66) gewährleistet werden.

### Zahl der Wohnungen im MI1

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte dient ebenfalls einer Anpassung dieses Übergangsbereichs an den nördlich anschließenden Siedlungsbereich, der durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt und auch entsprechend festgesetzt ist.

### Mischgebiet - Gewerbe (MIg)

Für den nordöstlichen rückwärtigen Teilbereich (Mischgebiet - Gewerbe MIg) werden besonders stöempfindliche Nutzungen ausgeschlossen. In diesem Bereich, der näher an das nordöstlich benachbarte Gewerbegrundstück heranrückt, sollen jegliche Wohnnutzungen, einschließlich Betriebswohnungen aber auch andere lärmempfindliche Nutzungen, wie Gebäude für Büros oder freie Berufe (i.S. § 13 BauNVO) sowie Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen, nicht zulässig sein.

### Mischgebiet (MI2)

Für den südlichen Teilbereich (MI2), in dem der neue Feuerwehrstandort geplant ist, in dem aber auch ergänzende Nutzungen entstehen können, werden hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten ein größerer Rahmen bzw. geringere Einschränkungen vorgesehen.

Die mit dem geplanten Feuerwehrstandort zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere die Lärmbelastung, sind im Umweltbericht insbesondere in Kap. 4.4.1.2 behandelt.

## **3.3 Verkehrslärmschutz**

Das Plangebiet ist erheblich durch den Verkehrslärm der benachbarten Hauptstraße (L 872) und der Munderloher Straße (L 872) belastet. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 5) wurde festgestellt, dass im Randbereich der überbaubaren Grundstücksflächen des MI2 die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärm von 60/50 dB(A) (tags/nachts) überschritten werden. Im Extremfall tags um 4 dB(A) und nachts um 6 dB(A) (siehe Anlage 5 Seite 17 und Umweltbericht Kap [4.2.1.1](#)). Daher werden für die belasteten Bereiche, entsprechend den Empfeh-

lungen des schalltechnischen Gutachtens, die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018) notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen (siehe auch Kap. [4.2.1.2](#) und [4.4.1](#)). Aus Vorsorgegründen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 die passiven Lärmschutzmaßnahmen auch auf die gesamten Bereiche in denen der gem. DIN 4109 maßgebliche Außenlärmpegel 60 dB(A) oder mehr beträgt (LPB III und VI) ausgedehnt. Wobei sich der tatsächliche maßgebliche Außenlärmpegel bei konkreten Bauvorhaben aus dem errechneten Beurteilungspegel + 3dB(A) ergibt. Dabei können für die Ermittlung des an dem jeweiligen Gebäudeteil maßgeblichen Außenlärmpegels die Eigenabschirmungen und Abschirmungen durch andere Anlagen berücksichtigt werden.

Für den Fall der Realisierung des Planfeststellungsverfahrens (Kreisverkehrsplatz / Busknoten), wie er in Kap. 3.8.1 dargestellt wird, erfolgt eine bedingte Festsetzung der dann maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche (siehe Umweltbericht Kap. [4.4.1](#) und Kap. 4.4.4 Kumulation mit anderen Vorhaben).

Aufgrund der Funktion als Mischgebiet sind aktive Maßnahmen (Wall oder Wand) in diesem Fall nicht sinnvoll möglich. Die passiven Maßnahmen für die jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (bzw. Lärmpegelbereiche) werden festgesetzt, obwohl in den höher belasteten Bereich derzeit keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen, sondern ausschließlich die Feuerwehr und Nebenanlagen geplant sind.

### **3.4 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Ebenfalls entsprechend der in Kap. 3.2 beschriebenen Gebietsgliederung nach Art der Nutzung wird in den nördlichen Teilbereichen (MI1 und MIg) auch die Grundflächenzahl abgestuft festgesetzt.

Für die nördlichen Teilbereiche (MI1 und MIg) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als angemessen erachtet. Aufgrund des in diesem Bereich vorhandenen umfangreichen und zu erhaltenden Baumbestandes erscheint hier eine Unterschreitung des maximalen Orientierungswertes nach § 17 BauNVO (bei Mischgebieten 0,6) notwendig. Der Wert von 0,4 entspricht auch der Situation als Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Wohngebiet, in dem eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist.

Für den südlichen Teilbereich, wird aufgrund des Bedarfs der Feuerwehr, der nach § 17 BauNVO für Mischgebiete vorgesehene maximale Orientierungswert von 0,6 festgesetzt. Damit ist unter Berücksichtigung der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hier eine bauliche Nutzung auf bis zu 80 % der Baugrundstücksfläche möglich.

#### Zahl der Vollgeschosse / Bauhöhe

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls entsprechend der in Kap. 3.2 beschriebenen Gebietsgliederung in den nördlichen Teilbereichen (MI1 und

MIg) in Anpassung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 66 abgestuft festgesetzt.

Entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand und den Festsetzungen im nördlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse in den nördlichen Teilbereichen, d.h. im MI1 und MIg, auf ein Vollgeschoss bei einer Traufhöhe von höchstens 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,0 m begrenzt.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ (OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw. aus Fickert/Fieseler BauNVO, 12. Aufl., § 16, Rn 31).

Unterer Höhenbezugspunkt ist der zum Gebäude am nächsten gelegene Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse einer öffentlichen Straße.

Für den südlichen Teilbereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei Geschosse begrenzt. Weitere Regelungen zur Gebäudehöhe, werden nicht für erforderlich gehalten, um die Bebauungsmöglichkeiten insbesondere für das geplante Feuerwehrgebäude nicht weiter einzuschränken.

#### Geschossflächenzahl

Für den nördlichen Teilbereich (MI1 und MIg) ist aufgrund der maximal eingeschossigen Bebauung und der GRZ von 0,4 die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

Im südlichen Bereich (MI2) wird aufgrund der zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,6 die Geschossflächenzahl auf den damit möglichen Maximalwert von 1,2 festgesetzt.

### **3.5 Bauweise und Baugrenzen**

Ebenfalls entsprechend der in Kap. 3.2 beschriebenen Gebietsgliederung werden auch die Bauweise und die Baugrenzen im nördlichen und im südlichen Teilbereich abgestuft bzw. unterschiedlich festgesetzt.

#### Bauweise

In den nördlichen Teilbereichen (MI1 und MIg) wird die Bauweise in Anpassung an die Festsetzungen im nördlich angrenzenden Wohngebiet als offene Bauweise festgesetzt und auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Für den südlichen Teilbereich wird dagegen, wie im geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 (GEe), eine abweichende Bauweise festgesetzt nach der auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Für die geplanten Gebäude des hier vorgesehenen neuen Feuerwehrstandortes wäre die Beschränkung auf eine maximale Gebäudelänge von 50 m, wie sie in der offenen Bauweise besteht, ein zu enger Rahmen.

### Baugrenzen

Im nördlichen Teilbereich orientieren sich die westlichen Baugrenzen im Wesentlichen an dem vorhandenen Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle. Damit wird auch der vorhandene Baumbestand geschützt und der Blick von der Hauptstraße aus auf die vorhandene ortstypische Bebauung freigehalten. Im mittleren und rückwärtigen Bereich orientieren sich die Baugrenzen insbesondere am vorhandenen zu erhaltenden Baumbestand und dessen Kronenbereich. Dennoch verbleiben hier auch großzügigere Möglichkeiten für eine Ersatz- bzw. Ergänzungsbebauung.

Im südlichen Teilbereich wird zur Ermöglichung des geplanten Feuerwehrstandortes ein ausreichend großzügiger Bauteppich ausgewiesen. Zu dem nordöstlich angrenzenden alten Eichenbestand wird ebenfalls, soweit es für die geplanten Feuerwehrgebäude möglich ist, der Bauteppich bis an die Kronentraufbereiche herangeführt. Soweit im Einzelfall dieser Kronentraufbereich bei der geplanten Bebauung geringfügig berührt wird, sind fachgerechte Maßnahmen zur Baumpflege vorgesehen.

### Allgemeine Regelungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im übrigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe bis zu 5 m Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Damit wird die Schaffung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur gefördert und gleichzeitig die Verkehrssicherheit bei den Grundstückszufahrten verbessert.

## **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume

Der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene prägende Gehölzbestand aus überwiegend älteren Eichen soll erhalten bleiben. Der gesamte Baumbestand wurde daher eingemessen und zur Erhaltung festgesetzt. In den Kronentraufbereichen der zur Erhaltung festgesetzten Bäume werden Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen und der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt wird. In diesem Rahmen können z.B. durch Wurzelsuchgräben die Lage der Hauptwurzeln festgestellt und notwendige Rückschnittmaßnahmen vorgenommen werden.

Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung der festgesetzten Bäume ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung vorzunehmen.

### Private Grünfläche Grünanlage

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, der überwiegend durch die vorhandenen Gehölze geprägt ist, wird nicht als Baugebiet sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Diese Ausweisung dient im We-

sentlichen dem Schutz und der Erhaltung des alten Eichenbestandes. Zulässig sind nur untergeordnete Anlagen sowie die hier bereits vorhandene Zufahrt zur Munderloher Straße in einer nicht versiegelten, wassergebundenen Bauweise.

Mit dieser Grünzone, die sich als Ergänzung der im Bebauungsplan Nr. 66 nördlich anschließenden Grünfläche darstellt, wird ein Übergangsbereich zu dem westlich anschließenden Gewerbegrundstück geschaffen, um das mögliche Konfliktpotenzial zu reduzieren.

### **3.7 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 84 NBauO**

Auf Grundlage von § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Stand 20.12.2023 werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Diese betreffen nach § 84 Abs. 1 Nr.2 NBauO die Anzahl der notwendigen Einstellplätze und nach § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO die Gestaltung der Gebäude und nach Nr. 6 die Gestaltung der nicht überbauten Flächen.

#### Dachgestaltung

Für den nordwestlichen Teilbereich des Mischgebietes, der sich als Übergang zu dem nördlich anschließenden Wohngebiet darstellt, sollen ähnlich wie im Bebauungsplan Nr. 66, hinsichtlich der Dachgestaltung entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Diese orientieren sich an den auch in anderen jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde getroffenen Regelungen.

Das Ortsbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und den Charakter des Straßenzuges erheblich. In Kirchhatten finden sich nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. In Anpassung an diese ortstypische Bauungsstruktur wird festgelegt, dass die Hauptdächer mit Dachneigungen von mindestens 20° und höchstens 60° auszubilden sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung werden Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 60 m<sup>2</sup>, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

#### Dacheindeckung

Hinsichtlich der Farben und Materialien bestimmen Dächer mit roten bis rotbraunen Tonpfannen oder entsprechenden Betondachsteinen das Erscheinungsbild. Für die geneigten Hauptdächer wird daher eine Eindeckung mit Dachsteinen aus unglasierten Tonpfannen oder den optisch vergleichbaren Betondachsteinen vorgeschrieben. Andere z.B. großformatige Dacheindeckungen ohne Anlehnung an die feingliedrige Ziegelstruktur könnten das Ortsbild dagegen beeinträchtigen und sollen daher nicht zulässig sein.

Bei der Farbgebung der geneigten Dachflächen werden neben den ursprünglich verwandten roten bis rotbraunen Farbtönen auch die Farben Braun und Anthra-

zit zugelassen, um ein städtebaulich weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, gleichzeitig jedoch den Bauwilligen einen breiteren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Zur Definition der zulässigen Farbgestaltung wird durch die Angabe von RAL-Farbtönen ein Rahmen gesetzt, durch den sichergestellt werden soll, dass die Farbgebung in ihrem Gesamteindruck dem festgesetzten Farbton noch entspricht.

Von der Festsetzung werden Wintergärten, untergeordnete Dachaufbauten, Solaranlagen sowie Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ausgenommen.

#### Fassadengestaltung

Auch die Gestaltung der Außenwände der Gebäude soll sich in diesem Bereich an ortstypische Formen anpassen. Ähnlich wie bei den auf der Westseite der Hauptstraße vorhandenen Marktgebäuden und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 (ebenfalls westlich der Hauptstraße) wird daher auch hier im Bereich der ehemaligen Hofstelle ein Rahmen für die Fassadengestaltung vorgegeben. Zur Anpassung an die vorhandenen, bzw. benachbarten Gebäudeansichten sind die Außenwände als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem bis rotbuntem Ziegel, in Holz in entsprechenden Farbanstrichen oder naturfarben, als Putzfassade, glatter Kalksandsteinfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Hellgrau oder Weiß bis Hellbeige auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen, untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten.

