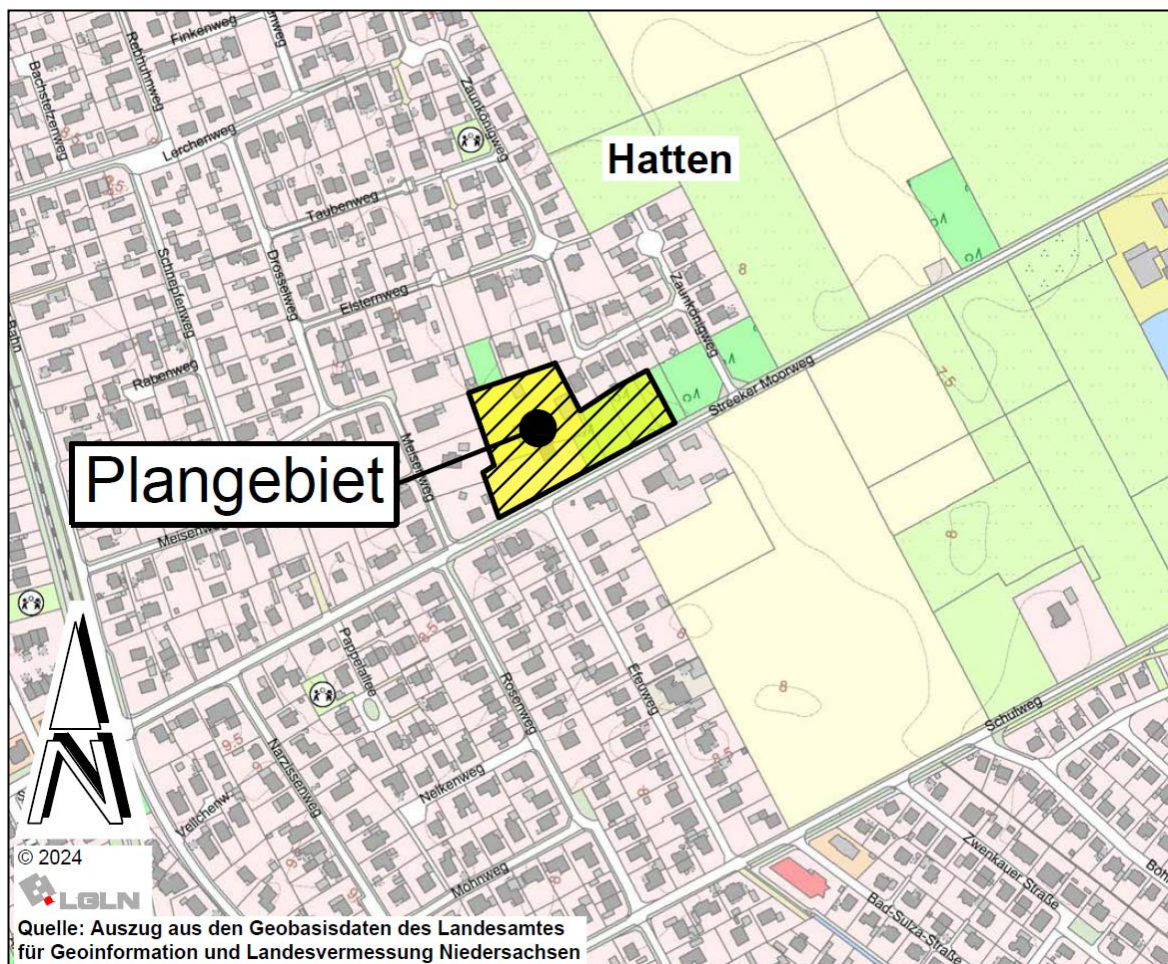




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 74**  
**„Streeker Moorweg / Baudenkmal“**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ZIELE .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	6
<b>3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>6</b>
3.1    PLANKONZEPT .....	6
3.2    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.3    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.4    BAUWEISE, ZAHL DER WOHNUNGEN UND BAUGRENZEN .....	8
3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	9
3.6    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 NBAUO).....	10
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
4.1    BENACHBARTE NUTZUNGEN.....	12
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	12
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>15</b>
5.1    VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	15
5.2    VER- UND ENTSORGUNG .....	15
<b>6 HINWEISE.....</b>	<b>16</b>
<b>7 VERFAHREN .....</b>	<b>18</b>
<b>8 ANLAGEN .....</b>	<b>19</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 „Streeker Moorweg / Baudenkmal“ befindet sich im nordöstlichen Randereich der bebauten Ortslage von Sandkrug, zwischen dem südlich angrenzend verlaufenden Streeker Moorweg, dem westlich verlaufenden Meisenweg und dem östlich verlaufenden Zaunkönigweg. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

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

## 2 Planungserfordernis und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Ziele

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude in Form eines zurzeit wohnbaulich genutzten Gulfhauses. Zu diesem Baudenkmal gehört auch ein markanter und ortsbildprägender Baumbestand.

Mit der vorliegenden Planung soll zum einen dieses Baudenkmal, einschließlich des Baumbestandes, bauleitplanerisch abgesichert werden. Gleichzeitig soll im östlichen Bereich des Plangebietes eine ergänzende maßvolle Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dadurch würde eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung, angrenzend zu den mit den Bebauungsplänen Nr. 61 und Nr. 62 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, erreicht werden.

Um diese ergänzende Wohnbebauung im Plangebiet zu ermöglichen und gleichzeitig das Baudenkmal planungsrechtlich abzusichern, sollen diese Flächen daher mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Gemeinde entspricht damit gleichzeitig der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen bzw. zu fördern.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha und befindet sich im nordöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Sandkrug.

Das Gebiet ist bereits zum Teil bebaut und grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Da die Fläche somit von der bebauten Ortslage umgeben ist und gleichzeitig einen Teil dieser bebauten Ortslage darstellt, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> wird im vorliegenden Fall bereits auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten

nigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bedingung des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist durch die entsprechend geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet daher entsprochen.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 74 „Streeker Moorweg / Baudenkmal“ befindet sich im nordöstlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Sandkrug, zwischen dem südlich angrenzend verlaufenden Streeker Moorweg, dem westlich verlaufenden Meisenweg und dem östlich verlaufenden Zaunkönigweg. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude in Form eines zurzeit wohnbaulich genutzten Gulfhauses aus dem Jahr 1909. Zu diesem Baudenkmal gehört auch ein markanter und ortsbildprägender Baumbestand. Dieser Bereich ist zum Teil mit Nebengebäuden des Gulfhauses bebaut. Die Freiflächen stellen sich als Grünflächen dar und weisen einen ausgeprägten Baumbestand auf (zur naturschutzrechtlichen Bedeutung siehe auch Kap. 4.1).

Der östliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und stellt sich ebenfalls als Grünfläche mit einem ausgeprägten Baumbestand dar.

Nördlich des Plangebietes grenzen die mit den Bebauungsplänen Nr. 61 und Nr. 62 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete an das Plangebiet. Diese Bereiche sind entsprechend dieser Festsetzung mit Wohnhäusern bebaut. Östlich des Plangebietes grenzt Wald an, der ab einem Abstand von 10 m zur Plangebietsgrenze, mit dem Bebauungsplan Nr. 62 als Fläche für Wald festgesetzt ist. Südöstlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

Südlich und westlich schließt sich die bebaute Ortslage von Sandkrug an das Plangebiet, die sich überwiegend als aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern darstellt. Diese Bereiche sind mit den Bebauungsplänen Nr. 48, Nr. 51 und Nr. 70 ebenfalls überwiegend als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

## 2.5 Immissionssituation

### Verkehrslärm

Mit der Kreisstraße 235 (Borchersweg) und der Kreisstraße 346 (Bümmersteder Straße) verlaufen die nächstgelegenen überörtlichen Hauptverkehrsstraßen in Abständen von mindestens 1.000 m östlich bzw. westlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen sind im Plangebiet erhebliche Immissionen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

### Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet sind erhebliche gewerbliche Immissionen somit nicht zu erwarten.

### Landwirtschaftliche Immissionen

In einem Umkreis von 600 m zum Plangebiet befinden sich keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Im Plangebiet sind daher keine erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten.

### Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## 3 Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Plankonzept

Entsprechend den Zielen der Gemeinde soll im östlichen Bereich des Plangebietes eine ergänzende Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern (mit jeweils bis zu zwei Wohnungen) ermöglicht werden und gleichzeitig das vorhandene Gulfhaus, sowie der wesentliche ortsbildprägende Baumbestand erhalten und geschützt werden.

Das Gebäude steht bereits unter Denkmalschutz, sodass die Festsetzungen an dieser Stelle auf den Erhalt und die Nutzung dieser vorhandenen Bausubstanz ausgerichtet sind. Auch der vorhandene Baumbestand steht teilweise bereits unter Denkmalschutz. Mit dem Bebauungsplan soll jedoch auch der übrige wesentliche Baumbestand, der noch nicht durch gesetzliche Regelungen geschützt ist, als zu erhalten festgesetzt werden. Nur für die geplante zusätzliche Bebauung werden in dem Bereich, in dem sich noch kein größerer Baumbestand entwickelt hat, zwei entsprechende Bauteppiche ausgewiesen. Damit

wird die zukünftige Entwicklung im Plangebiet nicht nur auf eine maßvolle Ergänzungsbebauung begrenzt, sondern gleichzeitig auch der bisher nicht geschützte Gehölzbestand weit überwiegend als zu erhalten festgesetzt. Zur Berücksichtigung des östlich angrenzenden Waldbestandes wurde der Bereich hinsichtlich seiner Waldfunktion gutachterlich untersucht (siehe Kap. 4.1). Der wesentliche, danach als Wald einzustufende Bereich wurde aus dem ursprünglichen Plangebiet ausgeklammert. Waldflächen sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) geschützt und benötigen daher keine besondere Festsetzung. Die Abgrenzung der geschützten Waldfläche wurde mit der Waldbehörde beim Landkreis Oldenburg abgestimmt.

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

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und erweitert damit das im nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzte allgemeine Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Um die geplante wohnbauliche Nutzung abzusichern, werden jedoch die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres Störpotenzials ausgeschlossen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bebauung im Plangebiet soll an die umliegend vorhandene Gebäudestruktur angepasst werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 61 getroffenen Regelungen an, bzw. werden an die Festsetzungen der jüngeren Bebauungspläne der Gemeinde Hatten angepasst.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das geplante allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Damit wird der im § 17 BauNVO genannte Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete unterschritten und eine lockere Bebauungsstruktur, entsprechend der geplanten Bebauung, erreicht. Das entspricht sowohl der umliegend bestehenden Bebauung, als auch der festgesetzten

Grundflächenzahl im nördlich angrenzenden festgesetzten allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 61. Somit liegt hier eine einheitliche Grundflächenzahl vor.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der angrenzenden Festsetzungen, sowie der im Plangebiet und angrenzend bestehenden Bebauung, auf ein Vollgeschoss begrenzt.