#### Einfriedungen

Bei der Gartengestaltung werden in Hatten zunehmend „Stein- bzw. Schottergärten“ angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke jedoch als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Stein- und Schotterbeete sollen daher im Plangebiet insgesamt nicht zulässig sein.

#### Einstellplätze

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO kann die Gemeinde auch die Anzahl der notwendigen Einstellplätze festlegen. Mit der Festsetzung, dass je Wohnung mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf den privaten Flächen geschaffen werden, soll erreicht werden, dass der tatsächlich zu erwartende Bedarf an Stellplätzen auch auf den privaten Grundstücksflächen gedeckt wird. Im vorliegenden Fall stehen im Bereich der angrenzenden Straßen keine weiteren Parkplatzflächen für Besucher zur Verfügung. Bei der Errichtung neuer Wohnungen in der Gemeinde Hatten leben in der Regel, auch bei kleineren Wohnungen, in einem Haushalt mehr als eine erwachsene Person. Aber auch bei Einpersonenhaushalten wird häufig durch Besucher ein entsprechender Bedarf verursacht. Da gerade im ländlichen Raum aufgrund des geringeren ÖPNV-Angebots auf die Nutzung eines individuellen Kfz in der Regel nicht verzichtet wird, soll auf den privaten Flächen ein ausreichendes Angebot geschaffen werden.

## 3.8 Erschließung

### 3.8.1 Verkehrserschließung

#### Grundstückszufahrten

Das geplante Mischgebiet grenzt sowohl an die Hauptstraße als auch an die Munderloher Straße. Da es an beiden Landesstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, kann das Gebiet grundsätzlich auch von dort erschlossen werden.

Für die ehemalige Hofstelle (Hauptstraße 30) besteht neben der vorhandenen Zufahrt zur Hauptstraße eine zweite Zuwegung am Findlingsweg sowie eine zusätzliche Nebenzufahrt auch nach Osten hin zur Munderloher Straße.

Der geplante Feuerwehrstandort soll für einen sicheren und reibungslosen Betrieb zwei getrennte Zufahrten erhalten. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage der Einsatzkräfte erfolgt unmittelbar von der Hauptstraße aus im südlichen Bereich der ehemaligen Hofstelle.

Die Hauptauffahrt für die Feuerwehrfahrzeuge erfolgt am südlichen Rand des Plangebietes ebenfalls zur Hauptstraße hin. Sie ist so geplant, dass sie bei einer späteren Realisierung des Kreisverkehrs und des zentralen Busknotens, an die neue Verkehrsführung angepasst werden kann. Die bis dahin erforderliche „private“ Feuerwehranbindung kann innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen angelegt werden. Soweit dieser Zufahrtsbereich das Planfeststellungsgebiet überlagert wird hier gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine Verkehrsfläche als bedingte Festsetzung getroffen. Sie tritt in Kraft, sobald die Planfeststellung *„Errichtung eines Busknotenpunktes in Kirchhatten mit Verlegung der Landesstraße 871 und Verknüpfung über einen Kreisverkehrsplatz mit der Landesstraße 872“* in diesem Bereich wirksam ist und umgesetzt werden kann. Das heißt, dass für die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen (wie z.B. wirksamer Planfeststellungsbeschluss, Verfügbarkeit der Grundstücke und Sicherung der Finanzierung) vorliegen. Soweit diese Bedingungen nicht erfüllt sind, ist die Fläche als nichtüberbaubare Fläche dem Mischgebiet bzw. der privaten Grünfläche (PG) zugeordnet. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in diesem Bereich nicht zulässig, Erschließungsanlagen sind zulässig.

#### ÖPNV-Anbindung

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Siedlung“ bzw. „Kirchhatten Rathaus“ sowie des provisorischen Busknotenpunktes, die von den Linien 250, 270, 275, 276, 277, 282, 288 und 291 bedient werden. Durch die Linie 270 gibt es direkte Fahrtmöglichkeiten in das Oberzentrum Oldenburg bzw. in die Kreisstadt Wildeshausen. Das Angebot der Linie 275 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

### 3.8.2 Oberflächenentwässerung / Wasserschutzgebiet

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut und entsprechend dem festgesetzten Maß der Grundflächenzahl bereits versiegelt.

Im südlichen Bereich ist das durch die geplante Bebauung (aktuell die Feuerwehr) anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich im Bereich des Plangebietes oberirdisch zu versickern. Soweit dies nicht vollständig möglich ist, soll es vor Einleitung in ein Gewässer bzw. den Regenwasserkanal entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abgeleitet werden. Dabei sollen auch bauliche Retentionsmaßnahmen, wie etwa eine extensive Dachbegrünung sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege), umgesetzt werden.

Ein Regenwasserkanal DN 300 ist an der Munderloher Straße vorhanden. Seine Leistungsfähigkeit ist nach Aussage des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) für einen direkten Anschluss der Oberflächenentwässerung des Plangebietes jedoch nicht ausreichend. Vor einer Einleitung ist daher mit einer Abflussdrosselung und entsprechenden Rückhalteanlagen zu planen. Die maßgebenden Berechnungswerte sind mit dem OOWV abzustimmen.

#### Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (WSG III B). Bei allen weiteren Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (wie z.B. eine Bodenkundliche Baubegleitung-BBB) sowie die Anforderungen an den Trinkwasserschutz (WSG III B) frühzeitig zu beachten.

### **3.8.3 Technische Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden. Die bestehende Bebauung im Gebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

#### Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist zur Löschwasserversorgung in diesem Gebiet gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von **96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.)** über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

#### Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt. Ein Freispiegelkanal DN 200 ist jeweils in der Munderloher Straße (L 871) und der Hauptstraße (L872) vorhanden.

Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann oder ob Hebeanlagen notwendig

werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet, die uns zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen, abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben.

#### Indirekteinleitung

Es dürfen ausschließlich nur Sozialabwässer in das Schmutzwassernetz des OOWV eingeleitet werden.

Sofern zum späteren Zeitpunkt für die Feuerwehrfahrzeuge ein Waschplatz vorgesehen wird, so bedarf es nach Aussage des OOWV einer ausreichend dimensionierten Abscheideranlage für Leichtflüssigkeiten gemäß DIN EN 858 bzw. DIN 1999, mindestens bestehend aus einem vorgeschalteten Schlammfang, einem Koaleszenzabscheider und einem nachgeschalteten Probenahmeschacht. Diesbezüglich ist ein entsprechender Entwässerungsantrag beim OOWV zu stellen. Sofern eine KFZ-Werkstatt vorgesehen ist, darf diese keine Bodenabläufe besitzen, die eine Verbindung mit der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation besitzen. Das heißt, Abwasser, das auf dem Werkstattboden anfällt, darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des OOWV eingeleitet werden.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg. Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

### **3.9 Sonstige Hinweise**

#### Kompensationsmaßnahme

Die zum Ausgleich bzw. Ersatz der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen ausgeglichen: Als externe Kompensationsmaßnahme steht der Gemeinde Hatten das Flurstück 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten zur Verfügung. Dieses Flurstück wurde bereits als Extensivgrünland hergestellt und auch anderen Bebauungsplänen als Kompensation zugeordnet. Im Bereich des Flurstückes stehen nach Angabe der Gemeinde noch zurzeit noch 69.866 WE als Kompensation zur Verfügung, davon werden dem vorliegenden Bebauungsplan 6.264 WE zugeordnet (siehe auch Kap. 4.5.3 sowie Anlage 3).

#### Artenschutz

Bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tötungs- bzw. Störungsverbot gem. § 44 BNatSchG) zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende

Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Avifauna nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 (5) 2 BNatSchG). Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Einzelbäume vorher gutachterlich untersucht wurden.

- Altbäume sind ab einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm (in 1,50 m Höhe) vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere und offensichtlich genutzte Dauernester (z.B. von Greifvögeln) zu überprüfen (gilt ganzjährig).

- Sofern sich nach entsprechender Begutachtung die Notwendigkeit ergibt, sind ggf. Nisthöhlen oder Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuhängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein:

Eine Ausnahme innerhalb der gesetzlichen Brutzeit ist neben der gutachterlichen Untersuchung nur mit ausdrücklicher vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandkrug in der Zone III B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

#### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.

#### Altlasten / Kampfmittel

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 01.07.2024 wurde hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung eine vollständige Luftbildauswertung durchgeführt. Danach werden keine Kampfmittelbelastungen vermutet und es besteht kein besonderer Handlungsbedarf.

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 ist mit der vorliegenden Planung 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 wird bis zur südlichen Grenze des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 66 zur städtebaulichen Abrundung in das Plangebiet einbezogen. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 1,8 ha in Anspruch genommen, die jedoch teilweise bereits bebaut bzw. versiegelt sind.

Der nördliche Teilbereich einer ehemaligen Hofstelle von etwa 0,8 ha ist bereits zu 60 % bebaut und versiegelt. Der südliche Teilbereich, in dem der geplante neue Feuerwehrstandort realisiert werden soll, stellt sich überwiegend noch als Grünland dar. Die neuen Anlagen der Feuerwehr im MI2 sollen auf einer Fläche von ca. 0,8 ha entstehen. Geplant ist hier eine maximal zweigeschossige Bebauung auf einer überbaubaren Fläche von etwa 0,65 ha.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist zur Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes eine Grünfläche vorgesehen, die auch als Pufferzone zu dem nordöstlich anschließenden Gewerbestandort dient.

Für die verbleibende südlich anschließende Freifläche wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zur Schaffung eines neuen zentralen Busknotens und eines Kreisverkehrsplatzes, der die beiden Landesstraßen L871 und L872 verknüpft, vorbereitet. Die Auswirkungen dieser Planung sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sondern des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens. Soweit diese Auswirkungen jedoch auch die geplanten Nutzungen innerhalb dieses Plangebietes betreffen können, werden sie als optionale Situation bzw. im Rahmen der Behandlung kumulierender Vorhaben mit betrachtet und berücksichtigt.

Durch die Größe der geplanten Bebauung und die damit erforderliche Versiegelung zusätzlicher Teilflächen können auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere Umweltauswirkungen auf benachbarte stöempfindliche Wohnnutzungen möglich. Darüber hinaus sind aber auch Umwelteinwirkungen durch Immissionseinträge (z.B. Lärm) die auf das Plangebiet einwirken oder von ihm ausgehen, zu prüfen.

#### 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regene-

rationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

#### *Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG*

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

### Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das NNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NNatSchG und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet ist jedoch Bestandteil des Naturparks „Wildeshauser Geest“.

### Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oldenburg (1995) ist der Plangebietsbereich nicht besonders dargestellt. In der Karte „Ziele und Maßnahmen“ ist der Plangebietsbereich mit allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen. Der Plangebietsbereich ist jedoch Bestandteil des Naturparks „Wildeshauser Geest“.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands

von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Hatten (1995) ist die gesamte Ortslage von Kirchhatten als wichtiger Bereich hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit gekennzeichnet. Laut Beschreibung des Landschaftsplans handelt es sich um eine typische Kulturlandschaft historischer Siedlungsgebiete der Geest. Ein weiträumiges Wallheckennetz und laubholzreiche Wälder wechseln mit Acker- und Grünlandflächen und einigen Obstwiesen ab. Ein Rest des alten Postweges Oldenburg-Delmenhorst und zahlreiche Hügelgräber dokumentieren die siedlungsgeschichtliche Bedeutung. In der Karte 7 (Ziele und Maßnahmen) ist für den Geltungsbereich der Erhalt und die Entwicklung gliedernder Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Hecken) und die Förderung extensiver Ackerrandstreifen formuliert.

Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften sind weder im Geltungsbereich noch in dessen Umgebung dargestellt.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### *Lärmimmissionen*

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023). Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind, bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet / Außenbereich	Allgemeines Wohngebiet
Tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	55 / 50 dB (A)	50 / 45 dB (A)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 -

4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung bestehender Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere bei Maßnahmen der Innenentwicklung - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

#### *Verkehrslärm (Vorsorgewerte)*

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr	
	Mischgebiet
tags	64 dB(A)
nachts	54 dB(A)

#### *Sonstige Immissionen*

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 39. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

## 4.2 Bestandsaufnahme

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

### 4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Betrachtungsgegenstand beim Schutzgut Mensch sind die Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der am Standort und im Einwirkungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken können. Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind insbesondere die vorhandenen Wohnnutzungen aber auch die Erholungsfunktion der Landschaft von Bedeutung.