#### Bauhöhe

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen, wird neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zusätzlich die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftig entstehende Bebauung auch in ihrer Höhenentwicklung an die angrenzend getroffenen Festsetzungen und der angrenzend und im Plangebiet bestehenden Bebauung anpasst. Diese Höhenfestsetzungen sind auch in jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde Hatten festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe im Plangebiet soll demnach 4,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe 9,0 m über dem Bezugspunkt betragen.

„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 gelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Straße.

### **3.4 Bauweise, Zahl der Wohnungen und Baugrenzen**

#### Bauweise

In den angrenzenden Bereichen und im Plangebiet ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorhanden. Im Plangebiet ist ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung in Form von zwei Einfamilienhäusern geplant. Entsprechend dieser geplanten Bebauung wird im Plangebiet daher die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzelhäuser beschränkt.

#### Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird zur Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Plangebiet auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

Die Begrenzung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus soll einerseits die Struktur als Gebiet für Familienheime sicherstellen, aber auch ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus (z.B. mit Einliegerwohnung) ermöglichen.



### Baugrenzen

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine ergänzende, aufgelockerte Bebauung entlang des Streeker Moorweges, in Form von zwei Einfamilienhäusern, geplant. Hier werden daher, entsprechend der geplanten Bebauung, Baufenster mit jeweils einer Tiefe von 20 m und einer Breite von 15 m festgesetzt. So kann in diesem Bereich eine einzeilige Bebauung entstehen die sich in ihrem Rahmen an die angrenzend bestehende Siedlungsstruktur anpasst.

Zudem wird dadurch das Umfeld des im westlichen Bereich bestehenden denkmalgeschützten Gulfhauses nicht beeinträchtigt, da eine mögliche neue Bebauung einen Abstand von mindestens 40 m zum Gulfhaus einhält.

Um das bestehende Wohngebäude des Gulfhaus im Plangebiet wird zur planerischen Absicherung ebenfalls ein Bauteppich, in den Außenmaßen des Gebäudes, festgesetzt.

Für das an das Wohngebäude des Gulfhauses angebaute Wirtschaftsgebäude, das soweit möglich erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden soll, wird zudem festgesetzt, dass die Baugrenzen in diesem Bereich durch Gebäude oder Gebäudeteile, die bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes vorhanden waren, überschritten werden dürfen. Somit dürfen diese Gebäude in ihrer Art der baulichen Nutzung umgenutzt werden. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass diese ortsbildprägenden Gebäudeteile für diesen Siedlungsbereich erhalten bleiben.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, sowie Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren.

#### Festgesetzte Einzelbäume

Zu dem oben genannten Zweck wurden die im Bereich des Plangebietes vorhandenen und ortsbildprägende Laubbäume eingemessen und zur Erhaltung festgesetzt. Gleichzeitig werden zum Schutz dieser Gehölze in den Kronentraufbereichen der zur Erhaltung festgesetzten Bäume 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 „nördliche Baumreihe - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“

Um den bestehenden Baumbestand am nordöstlichen Plangebietsrand abzusichern und gleichzeitig die dadurch vorhandene visuelle Abgrenzung zu der hier angrenzend bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen, wird dieser Bereich als Private Grünfläche „nördliche Baumreihe - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. In diesem Bereich sind die bereits vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neu angepflanzte Bäume zu ersetzen.

Zudem entspricht diese Festsetzung der Aussage des vom „Planungsbüro Landschaft + Freiraum“ durchgeführten Walduntersuchung, nach der u. A. empfohlen wird, diesen Bereich als geschlossenen Pflanzstreifen festzusetzen (Anlage 1).

### **3.6 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)**

Durch die vorliegende Planung wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht, die die umliegend bestehende Bebauung städtebaulich sinnvoll erweitert. Diese Bebauung soll sich, neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, auch in Ihrem Erscheinungsbild an die umliegend bestehende Bebauung anpassen.

Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich das bestehende denkmalgeschützte Gulfhaus im Plangebiet, das aus hellen (weiß, gräulich) Sandsteinquadern erbaut ist, weiterhin von der sonstigen Bebauung in diesem Siedlungsbereich abhebt, bzw. sich eine neue Bebauung in diesem Gebiet dem Baudenkmal unterordnet. Damit wird auch dem § 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) entsprochen, wonach in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Um dies zu erreichen werden mit der vorliegenden Planung daher örtliche Bauvorschriften, u. a. zur Regelung der Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

#### **Dachgestaltung**

Das Erscheinungsbild der Ortslage wird im Wesentlichen durch die Dachlandschaft, in diesem Fall geneigte Dächer, geprägt. Bereits in jüngeren Bebauungsplänen wurde in der Gemeinde ein Rahmen für die Dachgestaltung, unter anderem durch die Festsetzung einer Dachneigung, geschaffen. Dabei wurde eine entsprechende Dachneigung von 20° - 50° für Hauptdächer festgesetzt. Diese Regelung wird für das Plangebiet übernommen, da sie als geeignet erscheint, um ein Mindestmaß an Anpassung zu gewährleisten und dadurch gleichzeitig sichergestellt wird, dass sich eine ergänzende Wohnbebauung an das im Plangebiet bestehende Baudenkmal richtet.

## **Fassaden- und Dachmaterial**

Die Fassaden aller Gebäude sind, in Anpassung an die Bebauung im umliegenden Siedlungsbereich, ausschließlich als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem, bis rotbuntem Ziegel auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen, untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten.

Hinsichtlich der Farben und Materialien bestimmen Dächer mit roten bis rotbraunen Tonpfannen oder entsprechenden Betondachsteinen das Erscheinungsbild der bebauten Ortslage von Sandkrug. Für die geneigten Hauptdächer wird daher eine Eindeckung mit Dachsteinen aus Tondachpfannen oder Betondachsteine 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 naturroten Farbtönen auch die Farben Braun und Anthrazit 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.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

## **Einfriedungen**

Um Fehlentwicklungen und damit Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird im Plangebiet zudem festgesetzt, dass Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden sind. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen. Die Hecken sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeere) auszuführen. Standortfremde Gehölze sind nicht zulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

Gleichzeitig wird, aus Gründen des Denkmalschutzes, festgesetzt, dass entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 39 / 515 (Abgrenzung zu dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 39 / 516, welches mit einem Baudenkmal bebaut ist) eine Einfriedung mit einer Laubgehölzhecke herzustellen ist.

## **Gartengestaltung**

Bei der Gartengestaltung werden in Sandkrug 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 sind somit nicht zulässig.

## **Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird gemäß § 80 Absatz 3 und 5 NBauO eine Bußgeldandrohung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

# **4 Auswirkungen der Planung**

## **4.1 Benachbarte Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird angrenzend zu bestehender Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dadurch wird eine ergänzende Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern ermöglicht und gleichzeitig ein bestehendes wohnbaulich genutztes denkmalgeschütztes Gebäude bauleitplanerisch abgesichert.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen aus den angrenzenden Bebauungsplänen übernommen, bzw. so modifiziert, dass sich die geplante ergänzende Bebauung dem im Plangebiet bestehendem Baudenkmal unterordnet. Außerdem hat die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten. Nachbarliche Belange werden daher nicht unzumutbar beeinträchtigt. Es wird somit eine städtebaulich sinnvolle Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen.

Durch die Planung am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Durch die Erhaltung der im Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen und der voraussichtlichen Nutzung der unbebauten Flächen als Garten ergeben sich insgesamt jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

## **4.2 Natur und Landschaft**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Ein-

griffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3, S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 10.500 m<sup>2</sup> große Fläche. Der Wert von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Der Eingriff durch die geplante Nachverdichtung und die damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelung muss daher grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Schutzgüter sind dagegen auszugleichen.

### **Waldschutz**

Im Rahmen der vom 10.06.2024 bis zum 11.07.2024 (einschl.) durchgeführten Veröffentlichung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg darauf hingewiesen, dass es sich bei der im östlichen Bereich des Plangebietes liegenden Fläche, wie auch die östlich angrenzenden Fläche, um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG) handelt. Um zu prüfen welche Auswirkungen die Planung auf diese Waldflächen hat und welche Maßnahmen gegebenenfalls erforderlich sind, um diese Auswirkungen zu minimieren, wurde daher vom „Planungsbüro Landschaft Freiraum“ eine Walduntersuchung durchgeführt (Anlage 1). Danach besitzen nur kleinere Teilflächen am westlichen Rand des vorhandenen Waldes tatsächlich bereits eine Waldfunktion. Abgerundet ergibt sich ein zusätzlicher Waldstreifen von etwa 10 m.

Nach den Vorschlägen der Walduntersuchung wird das Plangebiet am östlichen Randbereich um 10 m eingekürzt, sodass die vorhandenen Gehölze einheimischer Arten als Wald erhalten bleiben. Die Breite von 10 m wird als ausreichend angesehen, um die dort bestehenden Funktionen des z.T. schmalen Waldrandes zu erhalten. Ein Abstand der Baugrenze von 5 m zu diesem 10 m Streifen wird gemäß Walduntersuchung zum Erhalt der, aufgrund der teilweise lockeren Gehölzbestände und des großflächigen und sich ausbreitenden Vorkommens der invasiven Pflanzenart Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), nur gering bis mittel bedeutsamen Funktionen des Waldrandes, als ausreichend angesehen.

Durch die Anpassung der Planung unter Berücksichtigung der o.g. Vorschläge wird neben der geplanten Schaffung von notwendigem Wohnraum am Rande der Ortschaft von Sandkrug, die Waldfunktion der angrenzenden Waldfläche nicht erheblich beeinträchtigt.

Der im Waldgutachten bei Berücksichtigung eines 10 m Waldstreifens festgestellte Verlust von ca. 37 m<sup>2</sup> Waldfläche wird im Verhältnis zur Gesamtwaldflä-

che und unter Berücksichtigung der umfangreichen Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölze im gesamten Plangebiet außerhalb des Waldes als untergeordnet angesehen.

### **Biotopstrukturen im Bereich des ehemaligen Stillgewässers**

Ebenfalls im Rahmen der vom 10.06.2024 bis zum 11.07.2024 (einschl.) durchgeführten Veröffentlichung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg darauf hingewiesen, dass nachzuweisen ist, dass es sich bei dem ehemaligen Teich im Geltungsbereich des Plangebietes, nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) handelt.

Zu diesem Zweck wurde vom „Planungsbüro Landschaft Freiraum“ eine Erfassung der Biotopstrukturen im Bereich des ehemaligen Stillgewässers durchgeführt (Anlage 2).

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Geländesenke in den Flurstücken 39/515 und 39/513 kein Gewässer ist und es sich bei den untersuchten Flächen um die Biotoptypen „Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte“ (URF) und „Ruderalgebüsch / Sonstiges Gebüsch“ (BR) handelt. Beide genannten Biotoptypen sind keine nach § 30-BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

Zudem hat der Bewuchs in der ehemaligen Gewässerfläche kein „eigenes Binnenklima“ i.S. des §2 (3) Satz 1 des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG) erzeugt. Diese Fläche ist daher auch kein Wald i.S. des NWaldG.

### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Plangebiet und im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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 Aus-

nahme 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. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzend verlaufende Straße „Streeker Moorweg“. Diese Straße hat Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Streekermoorweg“, die von zahlreichen Linien, u.a. des Oldenburger Stadtverkehrs (315, 325, N41), bedient wird. Somit gibt es ein regelmäßiges Fahrtenangebot nach Oldenburg.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

#### **Oberflächenentwässerung**

Entsprechend den bestehenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser sowie eine Zwischenspeicherung vor der Versickerung oder Nutzung als Brauchwasser widerspricht dem jedoch nicht und bleibt zulässig. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan enthalten.

## **Löschwasserversorgung**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge **von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) über 2 Stunden** als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden.

## **Schmutzwasserentsorgung**

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

## **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.

### Solarenergienutzung

Als eine konkrete Maßnahme zur Nutzung erneuerbarer Energien und damit auch zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden, die eine Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten sind.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass, entsprechend § 32a Abs. 2 NBauO, die Errichtung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

## **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

# **6 Hinweise**

## **Denkmalschutz**

### Bodendenkmale

Der Gemeinde sind im Plangebiet und angrenzend keine Bodenfunde von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.



In den Bebauungsplan ist daher 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 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.“

### Baudenkmal

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude in Form eines zurzeit wohnbaulich genutzten Gulfhauses (erbaut 1909 – 1911). Zu diesem Baudenkmal gehört auch ein markanter und ortsbildprägender Baumbestand (u. a. Eichen und Buchen) entlang des Streeker Moorweges.

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude Streeker Moorweg 31 hat eine geschichtliche Bedeutung aufgrund seines Zeugnis- und Schauwertes für die Baugeschichte und als beispielhaftes Gulfhaus des frühen 20. Jhs. sowie für die Volkskunde, daher liegt seine Erhaltung im öffentlichen Interesse.

Das entsprechende Gebäude und die dazugehörigen ortsbildprägenden Bäume sind im Bebauungsplan entsprechend als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

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.

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.

## 7 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 10.06.2024 bis einschließlich 11.07.2024 im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegen. Die Dauer der Veröffentlichung wurde vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

### **Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 17.10.2024 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 22.10.2024 bis einschließlich 05.11.2024 im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegen. Die Dauer der Veröffentlichung wurde vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 12.12.2024.

Hatten, den 13.12.2024

gez. Heinisch

.....

Bürgermeister

## **8 Anlagen**

1. Walduntersuchung
2. Stillgewässeruntersuchung

**Bebauungsplan Nr. 74**

**„Streeker Moorweg / Baudenkmal“**

**der Gemeinde Hatten**

**- Walduntersuchung -**

PLF • Möwenweg 5 • 26127 Oldenburg

Gemeinde Hatten  
Fachbereich Bauen und Planen  
Hauptstraße 21  
26209 Hatten

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen  
5080-B2

Oldenburg,  
08.08.2024

**Geltungsbereich B-Plan 74 Gemeinde Hatten, östlicher Teil (Flurst. 39/515 und 39/513)  
Erfassung des Baum- und Gehölzbestandes als potenzieller Teil eines Waldes i.S. des § 2  
(3) Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen das Ergebnis meiner Geländebegehungen vom 16.07., 27.07. und vom 30.07.2024 im Bereich des o.g. Baum- und Gehölzbestandes anhand des Lageplans mit:

Teilbereich 1:

Auf den Grenzen an der Nord- Ost- und Südseite der o.g. Flurstücke befinden sich alte Baumreihen mit überwiegend alten und sehr alten Stiel-Eichen (*Quercus robur*). In den Reihen befinden sich auch jüngere Exemplare anderer Arten wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Diese Baumreihen bilden mit ihrem Unterwuchs die Hauptbestandteile des Gehölzbestandes im östlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereichs.

Die Teile des Bereichs 1 an der Ostseite weisen gemeinsam mit dem östlich außerhalb des Geltungsbereichs sich befindenden Wald ein Waldklima i.S. des NWaldG auf.

Dieser und die Bereiche 1 an der Nord- und Ostseite, die allein kein Waldklima i.S. des NWaldG aufweisen, sollten erhalten bleiben.

Teilbereich 2:

An der Ostseite stehen 3 Kiefern (*Pinus spec.*) mit wenig Unterwuchs allein vor der Baumreihe. In dem Kieferngebiet 2 besteht aufgrund des lückigen Bewuchses und seiner fehlenden Einbindung mit anderen Gehölzflächen kein Waldklima i.S. des NWaldG.

Teilbereich 3.1:

Der Bereich 3.1 ist gekennzeichnet durch jungen und älteren Aufwuchs mit Stamm-Ø zwischen ca. 5 und 15 cm von Arten wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Kiefer (*Pinus spec.*), Rosskastanie (*Castanea hippocastanum*). Auffällig sind mehrere abgestorbene Exemplare der Sand-Birke (*Betula pendula*). Der Bereich 3.1 weist aufgrund seiner älteren Bäume, seines dichten Bewuchses und seiner mehrseitigen Anbindung an andere Gehölzbestände ein Waldklima i.S. des NWaldG auf.

Dieser Bereich sollte möglichst erhalten bleiben.

Teilbereich 3.2:

Dieser Teilbereich ist gekennzeichnet durch ältere Laubbäume der Arten Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit überwiegend dichtem Unterwuchs aus den genannten Arten. Der Bereich 3.2 weist aufgrund seiner älteren Bäume, seines dichten Bewuchses und seiner mehrseitigen Anbindung an andere Gehölzbestände ein Waldklima i.S. des NWaldG auf. Der östliche Teil dieses Bereichs sollte erhalten bleiben.