#### 4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist auch in Kap. [2.3](#) zu finden.

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, der Hauptstraße L872 im Westen und der Munderloher Straße L871 im Osten.

Der südliche Teil des Plangebietes ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, auch wenn dieser Bereich überwiegend von Bebauung umgeben ist (Außenbereichsinsel im Innenbereich). Dieser unbebaute Bereich wird bisher im Wesentlichen als Pferdeweide genutzt. Im östlichen Randbereich wurde an der Munderloher Straße inzwischen, im Vorgriff auf das Planfeststellungsverfahren, ein neuer provisorischer Busparkplatz angelegt.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich eine ehemalige Hofstelle (Hauptstraße 30). Die Tierhaltung wurde hier eingestellt. Die Gebäude werden neben der vorhandenen Wohnnutzung noch gewerblich als Lagerstätten für Geräte und Maschinen oder auch landwirtschaftliche Produkte genutzt.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen für die Wohnfunktion nur eine eingeschränkte Bedeutung.

#### Umgebung des Plangebietes

Südlich des Plangebietes unmittelbar am Verkehrsknoten der Landesstraßen L871 und L872 befindet sich ebenfalls eine ehemalige Hofstelle die derzeit zu Wohnzwecken und als Pferdehof genutzt wird.

Westlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (L872). Auf ihrer Westseite befindet sich mit dem ALDI- und dem EDEKA-Markt das Versorgungszentrum von Kirchhatten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 ist südlich des Versorgungszentrums im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes eine ergänzende Wohnbebauung und unmittelbar an der Hauptstraße eine Tagespflegeeinrichtung im Rahmen eines Mischgebietes entstanden.

Nördlich des Plangebietes ist mit dem Bebauungsplan Nr. 66 ein neues Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung entstanden. Östlich dieses neuen Baugebietes befindet sich die Firma Koopmann GmbH & CoKG als LKW-Reparatur- und Abschleppdienst.

Östlich des Plangebietes schließt sich an der Munderloher Straße (L871) der Bebauungsplan Nr. 8a (Kirchhatten) an. Dieser umfasst den gesamten nördlichen Siedlungsbereich von Kirchhatten. Die nächstgelegenen Wohngebäude, die sich unmittelbar östlich an die Munderloher Straße anschließen, sind in diesem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 4.2.1.2 Verkehrslärmbelastung

Zur Ermittlung der im Plangebiet bestehenden Verkehrslärmbelastung wurde im anliegenden schalltechnischen Gutachten der folgende auf den beiden angrenzenden Landesstraßen (L871 und L872) zu erwartende Verkehr für das Prognosejahr 2036 berücksichtigt (Anlage 5, Kap. 4 Tabelle 5).

Hauptstraße (L872)	7.480 Kfz/24Std.
Munderloher Straße (L871)	6.655 Kfz/24Std.

Grundlage der Verkehrszahlen waren die Annahmen zu Verkehrsmengen im schalltechnischen Bericht zur Errichtung eines Busknotens (Schalltechnischer Bericht Nr. LL16530.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen vom 26. Juli 2021, Tabelle 1) auf Basis der Angaben zu Verkehrsmengen von Zacharias, Verkehrsplanung zur Neubaumaßnahme „Kirchhatten Kreisverkehrsplatz am neuen ZOB“ vom Juni 2021. Das Verkehrsgutachten wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Kreisverkehrsplatz / Busknoten erstellt.

Die mit dieser Maßnahme „Kreisverkehrsplatz und Busknoten“ verbundene Verkehrsbelastung selbst ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Auswirkungen dieser zu erwartende Lärmbelastung wird dennoch im Rahmen dieses Bebauungsplanes als optionale Entwicklung bzw. bei der Behandlung der Kumulationswirkungen mit anderen Vorhaben betrachtet und berücksichtigt.

Auf dieser Basis wurde Rahmen des anliegenden schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 5) zunächst untersucht, wie sich die Situation ohne Kreisverkehrsplatz und Busknoten darstellt.

#### Verkehrslärmbelastung ohne Kreisverkehrsplatz und Busknoten

Dabei wurde festgestellt, dass im westlichen Randbereich der überbaubaren Grundstücksflächen des MI2 die für die städtebauliche Planung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete bei Verkehrslärm von

60/50 dB(A) (tags/nachts) überschritten werden.

Im Höchstfall betragen die Überschreitungen am südwestlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen:

tags 4 dB(A)  
nachts 6 dB(A).

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 64/54 dB(A) bei (tags/nachts) werden damit für den Tagzeitraum eingehalten und nachts um 2 dB(A) überschritten. Zu den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen siehe Kap. [4.4.1.1](#).

#### Verkehrslärmbelastung mit Kreisverkehrsplatz und Busknoten

In einem 2. Schritt wurde im anliegenden Schallgutachten die Verkehrslärmbelastung mit Berücksichtigung des im Planfeststellungsverfahren vorgesehenen Kreisverkehrsplatz und Busknoten ermittelt.

Die Prognose für diesen Planfall hat ergeben, dass die für die städtebauliche Planung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von 60/50 dB(A) (tags/nachts) im Höchstfall um folgende Werte überschritten werden.

tags 7 dB(A)  
nachts 10 dB(A).

Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung durch den Straßenverkehr sind daher für diesen optional berücksichtigten Fall auch erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen. Zu den Auswirkungen siehe Kap. [4.4.1.1](#) u. Kap. 4.4.4.

#### **4.2.1.3 Gewerbelärmbelastung**

Zur Ermittlung der im Plangebiet bestehenden Gewerbelärmbelastung wurde im anliegenden schalltechnischen Gutachten (in dem insbesondere die Auswirkungen der geplanten Feuerwehr betrachtet wurde) auch die innerhalb des Gebietes bestehende Gewerbelärmsituation untersucht (Anlage 5, Kapitel 5 Seite 20).

Die Gewerbelärmsituation im Plangebiet wird danach maßgeblich durch die drei folgenden benachbarten Betriebe bestimmt.

- Koopmann Kfz GmbH (nordöstlich des Plangebietes)
- Aldi- und EDEKA-Markt (westlich des Plangebietes)

Das schalltechnische Gutachten (Anlage 5) weist hinsichtlich der Datenlage darauf hin, dass die vorhandene Situation bereits im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Nr. 3405-18-a-jb der itap GmbH erfasst und umfassend dokumentiert wurde. Die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmvorbelastung erfolgte auf Grundlage und nach Vorgaben der TA Lärm. Die Richtwerte der TA-Lärm bezüglich der Gewerbelärmbelastung betragen für Mischgebiete:

60/45 dB(A) (tags/nachts)

Diese Richtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete. Nach den Abbildungen 11 und 12 der Immissionsraster im Schalltechnischen Gutachten (Anlage 5) werden im Bereich der Bauteppiche für störempfindliche Nutzungen tags maximal 56 dB(A) und nachts weniger als 40 dB(A) erreicht. Nach Aussage des Gutachtens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe Anlage 5, Kap. 5.3, Seite bis 25) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm damit hinreichend unterschritten.

#### 4.2.1.4 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Dreieck zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen erheblich durch Verkehrslärm belastet. Auch wenn der südliche Teil und die daran anschließende Fläche derzeit als Pferdeweide genutzt wird, kann die Naherholungsfunktion des Gebietes als von nur allgemeiner Bedeutung eingestuft werden.

#### 4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

##### 4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der **Kirchhattener Geest**, die sich innerhalb der Haupteinheit der **Delmenhorster Geest** befindet.

Die Delmenhorster Geest mit ihrer Untereinheit Kirchhattener Geest ist ein Geschiebelehmplateau, das von Flugsanden und fluviatilen Sanden überlagert ist. Unter dem Einfluss der Inlandvereisungen im Pleistozän entstand durch mehrmalige Eisvorstöße im Drenthe-Stadium der Saale-Eiszeit die leicht wellige bis hügelige Morphologie der heutigen Geestlandschaft. Kennzeichnende Biotoypen sind Braunerden und großflächig anstehende Podsole. Auf den durch Braunerden gekennzeichneten Bereichen befinden sich alte Waldgebiete wie Hatter Holz, Schierenbuchen und Twiestholz, die zu großen Teilen durch Buchen-Eichenbestände gekennzeichnet sind. Östlich Munderloh, nördlich Kirchhatten und im Bereich Braker und Rhader Sand liegen Anwehungen von Dünen sanden vor. Diese Bereiche, für die Stieleichen-Birkenwälder standorttypisch wären, sind heute durch weitläufige Kiefernforste geprägt. Heideflächen kommen nur noch vereinzelt vor. Auf eine frühe Siedlungsentwicklung weisen Streu- und Einzelhofsiedlungen mit ausgedehnten Eschfluren sowie die Siedlungsschwerpunkte Kirchhatten und das Haufendorf Sandhatten hin.

(Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Hatten, 1995)

##### 4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird vorrangig geprägt durch den vorhandenen alten Baumbestand westlich und östlich der im Geltungsbereich befindlichen ehemaligen Hofstelle und durch die relativ große Grünlandfläche, die sich südlich anschließt und sich bis zur südlich außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen, ebenfalls ehemaligen, Hofstelle erstreckt. Ein wesentlicher Teil der Plangebietsfläche wird von den Gebäuden und Anlagen der Hofstelle im nordwestlichen Planbereich eingenommen. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind zum überwiegenden Teil gepflastert, werden als Lagerfläche für verschiedene Materialien genutzt oder stellen sich als Rasenfläche dar. Das Wohngebäude ist westlich durch den vorhandenen Einzelbaumbestand in Form alter Eichen eingebunden. Die Hofzufahrt südlich des Wohngebäudes wird einseitig von Linden gesäumt. Östlich der Hofgebäude erstreckt sich bandartig ebenfalls ein Gehölzbestand, der sich, wie im westlichen Bereich, im Wesentlichen aus alten Stieleichen zusammensetzt. Südlich dieses Gehölzbestandes befindet sich eine Oberbodenmiete, die sich langsam spontan begrünt. Am östlichen

Rand des Geltungsbereichs erstreckt sich eine bituminös befestigte Bushaltestelle. Die Grünlandfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs dient als Pferdekoppel und wird als Pferdeweide intensiv genutzt.

Insgesamt weist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund der Lage zwischen den beiden Landesstraßen, der in Teilen vorhandenen Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes sind jedoch die innerhalb des Plangebietes vorhandenen alten Einzelbäume zu bewerten.

#### **4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten**

##### **a) Boden**

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 BK50) ist im Bereich der Plangebietsfläche als Bodentyp ein mittlerer Podsol anzusprechen.

Der Podsol besitzt ein geringes Ertragspotenzial und ist beregnungsbedürftig. Weitere Charakteristika sind ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, eine geringe Pufferkapazität und eine Auswaschgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Der Boden ist weniger verdichtungsempfindlich. Es besteht eine Erosionsgefahr durch Wind.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS

##### **b) Wasserhaushalt**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1: 50.000) liegt im überwiegenden Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 300 – 350 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versi-

ckerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasser Oberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS

### **c) Altlasten / Kampfmittel**

Der Gemeinde liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes oder der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen bestehen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (siehe auch Kap. 3.4).

#### **4.2.2.4 Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

Quelle: Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975

#### **4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)**

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rotbuche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hängebirke, Zitterpappel, Traubeneiche, Stieleiche und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform. d. Naturschutz Niedersachsen 2003

##### **Biotoptypen**

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der (siehe Anlage 2).

### **Vorhandene ehemalige Hofstelle (OD)**

Die Gebäude und die versiegelten Flächen der ehemaligen Hofstelle werden als überbaute bzw. befestigte Fläche als für den Naturhaushalt wertlose Fläche dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet. Die Freiflächen im Umgebungsbereich der Gebäude stellen sich im Wesentlichen als Rasenfläche dar und werden mit einem mittleren **Wertfaktor von 1 WF** bewertet.

### **Einzelbäume / Baumgruppen (HBE)**

Westlich und östlich der vorhandenen Hofstelle befinden sich Einzelbäume und Baumgruppen, die sich im Wesentlichen aus alten Stieleichen zusammensetzen. Diese Gehölzstrukturen werden gemäß dem Städtetagmodell dem **Wertfaktor 3 WF** zugeordnet.