### Teilbereich 3.3:

In diesem Teilbereich befinden sich keine Großbäume, sondern 5 ältere Haselsträucher (*Coryllus avelana*). Dieser Teilbereich ist Bestandteil der Baureihen an den Flurstücksgrenzen (s. Teilbereich 1). In diesem Bereich besteht ein Waldklima i.S. des NWaldG.

Dieser Teilbereich sollte vollständig erhalten bleiben.

### Teilbereich 4:

Besonders zu erwähnen ist ein großflächiger über 150 m<sup>2</sup> großer und dichter Bestand der invasiven Gehölzart Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*). Aufgrund von fehlenden älteren Bäumen und der niedrigen Wuchshöhe der vorhandenen Gehölze besteht in diesem Teilbereich kein Waldklima i.S. des NWaldG.

Dieser Bestand sollte vollständig und rückstandslos entfernt werden.

### Zusammenfassung:

Aufgrund ihrer Bestockung mit Waldbäumen, die ein eigenes Binnenklima erzeugen, sind die Teilbereiche 1 Ostseite, 3.1, 3.2 und 3.3 des Plangebiets (s. Lageplan) als Wald i.S. des § 2 (3) NWaldG anzusprechen.

Kein Wald i.S. des NWaldG sind die Teilbereiche 1 Nord-, Südseite, 2 und 4 (s. Lageplan).

### Vorschläge für das weitere Vorgehen:

- Zusätzlich zu den zum Erhalt vorgesehenen Einzelbäumen mit Stamm-Ø ≥ 30 cm Festsetzung der Bäume 6, 38 und 39 als ebenfalls zu erhaltende Einzelbäume
- an der Ostseite Verkleinerung des Geltungsbereichs um einen 10m breiten Streifen, so dass die vorhandenen Gehölze einheimischer Arten erhalten bleiben sollten. Die Breite von 10 m wird als ausreichend angesehen um die dort bestehenden Funktionen des z.T. schmalen Waldrandes zu erhalten. Ein Abstand der Baugrenze von 5 m zu diesem 10 m Streifen wird als ausreichend zum Erhalt der aufgrund der teilweise lockeren Gehölzbestände und des großflächigen und sich ausbreitenden Vorkommens der invasiven Pflanzenart Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nur gering bis mittel bedeutsamen Funktionen des Waldrandes angesehen.
- Außerhalb dieses 10m breiten Streifens beträgt die Gesamtfläche an Waldverlust ca. 37 m<sup>2</sup>.
- Empfohlen wird eine möglichst vollständige rückstandslose Entfernung des flächigen Vorkommens der Spätblühenden Traubenkirsche (*Prunus serotina*) im Teilbereich 4 und der Sämlinge davon im übrigen Geltungsbereich. Die dabei gehölzfrei werdenden Bereiche sind in dem 10m breiten Streifen für eine natürliche Biotopentwicklung mit Spontanaufwuchs der benachbarten einheimischen Gehölze geeignet.
- In Anlehnung an § 22 Abs.3 Nr.5 NNatSchG (in Wallhecken bis 8 m breite Durchfahrten pro Schlag) sollten für die beiden genannten Baugrundstücke jeweils eine Zuwegung und zwar zwischen den Bäumen 35 und 36 und den Bäumen 31 und 33 (s. Lageplan) vorgesehen werden. Der zwischen den Bäumen 31 und 33 stehende Baum Nr. 32 ist nicht erhaltungswürdig.

PLF • Planungsbüro  
Landschaft + Freiraum






L. Elverich

# Legende

## Bestand:

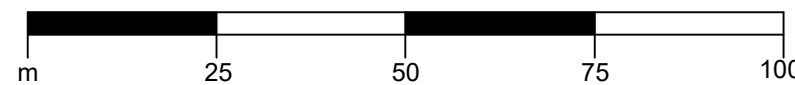
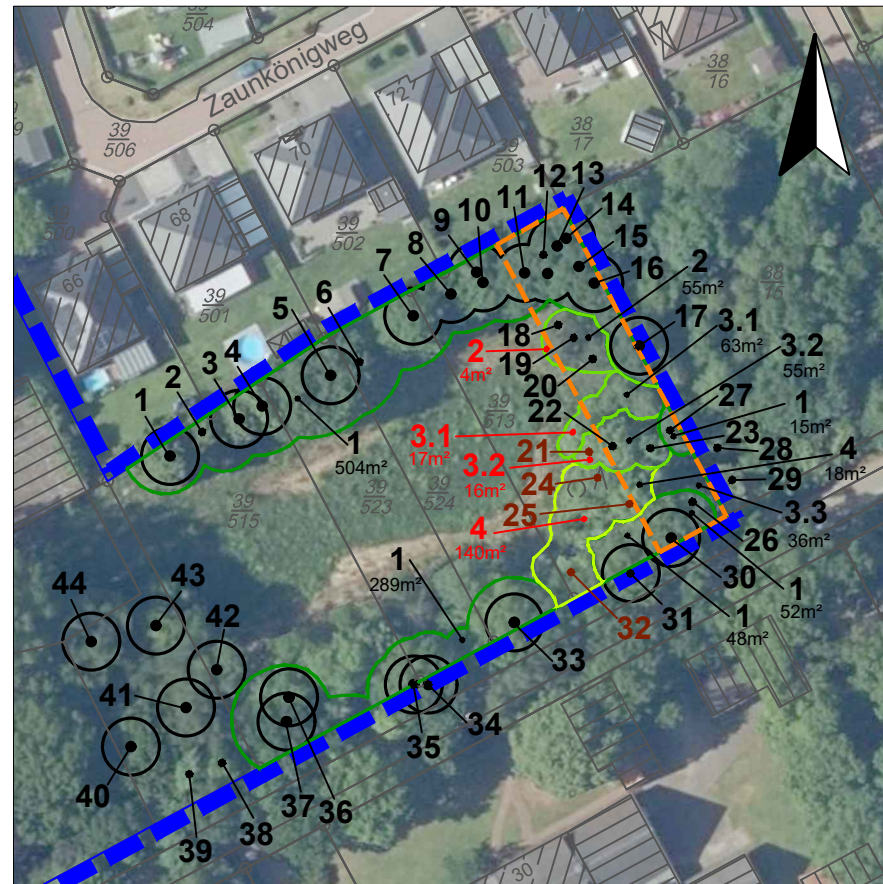
Erfasste Einzelbäume im östlichen Teil des B-Plan Geltungsbereichs:

-  17 eingemessene Einzelbäume mit Nummer
-  20 weitere erfasste Einzelbäume mit Nummer
-  20 Außerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände sich befindende Einzelbäume mit Nummer



Liste der Einzelbäume im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74 östlicher Teil

Lfd. Nr.	Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Stamm-Ø (cm) <sup>1</sup>
1	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	40 <sup>2</sup>
2	Winter-Linde	Tilia cordate	70 <sup>2</sup>
3	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	30 <sup>2</sup>
4	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	40 <sup>2</sup>
5	Stiel-Eiche	Quercus robur	75 <sup>2</sup>
6	Stiel-Eiche	Quercus robur	15 <sup>3</sup>
7	Stiel-Eiche	Quercus robur	42 <sup>2</sup>
8	Stiel-Eiche	Quercus robur	27 <sup>3</sup>
9	Stiel-Eiche	Quercus robur	35 <sup>2</sup>
10	Stiel-Eiche	Quercus robur	33 <sup>2</sup>
11	Stiel-Eiche	Quercus robur	38 <sup>2,5</sup>
12	Stiel-Eiche	Quercus robur	40 <sup>2,5</sup>
13	Stiel-Eiche	Quercus robur	38 <sup>2,5</sup>
14	Stiel-Eiche	Quercus robur	32 <sup>2,5</sup>
15	Stiel-Eiche	Quercus robur	30 <sup>2,5</sup>
16	Stiel-Eiche	Quercus robur	50 <sup>2,5</sup>
17	Stiel-Eiche	Quercus robur	46 <sup>2,5</sup>
18	Kiefer	Pinus spec.	35 <sup>2,5</sup>
19	Kiefer	Pinus spec.	18 <sup>3,5</sup>
20	Kiefer	Pinus spec.	30 <sup>2,5</sup>
21	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	18 <sup>3</sup>
22	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	28 <sup>3,5</sup>
23	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	20 <sup>3,5</sup>
24	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	27 <sup>3</sup>
25	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	25 <sup>3</sup>
26	Hasel	Coryllus avellana	5 Sträucher <sup>3,5</sup>
27	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	28 <sup>3,5</sup>
28	Spätbl. Trauben-Kirsche	Prunus serotina	15 <sup>4</sup>
29	Hasel	Coryllus avellana	Strauch <sup>4</sup>
30	Stiel-Eiche	Quercus robur	75 <sup>2,5</sup>
31	Stiel-Eiche	Quercus robur	43 <sup>2</sup>
32	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	22 <sup>3</sup>
33	Stiel-Eiche	Quercus robur	45 <sup>2</sup>
34	Stiel-Eiche	Quercus robur	58 <sup>2</sup>
35	Stiel-Eiche	Quercus robur	42 <sup>2</sup>
36	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	25 <sup>3</sup>
37	Stiel-Eiche	Quercus robur	42 <sup>2</sup>
38	Stiel-Eiche	Quercus robur	41 <sup>2</sup>
39	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	30 <sup>2</sup>
40	Stiel-Eiche	Quercus robur	60 <sup>2</sup>
41	Rot-Buche	Fagus sylvatica	55 <sup>2</sup>
42	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	60 <sup>2</sup>
43	Rot-Buche	Fagus sylvatica	30 <sup>2</sup>
44	Rot-Buche	Fagus sylvatica	90 <sup>2</sup>


<sup>1</sup> Messung in 1m Höhe bzw. unterh. Stammverzweigungen, Stämme oberhalb der Verzweigungen nicht gemessen  
<sup>2</sup> Erhaltungswürdiger Baum, Stamm - Ø ≥ 30 cm  
<sup>3</sup> nicht erhaltungswürdig  
<sup>4</sup> außerhalb B-Plan-Geltungsbereich  
<sup>5</sup> innerhalb des 10m breiten Erhaltungstreifens an der Ostseite des Geltungsbereichs



## Planungsvorschlag:

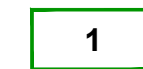


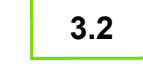
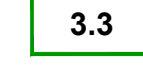

-  Abgrenzung des 10m breiten Streifens zum Erhalt Gehölzfläche und Einzelbäume
-  nicht erhaltungswürdige Gehölzflächen (Bereiche 2 tlw., 3.1 tlw., 3.2 tlw. und 4)

## nachrichtlich



-  Abgrenzung B-Plan Nr. 74 "Streeker Moorweg / Baudenkmal"

## Bestand:

Gehölzbestände im östlichen Teil des B-Plan Geltungsbereichs:

-  1 Kronentraufbereiche der erhaltungswürdigen Einzelbäume der Baumreihen an Nord-, Ost und Südseite des Geltungsbereichs
-  2 Kiefernbestand (3 Exemplare), kein Waldklima
-  3.1 Aufwuchs Laubbäume mehrerer Arten, Waldklima
-  3.2 Ältere Laubbäume (3 Exemplare Vogelbeere), Waldklima
-  3.3 jüngerer Haselaufwuchs, Waldklima
-  4 geschlossener Bereich Späte Traubenkirsche (Prunus serotina), kein Waldklima