### **Artenarmes Intensivgrünland (GI)**

Die Fläche südlich der Hofstelle und des Gehölzbestandes stellt sich als artenarmes Intensivgrünland dar und wird als Pferdeweide intensiv genutzt. Diese Grünlandfläche setzt sich im Wesentlichen aus nährstoffbedürftigen Süßgräsern zusammen, in der nur untergeordnet einige krautartige Pflanzen vorkommen. Die Grünlandfläche wird mit dem **Wertfaktor 2 WF** bewertet.

### **Parkplatz (OVP)**

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wurde eine bituminös befestigte Bushaltestelle angelegt. Der befestigte Teil dieser Bushaltestelle wird als für den Naturhaushalt wertlose Fläche dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet. Die Rasenfläche am westlichen Rand der Haltestelle wird regelmäßig gemäht und als Scherrasenfläche dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet.

### **Oberbodenmiete**

Nordwestlich der vorgenannten Bushaltestelle, unmittelbar südlich des Gehölzbestandes, der sich östlich der Hofstelle erstreckt, befindet sich eine Oberbodenmiete, die sich im östlichen Teil spontan begrünt. Von Westen wird immer mal wieder Oberboden entnommen, so dass dieser Bereich stark anthropogen beeinflusst ist. Die Oberbodenmiete wird dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet.

### **Fauna (Artenschutz)**

#### **Situation im Plangebiet**

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden am 03.05.2024 eine Brutvogelkartierung und eine Begutachtung des Gebäude- und Gehölzbestandes auf Quartiere von Fledermäusen sowie eine Detektoruntersuchung durchgeführt (siehe Anlage 4). Die Artengruppe der Gastvögel wurde anhand einer Potenzialabschätzung betrachtet.

### *Brutvögel*

Am 03.05.2024 wurden insgesamt 15 revieranzeigende Arten im Plangebiet festgestellt und 2 weitere Arten auf dem benachbarten Friedhof. Das vorliegende Gutachten geht davon aus, dass für alle 15 Arten ein Brutverdacht besteht. Nester wurden von Rauchschnalbe, Ringeltaube und Straßentaube gefunden. Wiesen- und Offenlandbrüter wurden auf der Grünlandfläche im südlichen Planbereich nicht festgestellt, da die Fläche zu kleinräumig und zu stark durch umliegende Gebäude und Gehölze gekammert ist.

In den vom Rückbau betroffenen Gebäuden wurde kein Brutvogelbesatz festgestellt. Die lokalen Populationen der im Baumbestand erfassten Vogelarten werden nicht beeinträchtigt, da diese Arten häufig und anpassungsfähig sind. Das Offenland der Pferdekoppel ist eines von mehreren Nahrungshabitaten im Plangebiet. Die Gehölzbrüter können im Falle der Überplanung auf andere, benachbarte Nahrungshabitate ausweichen.

### *Gastvögel*

Das Potenzial des Plangebietes als Gastvogellebensraum ist aufgrund seiner geringen Größe und Biotopausstattung mit Gebäuden und randlichen Baumbeständen gering. Es fehlen Gewässer und weites Offenland, auf denen Trupps von Zugvögeln rasten können.

In den vom Rückbau betroffenen Gebäuden wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Gastvögel als Winterquartier festgestellt. Das zu erwartende Gastvogelaufkommen ist gering und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### *Fledermäuse*

Von den 31 Bäumen im Plangebiet weisen 5 Bäume rundliche Höhlungen auf und 6 Bäume haben Stammrisse und Spalten. Die 5 rundlichen Höhlen haben eine potenzielle Habitateignung für Fledermäuse. Diese waren allerdings bereits von Brutvögeln, die in Baumhöhlen brüten, besetzt. Die 6 Bäume mit Stammrissen und Spalten haben keine Habitateignung für Fledermäuse, da diese Öffnungen zu schmal, zu flach oder zu wetterexponiert sind. Es wurde kein Fledermausbesatz im Baumbestand festgestellt.

In den beiden vom Rückbau betroffenen Gebäude wurden Hohlräume, Risse und Spalten visuell als auch akustisch intensiv nach Fledermausspuren abgesehen. Die beiden Gebäude bieten nur wenige Strukturen, die als Fledermausquartiere bzw. Hangplätze genutzt werden können. Es wurden keine Spuren einer aktuellen oder ehemaligen Nutzung der Gebäude als Winter- und/oder Sommerquartier durch Fledermäuse festgestellt. Beide Gebäude sind sehr zugig und haben keine Habitateignung als Quartier für Fledermäuse, da sie dort auskühlen könnten.

In dem gesamten Baumbestand und in den begutachteten zurückzubauenden Gebäuden wurden keine Fledermausquartiere festgestellt. Es besteht daher keine Empfindlichkeit von Fledermäusen gegenüber dem geplanten Eingriff. (siehe Anlage 4)

### 4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### 4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im nördlichen Teil des Plangebietes die derzeitige Wohn- und teilweise gewerbliche Nutzung im Bereich der ehemaligen Hofstelle fortgesetzt. In eingeschränktem Maße wären auch Nutzungsänderungen möglich, soweit diese nach § 34 oder 35 BauGB zulässig sind.

Im südlichen Teil des Plangebietes würde die bisherige Grünlandfläche bzw. ihre Nutzung als Pferdeweide erhalten bleiben.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben in der jetzigen Form erhalten. Der vorhandene Baumbestand aus großen alten Eichen wäre jedoch nicht sicher geschützt, da er im Einzelfall auch entfernt werden könnte sofern er einem zulässigen Bauvorhaben entgegensteht.

Die derzeitige Immissionssituation für im Umfeld vorhandene Wohnnutzungen würde unverändert bestehen bleiben.

### 4.4 Prognose

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)**

##### **4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz**

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

###### **4.4.1.1 Berücksichtigung der Immissionssituation**

Das Plangebiet soll überwiegend als Mischgebiet festgesetzt werden.

Damit ist zunächst zu überprüfen, ob die mit dem Mischgebiet vorgesehenen Nutzungen unverträglichen Belastungen ausgesetzt sind. Als hauptsächliche Belastung kommen entsprechend den Ausführungen in Kapitel 4.2.1 im vorliegenden Fall Lärmbelastungen durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen oder mögliche Gewerbelärmbelastungen durch benachbarte Betriebe in Frage. Bei unverträglichen Immissionsbelastungen können durch eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung auch unzumutbare Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen z.B. auf Gewerbebetriebe entstehen.

### Verkehrslärm

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 5) wurde in einem 1. Schritt zunächst festgestellt, dass im westlichen Randbereich der überbaubaren Grundstücksflächen des MI2 die für die städtebauliche Planung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärm von

60/50 dB(A) (tags/nachts) überschritten werden.

Im Höchsthfall betragen die Überschreitungen am südwestlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen, tags 4 dB(A) und nachts 6 dB(A).

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 64/54 dB(A) bei (tags/nachts) werden damit für den Tagzeitraum eingehalten und nachts um 2 dB(A) überschritten (siehe Anlage 5, Seite 19).

In einem 2. Schritt wurde im anliegenden Schallgutachten die Verkehrslärmbelastung mit Berücksichtigung des im Planfeststellungsverfahren vorgesehenen Kreisverkehrsplatz und Busknoten ermittelt.

Die Prognose für diesen Planfall hat ergeben, dass die für die städtebauliche Planung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von 60/50 dB(A) (tags/nachts) im Höchsthfall um folgende Werte überschritten werden:

tags 7 dB(A)  
nachts 10 dB(A).

*Dazu wurde anschließend festgestellt, „dass im südlichen Teil des Plangebietes, in welchem die Feuerwehr errichtet werden soll, eine Pegelerhöhung zwischen 2 und 11 dB zu erwarten ist. Im nördlichen Teil, in welchem Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, kann es in einem kleinen Teilbereich zu einer Erhöhung um 3 dB kommen, allerdings ist gemäß den Abbildungen 9 und 10 (aus Anlage 5) in diesem Bereich mit einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts zu rechnen. Das bedeutet, dass sich aus dem Bauleitplanverfahren keine maßgeblichen Einschränkungen im Hinblick auf das Planfeststellungsverfahren zur Realisierung des Kreisverkehrs ergeben werden.“ (Anlage 5, Kap. 4.3)*

Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung durch den Straßenverkehr werden jedoch auch für diesen optional berücksichtigten Fall erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt (siehe auch Kap. 4.4.4).

Aufgrund der Funktion als Mischgebiet sind aktive Maßnahmen (Wall oder Wand) in diesem Fall nicht sinnvoll möglich. Die passiven Maßnahmen für die jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (bzw. Lärmpegelbereiche) werden aus Vorsorgegründen festgesetzt, obwohl in den höher belasteten Bereich derzeit keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen, sondern ausschließlich die Feuerwehr und Nebenanlagen geplant sind.

### Gewerbliche Immissionen / Auswirkungen auf benachbarte Gewerbebetriebe

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 5) wurde zunächst die Vorbelastung durch die benachbarten Betriebe untersucht. Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen bzw. möglichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde danach bereits in Kap. 4.2.1.2 festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie auch die Richtwerte der TA-Lärm, die für Gewerbebetriebe maßgeblich sind, im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Damit entstehen durch die Planung auch keine unzumutbaren Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe. Sowohl die Einzelhandelsbetriebe im westlich liegenden Versorgungszentrum (Aldi und EDEKA) als auch der nordöstlich benachbarte Kfz-Betrieb (Koopmann) werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten maßgeblich bereits durch die diesen Standorten jeweils benachbarten allgemeinen Wohngebiete begrenzt. Das vorliegende Mischgebiet schafft damit in dieser Hinsicht keine zusätzlichen Konflikte.

Aus Vorsorgegründen werden im rückwärtigen Bereich des nördlichen Teils des Mischgebietes (Mlg) dennoch besonders stöempfindliche Nutzungen (wie z.B. Wohnen) grundsätzlich ausgeschlossen. Dieser Bereich ragt relativ dicht an die Werkstatthallen des Kfz-Betriebes heran, sodass hier, zur Vermeidung eines möglicherweise zumindest subjektiven Konfliktpotenzials, das Mischgebiet entsprechend gliedert wird. Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.4.1.2 Berücksichtigung zusätzlicher Immissionen**

##### Bauphase

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 wird eine ergänzende Bebauung ermöglicht. Während der Bauphase ist, in diesem Fall insbesondere der Feuerwehr, mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung von Baugebieten. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

##### Betriebsphase

###### *Optisches Erscheinungsbild*

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Das Plangebiet war jedoch bereits bislang teilweise bebaut bzw. der nördliche Bereich durch die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle versiegelt. Diese bereits vorhandene Bebauung ist zum großen Teil durch randlich vorhandene Gehölze eingegrünt.

Im südlichen Teilbereich können nach den getroffenen Festsetzungen die Gebäude des neuen Feuerwehrstandortes mit einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude und den Garagen- und Werkstatthallen der Feuerwehr entstehen. Mit der Festsetzung als Mischgebiet könnte aber auch eine andere, d.h. bis zu zweigeschossige, Bebauung entstehen. Der südliche Bereich ist jedoch weitgehend von

Bebauung umgeben. Diese Bebauung hat andererseits wieder größere Abstände zu den neuen Bauflächen. Damit gehen von den geplanten bzw. möglichen Baukörpern weder eine unzumutbare optische Belastung benachbarter Nutzungen noch erhebliche Auswirkungen auf große Bereiche der freien Landschaft aus.

#### *Lärmimmissionen durch geplante Anlagen (Anlage 5)*

Wie bereits in Kap. 4.4.1.1 und in Kap. 4.2.1.3 dargelegt, bestehen durch die vorhandene Gewerbelärmbelastung als Vorbelastung mit der Festsetzung als Mischgebiet keine Probleme. Auch von den im Rahmen eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Nutzungen durch nicht wesentlich störende Betriebe sind in der Regel keine unverträglichen Auswirkungen zu erwarten. Anlagen mit einem erhöhten Störpotenzial wurden grundsätzlich ausgeschlossen.

Da im Mischgebiet jedoch auch ein konkreter neuer Feuerwehrstandort errichtet werden soll wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens auch eine Konzeptprüfung durchgeführt, ob diese konkret geplanten Anlagen in dieser städtebaulichen Situation, d.h. in der Nachbarschaft der vorhandenen und der geplanten Nutzungen verträglich ist.

#### Konzeptprüfung Feuerwehr

Nach dem anliegenden schalltechnischen Gutachten ist die Feuerwehr als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen. Allerdings würden sich im Falle von Feuerwehrhäusern aufgrund der aktuellen Rechtsprechung keine direkten Handlungsanweisungen ableiten lassen, sodass die Beurteilung in Anlehnung an die TA Lärm erfolgt. Der Fokus der Untersuchung wurde daher darauf gelegt, die durch die Anlage verursachten Geräuschimmissionen nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik unter Anwendung aller möglichen bzw. verhältnismäßigen Maßnahmen weitestmöglich zu minimieren.

Generell sei bei der lärmtechnischen Beurteilung von Feuerwehren zu beachten, dass die im Einsatzfall entstehenden Geräusche nach den Maßgaben von Abschnitt 7.1 „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ der TA Lärm zu bewerten sind. Das bedeute, dass die hiermit verbundenen Geräuschquellen (Ankunft der Feuerwehrleute per Pkw, beschleunigte Abfahrten der Einsatzfahrzeuge sowie der Einsatz des Martinshorns beim Befahren öffentlicher Verkehrsflächen) als nicht beurteilungsrelevant und hinnehmbar einzustufen sind. Ein Urteil des VG Würzburg (Urteil vom 27. März 2014 Az. W 5 K 12.1029) führt hierzu aus: *“Die mit dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses verbundenen Geräuschauswirkungen sind also als sozial adäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft getragen werden müssen (vgl. zu Rettungswachen: BayVGH, B.v. 6.11.2000 Nr. 20 ZS 00.2796).“* Entsprechend des Urteils des VG Würzburg erfüllt die Feuerwehr *„...eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brand-schutzes und des technischen Hilfsdienstes...“*.

Nach Aussage des schalltechnischen Berichts entstehen im Zusammenhang mit den Einsatzfahrten allerdings auch bei Rückkehr der Fahrzeuge sowie beim

Verlassen des Geländes durch die Feuerwehrleute Geräusche. Weiterhin sei auf dem Gelände mit einem regelmäßigen Schulungs- und Wartungsbetrieb zu rechnen. Die hiermit verbundenen Geräuschquellen seien ebenfalls als beurteilungsrelevant zu bewerten. (siehe Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten, Kap.3.2 Seite 12)

#### *Maßgeblicher Feuerwehrbetrieb*

Für die Beurteilung des Feuerwehrbetriebes wurden im Schalltechnischen Gutachten zwei Varianten untersucht:

- Variante 1 Regelmäßiger Ausbildungsbetrieb  
 Tagzeitraum: Praktischer Ausbildungsbetrieb mit zwei Gruppen zu je 9 Feuerwehrleuten, regelmäßige Reinigung der Fahrzeuge auf der Freifläche vor der Fahrzeughalle und Schallabstrahlung von gebäudetechnischen Anlagen  
 Lauteste Nachtstunde: Abfahrt von 30 Pkw z. B. nach theoretischer Fortbildung und Schallabstrahlung von gebäudetechnischen Anlagen
- Variante 2 konservative Betrachtung eines Einsatzfalls bzw. bei Rückkehr der Fahrzeuge von einem Einsatz mit folgenden Annahmen für betriebliche Vorgänge, zum einen tagsüber und alternativ innerhalb einer vollen, lautesten Nachtstunde:
- Rückkehr von vier Einsatzfahrzeugen
  - Befahrung des Geländes über die beiden Landesstraßen
  - Abstellen der Fahrzeuge innerhalb der Fahrzeughalle
  - Entleerung des Parkplatzes bei Abfahrt der Feuerwehrleute

Für die Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen wurden im Gutachten die Belastung an den folgenden 6 maßgeblichen Immissionsorte mit dem jeweiligen Immissionsrichtwert der TA-Lärm verglichen.

<b>Immissionsorte</b>	<b>Straße</b>	<b>Gebietseinstufung</b>
IO 1	Hauptstraße 30	Mischgebiet (MI)
IO 2	Findlingsweg 2 (BP66)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
IO 3	Hauptstraße 33 (BP55)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
IO 4	Hauptstraße 31 (BP55)	Mischgebiet (MI)
IO 5	Munderloher Str. 10 (BP8a)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
IO 6	Frankenweg 15 (BP8a)	Allgemeines Wohngebiet (WA)

Quelle: Anlage 5, Schalltechnisches Gutachten, Tabelle 4

Im schalltechnischen Gutachten wurden für die geplante Feuerwehr folgende Schallbelastungen beim regelmäßigen Ausbildungsbetrieb (Variante 1) an den benachbarten Wohngebäuden prognostiziert:

### Variante 1: regelmäßiger Ausbildungsbetrieb der Feuerwehr

Immissionsorte (OG)	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwert der TA-Lärm dB(A) tags / nachts
	tags	nachts	
IO 1 (MI)	29	39	60 / 45
IO 2 (WA)	27	28	55 / 40
IO 3 (WA)	35	41	55 / 40
IO 4 (MI)	36	42	60 / 45
IO 5 (WA)	48	36	55 / 40
IO 6 (WA)	45	34	55 / 40

Quelle: Anlage 5, Schalltechnisches Gutachten, Tabelle 21

Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, wird bei der Variante 1 (regelmäßiger Übungsbetrieb) der prognostizierte nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm am Rand des westlich gelegenen Wohngebietes - Hauptstraße 33 (IO 1) nachts um 1 dB überschritten. Für die Tagzeit werden die Immissionsrichtwerte an allen Orten deutlich unterschritten. Nach Aussage des Gutachtens resultiert die Überschreitung aus den Geräuschen durch den Pkw-Verkehr der Einsatzkräfte im Bereich des Parkplatzes. Das Gutachten führt zu den Ursachen im Einzelnen aus: *„In der Prognose wurde angenommen, dass alle Pkw-Stellplätze innerhalb der lautesten Nachtstunde verlassen werden, als sehr konservativ zu bewerten ist. Weiterhin wurde eine Pflasterung mit einer Fugenbreite von > 3 mm angenommen. Bei dem gewählten Ansatz nach der RLS-19 /16/ ist zudem zu beachten, dass von einer Mindestfahrgeschwindigkeit von 30 km/h ausgegangen wird. Erfahrungsgemäß sind die Fahrgeschwindigkeiten auf Pkw-Parkplätzen deutlich geringer, woraus in der Regel auch geringere Rollgeräusche resultieren. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung könnten Rollgeräusche zusätzlich durch eine fugenfreie Pflasterung reduziert werden, sodass die Rollgeräusche mit denen einer asphaltierten Fahrbahnoberfläche (ohne einen entsprechenden Zuschlag von KStr0 = 1 dB) vergleichbar wären. Zusätzlich könnte mithilfe organisatorischer Maßnahmen dafür gesorgt werden, dass Übungseinheiten so geplant werden, dass die teilnehmenden Feuerwehrleute vor 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen. Hierdurch wäre die rechnerische Überschreitung ebenfalls vermeidbar.“* Die Konzeptprüfung des regelmäßigen Ausbildungsbetriebs der Feuerwehr zeigt damit, dass die prognostizierte Überschreitung nur gering ist aber auch weitere Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung möglich sind.

In Variante 2 wurden der Einsatzfall sowie die Immissionssituation bei Rückkehr der Fahrzeuge überprüft. Auch hier ist die Belastung in der Nachtzeit die einerseits kritische aber auch unvermeidbare Situation. Folgende Schallbelastungen wurden für bei Variante 2 unter Berücksichtigung eines konservativen (d.h. im ungünstigen) Ansatzes an den benachbarten Wohngebäuden prognostiziert:

### Variante 2: Einsatzfall bzw. bei Rückkehr der Fahrzeuge

Immissionsorte (OG)	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwert der TA-Lärm dB(A) tags / nachts
	tags	nachts	
IO 1 (MI)	27	39	60 / 45
IO 2 (WA)	22	28	55 / 40
IO 3 (WA)	36	43	55 / 40
IO 4 (MI)	33	45	60 / 45
IO 5 (WA)	36	42	55 / 40
IO 6 (WA)	31	38	55 / 40

Quelle: Anlage 5, Schalltechnisches Gutachten, Tabelle 22

Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, wird bei der Variante 2 (Feuerwehreinsatz und Rückkehr) der prognostizierte nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm am Rand des westlich gelegenen Wohngebietes - Hauptstraße 33 (IO 1) nachts um 3 dB(A) überschritten. Auch am Rand des östlich gelegenen Wohngebietes – Munderloher Straße 10 überschreitet der prognostizierte Beurteilungspegel den nächtlichen Immissionsrichtwert der TA Lärm um 2 dB(A). Für die Tagzeit werden Immissionsrichtwerte an allen Orten deutlich unterschritten.

Nach Aussage des schalltechnischen Gutachtens zeigen diese Ergebnisse, dass es im Rahmen eines Einsatzes unter Berücksichtigung der Rückkehr von drei Einsatzfahrzeugen sowie der Abfahrt von bis zu 25 Pkw mit Feuerwehrleuten beim Verlassen des Geländes per Pkw im Tagzeitraum zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt. Für den Fall, dass ein solches Szenario jedoch insgesamt innerhalb einer vollen Nachtstunde stattfinden würde, ergäben sich an zwei der maßgeblichen Immissionsorte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von nachts bis zu 3 dB(A).

#### Bewertung des Feuerwehrlärms

Das schalltechnische Gutachten verweist zur Bewertung der Ergebnisse der Lärmprognose bzw. der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, nach welcher es nicht „[...] entscheidend ist [...], ob die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Die geschützte Wohnruhe sei nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlichen Lärmsituation. Bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit geht es um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Wohngebietscharakter als solchen stören (BVerwG, Beschluss vom 28. Februar 2008 - 4 B 60.07).“ Auch in einem neueren Urteil kam das BVerwG zu dem Ergebnis, dass von einem Feuerwehrhaus „[...] trotz der Unruhe, die von den gelegentlichen Einsätzen vor allem zur Nachtzeit ausgelöst wird, keine gebietsunübliche Störung [...]“ ausgeht (BVerwG, Urteil von 29.03.2022, - 4C 6.20). Letzteres Urteil bezieht sich auf die Baugenehmigung eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet mit der Auflage, dass im Normalbetrieb ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) und im Einsatzbetrieb ein Beurteilungspegel von tags 60 und nachts 45 dB(A) zulässig sind. „Ein Feuerwehrgerätehaus, das nach Größe und Ausstat-

*tung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, ist im allgemeinen Wohngebiet danach gebietsverträglich“* heißt es in diesem Urteil des BVerwG schließlich.

Im vorliegenden Fall ist die Errichtung eines Feuerwehrstandortes nicht in einem Wohn- sondern in einem Mischgebiet, der an einem zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Standort von Kirchhatten liegt, vorgesehen. Alternative geeignete Standorte, die ebenso nah am Siedlungsbereich, aber noch weiter entfernt von allgemeinen Wohngebieten liegen, sind in Kirchhatten derzeit nicht erkennbar. Die geringe Überschreitung des Immissionswertes im Regelbetrieb nachts und die Überschreitung bei einer konservativen Betrachtung im Einsatzbetrieb ebenfalls in der Nachtzeit kann 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 genannten Umfang als nicht vermeidbar zu bewerten sind. (siehe auch Anlage 5, Kap. 6.4, Seite 43)

#### *Sonstige Immissionen*

Sonstige Immissionen (z.B. durch Geruch, Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

#### **4.4.1.3 Erholungsfunktion**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Dreieck zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen und der damit verbundenen Einstufung des Gebietes als nur von allgemeiner Bedeutung für die Erholung, gehen mit dem Verlust der vorhandenen Freifläche keine erheblichen Auswirkungen auf das Naherholungsangebot der Gemeinde aus.

#### **4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

### **4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

#### **4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild**

##### Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung

derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

#### Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet aufgrund der Lage zwischen den beiden Landesstraßen, der in Teilen vorhandenen Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung stark eingeschränkt.