# Entwurf

Projekt: <b>Bebauungsplan Nr. 74 "Streeker Moorweg / Baudenkmal"</b> in der Gemeinde Hatten, Landkreis Oldenburg		
Planbezeichnung: <b>Bestand und Planung Gehölze und Einzelbäume 2024</b> im östlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereichs - Lageplan -		
Auftraggeber:  <b>Gemeinde Hatten</b> Hauptstraße 21 26209 Hatten		
Auftragnehmer / Bearbeitung:  <b>Planungsbüro</b> <b>Landschaft + Freiraum</b> <b>Dipl. Geogr. Ludger Elverich</b> Möwenweg 5 26127 Oldenburg Tel.: 0441/570 546 28 Fax.: 0441/570 652 95		
Blatt - Nr.: 1	Projekt/Datei - Nr.: 5080_01	Gezeichnet: E. Tiedge
Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 05.08.2024	Bearbeitet: L. Elverich

**Bebauungsplan Nr. 74**

**„Streeker Moorweg / Baudenkmal“**

**der Gemeinde Hatten**

**- Stillgewässeruntersuchung -**



PLF • Möwenweg 5 • 26127 Oldenburg

Gemeinde Hatten  
Fachbereich Bauen und Planen  
Hauptstraße 21  
26209 Hatten

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen  
5080-B1

Oldenburg,  
26.07./16.08.2024

**Geltungsbereich B-Plan 74 Gemeinde Hatten, Flurstücke 39/515 und 39/513  
Erfassung der Biotopstrukturen im Bereich des ehemaligen Stillgewässers im Hinblick auf  
gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 24 NNatSchG am 16.07.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen das Ergebnis meiner Geländebegehung vom 16.07.2024 im Bereich des o.g. ehemaligen Stillgewässers mit:

Das Stillgewässer war laut Luftbilder von „GoogleEarthPro Historische Bilder“ mindestens bis im Jahr 2016 wasserführend. Möglicherweise auch länger. Im Jahr 2021 war es vollständig trocken gefallen. Das Gewässer befand sich in einer ca. 1 -1,5 m tiefen Geländesenke, die sich sukzessiv begrünt hat. Aktuell sind am häufigsten die folgenden Arten, auch mit z.T. mehrjährigen Exemplaren, verbreitet: Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Schlitzblättrige-Brombeere (*Rubus laciniatus*), Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*). Des Weiteren erfolgt dort Spontan-Aufwuchs der Gehölzarten der umgebenden Baumreihen wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Ross-Kastanie (*Castanea hippocastanum*), Öhrchen-Weide (*Salix aurita*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Kiefer (*Pinus spec.*). Diese Gehölz- / Brombeer-vorkommen werden dem Biotoptyp „Ruderalgebüsch / Sonstiges Gebüsch“ (BR) angesprochen.

Auf dem ehemaligen Gewässerboden ist die Flatter-Binse (*Juncus effusus*) großflächig, jedoch nicht dicht verbreitet. Dort dominiert großflächig der Bewuchs mit Knaulgras (*Dactylis glomerata*). Darunter befinden sich Einzelexemplare des Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Der Gras-, Krautbewuchs erscheint artenarm.

An das ehemalige Stillgewässer erinnern nur ein ca. 1,5 m<sup>2</sup> großes Vorkommen der Schwert-Lilie (*Iris pseudacorus*) und ein ca. 1,0 m<sup>2</sup> großer Kleinbestand von Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*).

Auffällig ist ein ca. 10m<sup>2</sup> großes Vorkommen von China-Schilf (*Miscanthus spec.*) und zahlreiche aspektbildende Exemplare des Weiden-Spierstrauchs (*Spiraea salicifolia*). Beide Arten sind nicht einheimisch und möglicherweise aus Gärten nach dort verbracht worden.

Das ehemalige Gewässer ist offensichtlich vor Jahren trocken gefallen. Eine Ursache, wie z.B. eine oberirdische Tieferlegung eines Abschnitts des ehemaligen Gewässerufers oder ein Rohrablauf wurde nicht gefunden. Ursache ist daher vermutlich eine Absenkung des Grundwasserstandes im sandig-lehmigen Untergrund. Dieser Bereich entspricht dem Biotoptyp „Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte“ (URF).

Die Geländesenke in den Flurstücken 39/515 und 39/513 ist kein Gewässer. Beide genannten Biotoptypen sind **keine nach § 30-BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.**

Da der Bewuchs in der ehemaligen Gewässerfläche kein „eigenes Binnenklima“ i.S. des §2 (3) Satz 1 des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG) in der Fassung vom 17.05.2022 erzeugt, ist diese Fläche auch kein Wald i.S. des NWaldG.

Anlagen:

4 Fotos auf den folgenden Seiten 2 und 3

- Seite 1 von 3 -

**Foto 1: Blick in die Geländesenke des ehemaligen Stillgewässers**



**Foto 2: Blick auf einen Bereich des ehemaligen Stillgewässers mit schon dichterem mit Gehölz- und Brombeeraufwuchs**



**Foto 3: blühende Exemplare des Weiden-Spierstrauchs (*Spiraea salicifolia*) im Vordergrund, Bestand des China-Schilf (*Miscanthus spec.*) im Hintergrund Mitte**



**Foto 4: restliches Einzelvorkommen der Schwert-Lilie (*Iris pseudacorus*) mit locker verbreiteten Exemplaren der Flatter-Binse (*Juncus effusus*)**