Die derzeit in Teilen bereits bebaute, sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebietsfläche wird als Mischgebiet ausgewiesen und soll als neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Kirchhatten bereitgestellt werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper sowie durch die ermöglichte großflächige Versiegelung einer heute bereits teilweise bebauten bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche hervorgerufen. Dabei werden jedoch die vorhandenen Gehölzstrukturen westlich und östlich der vorhandenen ehemaligen Hofstelle durch Festsetzung dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Durch diese vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstrukturen wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden und die entstehende Bebauung wird weitestgehend von Anfang an in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe und die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe im nördlichen Teil der Plangebietsfläche, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Aufgrund der Lage der Plangebietsfläche, der angrenzend vorhandenen Bebauung und der Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen stellt die vorliegende Planung insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

### **4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser**

#### **Fläche**

Der derzeitige Feuerwehrstandort (Hauptstraße 21) hinter dem Rathaus ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse zur Deckung des Erweiterungsbedarfs unzureichend und durch den ungünstigen Zufahrtbereich, der gleichzeitig als Parkplatzzufahrt dient, konfliktbehaftet. Am neuen, vorliegenden Standort ist eine ausreichend große Fläche verfügbar und ein direkter Anschluss an die Hauptstraße möglich.

#### **Boden/Wasser**

##### Bauphase

Durch das Freimachen des Baufeldes und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Was-

serhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Anlagen. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb der Plangebietsfläche nicht ausgeglichen werden und müssen durch Zuordnung entsprechender externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

#### Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen verloren.

Mit der Inanspruchnahme einer teilweise bereits bebauten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die zwischen zwei Landesstraßen liegt, wird jedoch auf einen anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen. Gleichzeitig wird dadurch die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte vermieden.

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölzstrukturen im nördlichen Teil der Plangebietsfläche werden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden/Wasser vermieden. Die Bereiche der verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen tragen überdies zu einer Vermeidung bzw. zu einem Ausgleich von Beeinträchtigungen bei.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation ist daher die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der geplanten Neubebauung werden weitere Teilflächen versiegelt und es geht Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser soll jedoch, soweit möglich, oberirdisch versickert werden. Soweit dies nicht vollständig möglich ist, soll es vor der Einleitung in ein Gewässer bzw. den Regenwasserkanal dem natürlichen Abfluss entsprechend gedrosselt werden. Mit dieser gezielten Versickerung bzw. dem natürlichen Abfluss entsprechender Ableitung des Oberflächenwassers im Plangebiet werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser und Boden ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

#### 4.4.2.3 Klima / Luft

##### Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

##### Betriebsphase

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich des Plangebietes bleiben die für das Kleinklima wertvollen Gehölzstrukturen vollständig erhalten und werden durch Festsetzung dauerhaft gesichert. Auch die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen besitzen eine positive Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die teilweise Überplanung bereits vorhandener Bebauung und landwirtschaftlich genutzter Fläche verursacht.

##### **Artenschutzprüfung**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
  - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des

Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,

b) Nicht unter Buchstabe a fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

bb) europäische Vogelarten,

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher Sozialer und wirtschaftlicher Art, möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

### Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können getötet oder verletzt werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden,

dürfen notwendige Gehölzfällungen, Abriss-, Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tötungs- bzw. Störungsverbot gem. § 44 BNatSchG) zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Avifauna nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 (5) 2 BNatSchG). Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Einzelbäume vorher gutachterlich untersucht wurden.

- Altbäume sind ab einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm (in 1,50 m Höhe) vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere und offensichtlich genutzte Dauernester (z.B. von Greifvögeln) zu überprüfen (gilt ganzjährig).

- Sofern sich nach entsprechender Begutachtung die Notwendigkeit ergibt, sind ggf. Nisthöhlen oder Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuhängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein:

Eine Ausnahme innerhalb der gesetzlichen Brutzeit ist neben der gutachterlichen Untersuchung nur mit ausdrücklicher vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 4 der vorliegenden Begründung beigelegt.

#### **4.4.2.5 Wirkungsgefüge**

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung geht im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Grünland verloren. Das Landschaftsbild wird vor allem durch die künftige Bebauung verändert. Teile des Plangebietes sind jedoch bereits bislang mit den Gebäuden und Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Durch die zusätzliche Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der vorgesehenen Erhaltung des Baumbestandes im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie der teilweisen Versickerung des anfallenden Regenwassers wird jedoch auch eine positive Wirkung auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften erzielt und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch werden weitgehend vermieden.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **4.4.2.6 Risiken für die Umwelt**

Mit der Erweiterung des Siedlungsbereichs und Ausweisung eines Mischgebietes zur Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes am vorliegenden Standort ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die geplanten Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen liegen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor und damit besteht in dieser Hinsicht kein besonderer Handlungsbedarf (siehe auch Kap. 3.4).

#### **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe**

Denkmalgeschützte Objekte oder Bodendenkmale sind der Gemeinde innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung nicht bekannt. In den Bebauungsplan ist aus Vorsorgegründen jedoch folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-20576615 oder uns als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeit gestattet.“

#### **4.4.3 Wechselwirkungen**

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend geplanten Ausweisung eines Mischgebietes zur Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

#### **4.4.4 Kumulation mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarte Plangebiete**

In der näheren Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes wird derzeit im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens die Errichtung eines neuen Busknotenpunktes mit Verlegung der Landesstraße 871 (L871) und Verknüpfung über einen Kreisverkehrsplatz mit der Landesstraße 872 (L872) vorbereitet bzw. durchgeführt. Diese Umweltauswirkungen werden im Planfeststellungsverfahren gesondert behandelt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in diesem Rahmen durch landschaftspflegerische Maßnahmen, wie z.B. Anpflanzung von 44 Bäumen, Anlage eines Blühstreifens sowie durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen (siehe Planfeststellung, Unterlage 1, Kap. 6.4).

Gewerbliche Anlagen, die nach TA-Lärm zu beurteilen wären, sind im Bereich des Planfeststellungsgebietes nicht vorgesehen, sodass in dieser Beziehung keine Kumulation zu erwarten ist.

Die zu erwartenden Verkehrslärmauswirkungen wurden im Planfeststellungsverfahren im Rahmen des schalltechnischen Berichtes Nr. LL16530.1/01 (Lingen, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, vom 26. Juli 2021 überprüft. An einzelnen Fassaden der angrenzenden Wohnhäuser werden danach die zulässigen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten. Es handelt sich dabei um den östlichen Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 und um 11 Gebäude (an den folgenden Straßen: Auf dem Späthen, Frankenweg, Hauptstraße, In den Dillen, Munderloher Straße und Späthenweg). Der Lärmzuwachs durch die Maßnahme beträgt in diesen Fällen 1 bis 2 dB(A). Eine Abschirmung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich, sodass für diese Gebäude ein grundsätzlicher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen zahlenmäßig 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Richtwerten der TA-Lärm. Die konkreten Voraussetzungen für den erforderlichen Lärmschutz oder einen anderen Ausgleich werden im weiteren Verfahren der Straßenbaumaßnahme geprüft. (siehe Planfeststellungsunterlagen: Unterlage 1, Kap. 4.1 und 6.2 sowie Anlage 4 und 8)

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 wurde ergänzend untersucht, welche Auswirkungen die im Planfeststellungsverfahren vorgesehene Maßnahmen (Kreisverkehrsplatz / Busknoten) auf die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen haben werden. Der Abbildung 11 im Schallgutachten (Anlage 5) ist zu entnehmen, dass im südlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes, in dem die geplante Feuerwehr errichtet werden soll, eine Pegelerhöhung zwischen 2 und 11 dB zu erwarten ist. Im nördlichen Teilbereich, in dem Wohnnutzungen vorhanden und zusätzlich möglich sind, kann es in einem Teilbereich zu einer Erhöhung um 3 dB kommen. Allerdings ist in diesem Bereich mit einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) von tags 64 und nachts 54 dB(A) zu rechnen ist. Nach Aussage des Schallgutachtens ergeben sich durch die vorliegende Planung damit keine maßgeblichen Einschränkungen im Hinblick auf die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes (siehe Anlage 5 Kapitel 4.3).

Aufgrund der durch die neuen Verkehrsanlagen des Planfeststellungsverfahrens (Kreisverkehrsplatz und Busknoten) zu erwartenden Mehrbelastungen ergeben sich jedoch innerhalb des vorliegenden Plangebietes erhöhte Anforderungen an den passiven Lärmschutz. Dazu werden die für diesen Planfall maßgeblichen Außenlärmpegel im vorliegenden Bebauungsplan als bedingte Festsetzung getroffen.

Weiter wurde im anliegenden Schallgutachten auch geprüft, ob durch den anlagenbezogenen Verkehr des geplanten Feuerwehrstandortes erstmalige oder weitergehende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftreten könnten, sodass weitere Maßnahmen erforderlich würden. Das wäre zu erwarten, wenn der jeweils bestehende Verkehr auf den beiden angrenzenden Straßen (L871 und L872) durch das Vorhaben um mindestens 3 dB ansteigt. Da eine solche Steigerung aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastung ausgeschlossen wurde, war eine weitere Betrachtung nicht erforderlich (siehe Anlage 5 Kap. 3.2, betriebsbedingter Verkehr der Feuerwehr auf öffentlichen Straßen).

Mögliche Kumulationswirkungen sind damit berücksichtigt.

#### **4.4.5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften**

##### **4.4.5.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)**

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht zu erwarten. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### 4.4.5.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Beseitigung von Gehölzen oder der Abriss/Umbau von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig ist, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### 4.4.6 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein.

Hierzu ist auch § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden nach dem 31.12.2023.

Zudem wird auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verwiesen, welches am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss

entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

## **4.5 Maßnahmen**

### **Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen**

#### **4.5.1 Immissionsschutzregelungen**

Für die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Belastungen durch Gewerbelärm oder andere Immissionen zu erwarten. Zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem nordöstlich anschließenden Gewerbegebiet wurde eine Grünfläche als Pufferzone vorgesehen. Aus Vorsorgegründen werden im nordöstlichen Teilbereich des Mischgebietes (MIg) störepfindlichere Nutzungen, wie z.B. Wohnungen oder Büros, grundsätzlich ausgeschlossen.

Auch wenn im südlichen Teilbereich des Mischgebietes MI2 bisher nur der Feuerwehrstandort vorgesehen ist, werden hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung die im schalltechnischen Bericht vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt, da in einem Mischgebiet grundsätzlich auch andere Nutzungen entstehen könnten. Auch die im Fall einer Realisierung des Planfeststellungsverfahrens (Kreisverkehrsplatz / Busknoten) dann erforderlichen erhöhten passiven Schallschutzmaßnahmen werden als bedingte Festsetzung durch die dazu entsprechenden maßgeblichen Außenlärmbereiche berücksichtigt.

Weitere Immissionsschutzregelungen für die im Gebiet geplanten Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

#### **4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft**

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, werden die vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlichen Teil der Plangebietsfläche erhalten und durch Festsetzung dauerhaft gesichert. Des Weiteren wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die oberirdische Versickerung bzw. durch die dem natürlichen Abfluss entsprechende Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche vermieden. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna zu vermeiden, ist ein Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung einzuhalten.

### 4.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

#### a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung verursachten Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Fortentwicklung bzw. Abrundung eines vorhandenen Ortsteiles und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Hatten die hier vorbereiteten Eingriffe letztend-

lich zulässig.

### b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

### c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>vorhandene Hofstelle (OD)</b>	<b>7.965 qm</b>	-	-
befestigt bzw. bebaut	5.222 qm	0 WF	0 WE
unbefestigte Rasenflächen	2.743 qm	1 WF	2.743 WE
<b>Einzelbäume/Baumgruppen (HBE)</b>	<b>2.877 qm</b>	3 WF	8.631 WE
<b>Artenarmes Intensivgrünland (GI)</b>	<b>5.691 qm</b>	2 WF	11.382 WE
<b>Parkplatz (OVP), Bushaltestelle</b>	<b>1.087 qm</b>	-	-
bituminös befestigt	605 qm	0 WF	0 WE
Scherrasenfläche	482 qm	1 WF	482 WE
<b>Oberbodenmiete</b>	<b>800 qm</b>	1 WF	800 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>18.420 qm</b>		
<b>Eingriffsflächenwert:</b>			<b>24.038 WE</b>

### d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im nördlichen Teil

des Plangebietes sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen.

Diesen Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Mischgebiet 1 (GRZ 0,4)</b>	<b>4.546 qm</b>	-	-
versiegelt (60 %)	2.728 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freiflächen (40 %)	1.818 qm	1 WF	1.818 WE
Siedlungsgehölz (Einzelbäume)	587 qm	3 WF	1.761 WE
<b>Mischgebiet-Gewerbe (GRZ 0,4)</b>	<b>1.602 qm</b>	-	-
versiegelt (60 %)	961 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freiflächen (40 %)	641 qm	1 WF	641 WE
<b>Mischgebiet 2 (GRZ 0,6)*</b>	<b>8.308 qm</b>	-	-
versiegelt (80 %)	6.646 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freiflächen (20 %)	1.662 qm	1 WF	1.662 WE
<b>Private Grünfläche (Einzelbäume)</b>	<b>3.964 qm</b>	3 WF	11.892 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>18.420 qm</b>		
Kompensationswert:			<b>17.774 WE</b>

\* Soweit für den südlichen Teilbereich des Mischgebietes 2 eine bedingte Festsetzung als Verkehrsfläche vorgesehen ist, bleibt dies ohne Auswirkungen auf die Eingriffsbilanz, da zum einen der Eingriff durch die Verkehrsfläche auch im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens behandelt und kompensiert wird und zum anderen die Berücksichtigung einer 80%igen Bodenversiegelung im MI2 auch etwa der für die Verkehrsfläche anzusetzenden Versiegelung entspricht.

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **17.774 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**24.038 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **6.264 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

### e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 3)

Als externe Kompensation steht der Gemeinde Hatten das Flurstück 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten zur Verfügung.

Das Flurstück in einer Größe von 85.505 qm befindet sich ca. 5,5 km nordwestlich der Plangebietsfläche, östlich der Ortsmitte von Sandkrug und liegt zwischen der Dorfstraße im Osten und dem Kiebitzweg im Süden.

Die Fläche wurde ursprünglich als Ackerfläche genutzt und gemäß dem Städte-tagmodell mit dem Wertfaktor 1 WF bewertet. Im Zuge der Herrichtung als Kompensationsfläche wurde diese Ackerfläche zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Unter Berücksichtigung der Herrichtungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen wie z.B. Einsatz geeigneter Ansaat-Mischungen, Erhalt des Bodenreliefs, kein Mähen oder Düngen in der Zeit vom 15.3. bis 1.7. eines Jahres, Abfahren des Schnittguts, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel wurde die Fläche dann gemäß dem Städte-tagmodell mit dem Wertfaktor 3 WF bewertet. Im Bereich des Flurstücks steht somit eine Kompensation in Höhe von 170.326 WE zur Verfügung.

Folgenden Bebauungsplänen wurden bereits Werteinheiten zugeordnet:

- BBP Nr. 36 „Gewerbegeb. nördl. BAB 28/Munderloh, Teil I 73.840 WE
- BBP Nr. 36.1 „Gewerbgeb. nördl. BAB 28/Munderloh, Teil II 26.620 WE

Im Bereich des o.g. Flurstücks stehen der Gemeinde damit bisher noch 69.866 WE als Kompensationsmaßnahme zur Verfügung. Davon werden dem vorliegenden Bebauungsplan 3.132 m<sup>2</sup> zugeordnet, das entspricht dem verbleibenden Defizit von 6.264 WE. Im Bereich des Flurstücks 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten stehen unter Berücksichtigung der damit bestehenden Zuordnungen somit noch 31.801 m<sup>2</sup>, das entspricht 63.602 WE, zur Kompensation für weitere Planungen zur Verfügung (siehe auch Anlage 3).

## f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Hatten davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 56 „Hauptstraße / Mundeloher Straße“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

### 4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

#### 4.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde in Kirchhatten zwischen der Hauptstraße und der Munderloher Straße an ein Mischgebiet auszuweisen, in dem ein neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Kirchhatten entstehen soll. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle nördlich des geplanten Feuerwehrstandortes wird bis zur südlichen Grenze des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 66 zur städtebaulichen Abrundung in das Plangebiet einbezogen. Für die Planung

werden Flächen in einer Größe von ca. 1,8 ha in Anspruch genommen, die jedoch teilweise bereits bebaut bzw. versiegelt sind. Aufgrund der bisherigen Nutzung und durch die Lage der Fläche angrenzend zum Siedlungsbereich wird auf stark anthropogen beeinflusste Flächen zugegriffen. Das Gebiet bietet daher als Siedlungsergänzung für die geplante Nutzung günstige Voraussetzungen.

Die geplante Neubebauung kann im Bereich z.T. bereits versiegelter Flächen umgesetzt werden. Das anfallende Regenwasser soll soweit wie möglich vor Ort versickert werden. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass durch die Reaktivierung bereits baulich genutzter Flächen und sowie die bessere Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

#### **4.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, zu erwarten.

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen liegen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor und damit besteht in dieser Hinsicht kein besonderer Handlungsbedarf (siehe auch Kap. 3.4).

#### **4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)**

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie bereits in den Kapiteln 1.2 und 3 beschrieben, ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 beabsichtigt, zwischen der Hauptstraße und der Munderloher Straße ein Mischgebiet auszuweisen, in dem auch ein Standort für ein neues Feuerwehrhaus entstehen kann. Der derzeitige Feuerwehrstandort hinter dem Rathaus (Hauptstraße 21) ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse zur Deckung des Erweiterungsbedarfs unzureichend und durch den ungünstigen Zufahrtsbereich, der gleichzeitig als Parkplatzzufahrt dient, konfliktbehaftet.

Auch wenn jenseits der beiden an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Hauptstraßen Wohngebäude in jeweils allgemeinen Wohngebieten vorhanden sind, grenzen diese Wohnnutzungen nicht unmittelbar an, sodass die Immissi-

onsbelastung bereits durch den Abstand geringer ist. Unter Berücksichtigung der Vorgabe, dass ein Feuerwehrstandort in der Regel sinnvoll innerhalb des Siedlungsbereichs integriert sein sollte, stellt das vorliegende Gebiet einen gut geeigneten Standort dar.

Die Ausweisung der Bauflächen als Mischgebiet stellt auch allgemein an dieser Stelle eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlung dar.

Auch unter Berücksichtigung des Ziels einer möglichst kompakten Siedlungsentwicklung stellt das vorliegende Plankonzept eine günstige und städtebaulich sinnvolle Lösung dar. Andere sinnvolle und die Umwelt weniger belastende Alternativen drängen sich daher nicht auf.

## **4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

### **4.8.1 Methodik**

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte auf Grundlage einer Potenzialstudie für die Artengruppen der Brut- und Gastvögel und der Fledermäuse.

Die derzeit bestehende Gewerbelärmbelastung und die zu erwartende Lärmsituation bei Realisierung wurden gutachterlich nach der TA Lärm ermittelt und anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bewertet. Für den geplanten Feuerwehrstandort erfolgte eine Konzeptprüfung, ob sie auf Grundlage des Bebauungsplanes realisierbar ist. Dazu wurden neben den genannten Unterlagen auch die der aktuellen Rechtsprechung zu Feuerwehrstandorten herangezogen.

Hinsichtlich der durch das Planfeststellungsverfahren (Kreisverkehrsplatz / Busbahnhof) zu erwartenden Auswirkungen wurde auf die Unterlagen dieses gesonderten Planverfahrens zurückgegriffen.

Weitere Ermittlungen, z.B. zu Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen waren dagegen nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

#### 4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer externen Fläche, die der Gemeinde dauerhaft zur Verfügung steht. Auf dieser Fläche wird die Gemeinde die Durchführung der Maßnahmen sichern.

Die Gemeinde wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

#### 4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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 einer ehemaligen Hofstelle bebaut. Der gesamte alte Gehölzbestand wird erhalten und durch Festsetzung dauerhaft gesichert. Mit diesem Erhalt werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Fauna des Gebietes vermieden.

Im südlichen Teil 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, können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Verbleibende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen können durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. 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 für die Gebäude festgesetzt. Bei Realisierung des Planfeststellungsverfahrens (Kreisverkehrsplatz / Busbahnhof) ergeben sich teilweise zusätzliche und damit höhere Verkehrslärmbelastungen. Die damit erforderlichen erhöhten passiven Schallschutzmaßnahmen werden als bedingte Festsetzung für diesen Planfall getroffen.

Hinsichtlich der im südlichen Teil des Mischgebietes 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.

Insgesamt bleibt mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Denkmalgeschützte Objekte oder Bodendenkmale sind in der Umgebung Bau- denkmals wird bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt.

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

#### 4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Hauptstraße /Munderloher Straße“ der Gemeinde Hatten, Bericht Nr. 228-24-b-hi, Oldenburg den 06.08.2024, I+B Akustik GmbH

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2023)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Juli 2023
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998 mit letzter Änderung vom 9. Juni 2017
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL16530.1/01; Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen vom 26. Juli 2021, Tabelle 1 (aus Planfeststellungsunterlagen zur Errichtung eines Busknotenpunktes in Kirchhatten mit Verlegung der Landesstraße 871 und Verknüpfung über einen Kreisverkehrsplatz mit der Landesstraße 872, Unterlage 17)
- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hatten, Projekt-Nr. 3405-18-jb, itap GmbH, Oldenburg vom 04. September 2019
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oldenburg (1995)
- Landschaftsplan der Gemeinde Hatten (1995)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

## 5 Abwägungsergebnis

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) 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 von 6.264 WE kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche 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 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 Überschreitung der Immissionswerte der TA-Lärm durch den prognostizierten Feuerwehrlärm 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.

## 6 Verfahren

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Hatten hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

### Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hatten aus- gelegt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten um- weltbezogener Informationen vorhanden sind, wurden vorher mit dem Hinweis be- kannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgege- ben werden können.

### Satzungsbeschluss

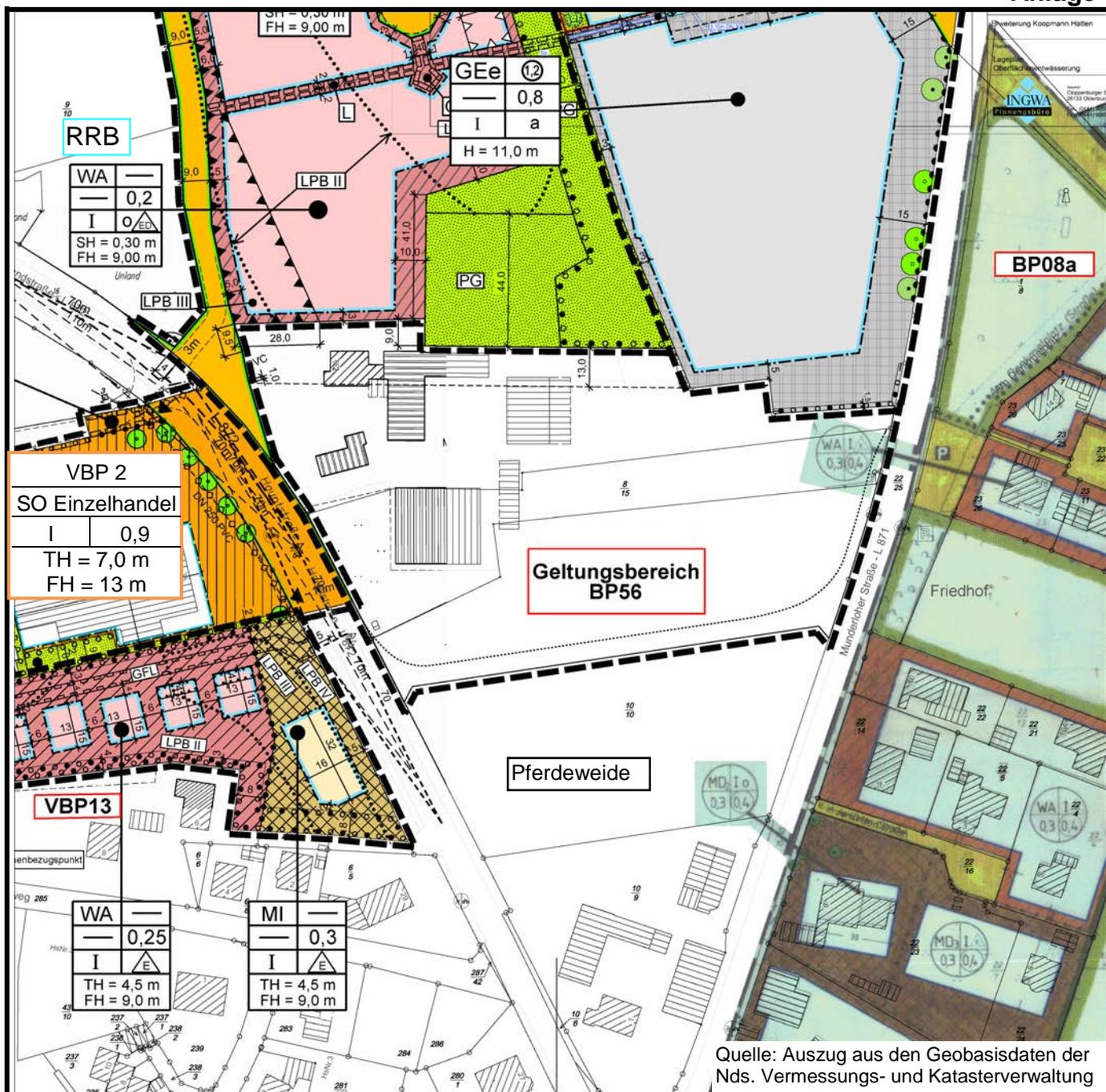
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlus- ses vom .....

Hatten, den .....

Bürgermeister

## Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen umliegender Bebauungspläne
2. Plangebiet - Biotoptypen-
3. Externe Kompensationsmaßnahme
4. Potentialstudie Vögel und Fledermäuse (Planungsbüro Landschaft + Freiraum - PLF, Oldenburg, 12.02.2024)
5. Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Hauptstraße /Munderloher Straße“ der Gemeinde Hatten, Bericht Nr. 228-24-b-hi, Oldenburg den 06.08.2024, I+B Akustik GmbH



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**BP56** Bebauungsplan Nr. 56  
**VBP07** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

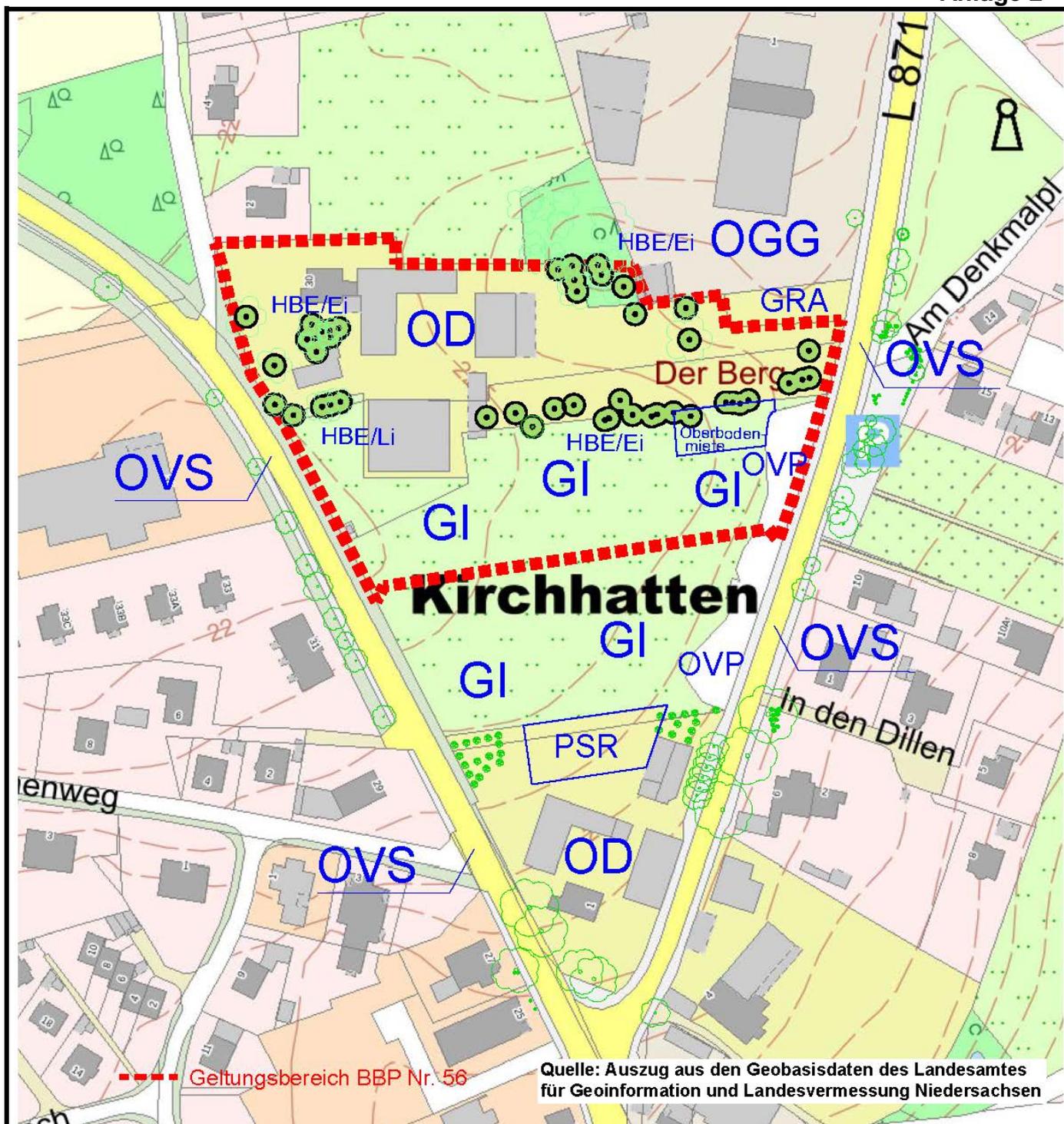
**Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne:**

- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO Einzelhandel** Sondergebiet Einzelhandel
- MI** Mischgebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl
- (1,2)** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- E/D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise
- TH/FH** maximale Trauf- / Firsthöhe

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 1**  
 der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 56**

**Bestehende Festsetzungen  
 der umliegenden  
 Bebauungspläne**



**Legende:**  
**Biotypen nach DRACHENFELS (2021)**

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GRA Artenarmer Scherrasen
- HBE Einzelbäume
- OD landwirtschaftliche Gebäude
- OGG Gewerbegebiet
- OVP Parkplatz / Bushaltestelle
- OVS Straßenverkehrsfläche
- PSR Reitsportanlage

**Hauptbestandsbildner:**

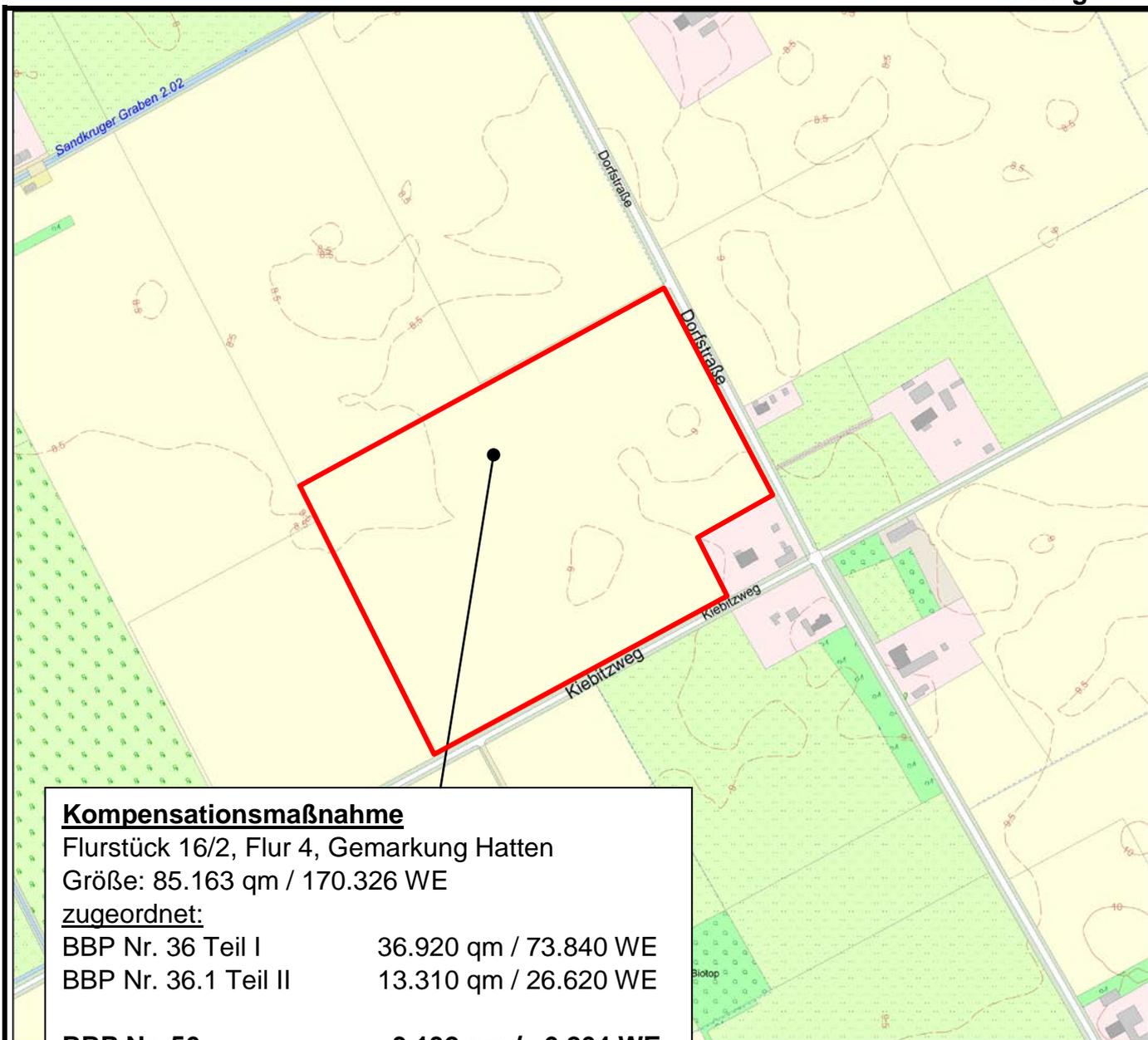
- Ei Eiche
- Li Linde

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 2**  
 der Begründung  
 zum  
**Bebauungsplan Nr. 56**  
**„Hauptstraße / Munderloher**  
**Straße“**

**Plangebiet**

**Biotypen**



**Kompensationsmaßnahme**

Flurstück 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten

Größe: 85.163 qm / 170.326 WE

**zugeordnet:**

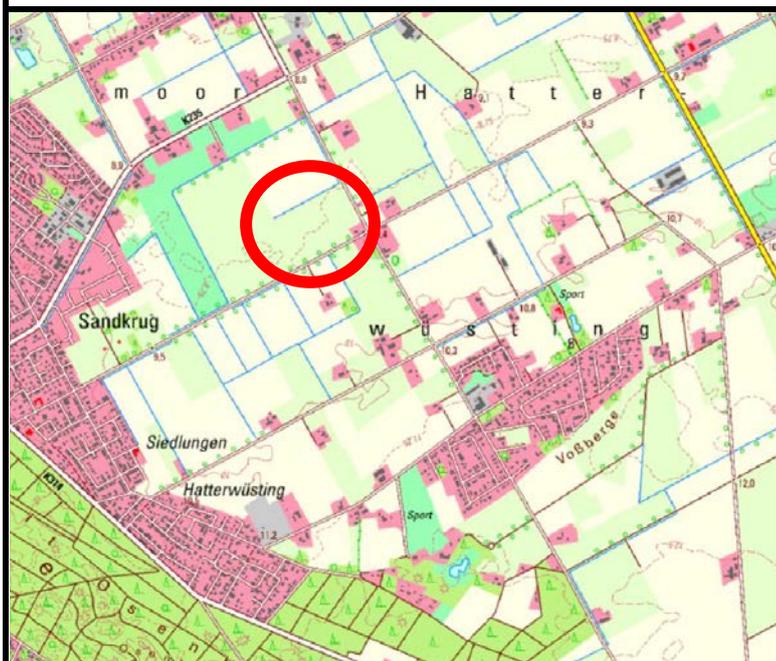
BBP Nr. 36 Teil I                      36.920 qm / 73.840 WE

BBP Nr. 36.1 Teil II                    13.310 qm / 26.620 WE

**BBP Nr. 56                                3.132 qm / 6.264 WE**

noch zur Verfügung:                31.801 qm / 63.602 WE

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 3**  
der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 56**  
„Hauptstraße / Mundeloher Straße“

**Externe  
Kompensation**  
Übersicht / Zuordnung