

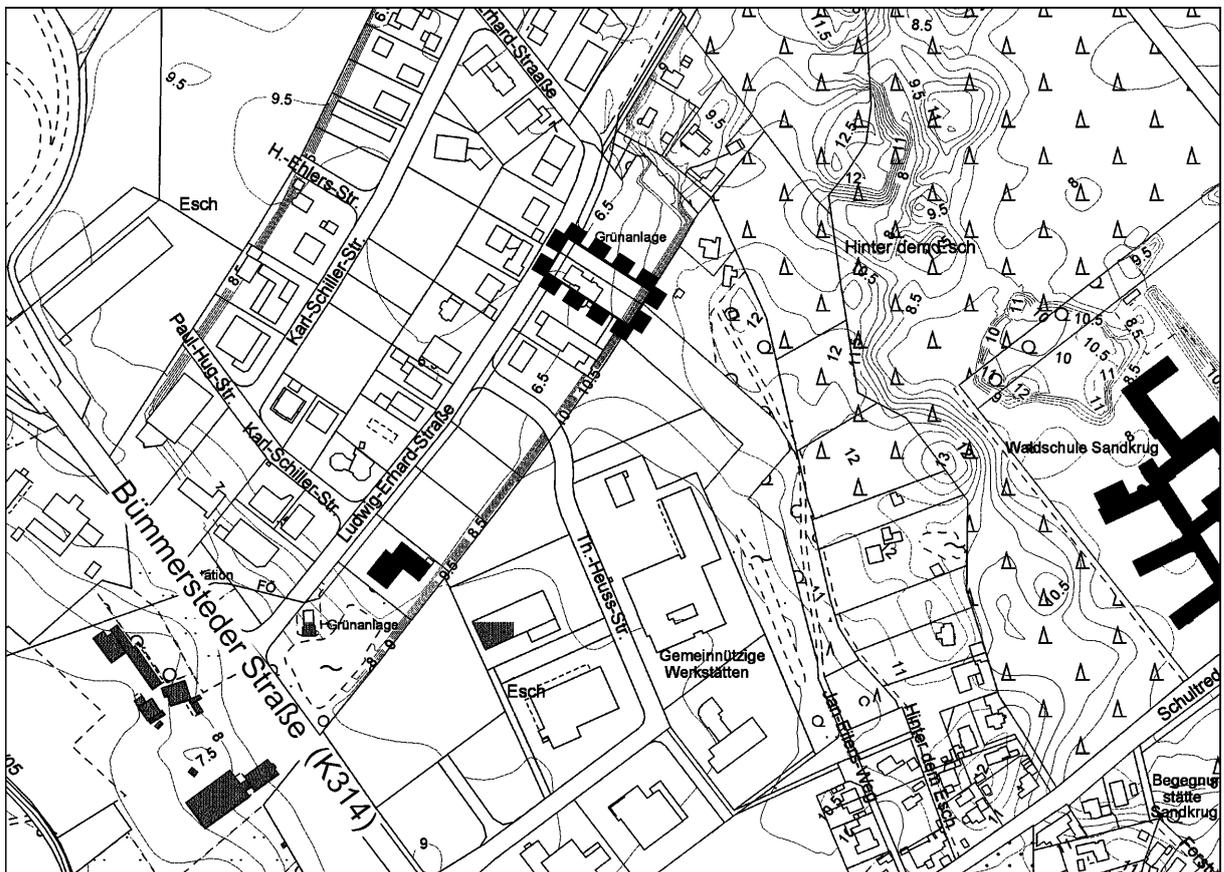
# GEMEINDE HATTEN

## Bebauungsplan Nr. 38 "Wirtschaftspark Sandkrug"

### 8. Änderung

mit Örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

Ehernerstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
	<b>2.1 Verfahren gem. § 13a BauGB</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
	<b>4.1 Raumordnung</b>	<b>5</b>
	<b>4.2 Bebauungsplanung</b>	<b>6</b>
	<b>4.3 Landschaftsplan</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
	<b>5.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
	<b>5.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
	<b>5.3 Baugrenzen</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
	<b>8.1 Vorhandene Situation</b>	<b>10</b>
	<b>8.2 Planerische Auswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>11</b>
	<b>9.1 Vorhandene Situation</b>	<b>11</b>
	<b>9.2 Planerische Auswirkungen</b>	<b>12</b>
	<b>9.3 Artenschutz</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>ALTLASTEN UND KAMPFMITTELBELASTUNG</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>14</b>

**Anlagen:**

- Anlage 1: Pflanzliste  
 Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, pk plankontor städtebau gmbh, Mai 2015  
 Anlage 3: Kompensationsfläche, pk plankontor städtebau gmbh, August 2015

Bearbeitungsstand: Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.12.2015

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

An der Anschlussstelle Sandkrug der Autobahn A 29 entstand seit Mitte der 90er Jahre auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 38 der Wirtschaftspark Sandkrug. Die überwiegenden Flächen innerhalb des Wirtschaftsparks Sandkrug wurden als Gewerbegebiet festgesetzt. Zusätzlich wurden Flächen für eine Friedhofserweiterung, Regenrückhaltebecken und Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und damit verbundene interne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. In dem Wirtschaftspark haben sich zwischenzeitlich zahlreiche Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich, dem Handwerk sowie dem Einzelhandel angesiedelt.

Südwestlich der Ludwig-Erhard-Straße möchte sich ein dort ansässiges Bauunternehmen erweitern. Da die örtliche Situation keine anderweitigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb zulässt, soll dafür eine angrenzende Fläche (ca. 747 m<sup>2</sup>) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Anspruch genommen und das Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Da diese Fläche für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen war, muss die zu erbringende Kompensationsleistung an anderer Stelle erbracht werden.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Verfahren gem. § 13a BauGB

Da die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, soll die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

#### §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 38	Festgesetzte Grundfläche GE 4: bei GRZ 0,6, zulässige Grundfläche 1.048 qm  Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 1.048 qm also < 20.000 qm

**§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 38	Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Aufgrund der bisherigen Erkenntnissen und Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass von der zukünftigen Bebauung/ Nutzung erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen würde. Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich bereits um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Bei dem angesiedelten Betrieb handelt es sich zudem um ein Bauunternehmen, von dem bisher keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Zudem weist die Erweiterungsfläche sowie das Betriebsgelände des Bauunternehmens nur eine verhältnismäßig geringe Größe auf. Sollten zukünftig Veränderungen diesbezüglich eintreten, ist eine Prüfung im konkreten Zulassungsverfahren durchzuführen sein.
Bedingung erfüllt	ja

**§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 38	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

**3 ÖRTLICHE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich in dem südöstlich der Bundesautobahn A 29 gelegenen „Wirtschaftspark Sandkrug“, in welchem sich zahlreiche Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich, dem Handwerk sowie dem Einzelhandel angesiedelt haben. Neben den Betriebsstätten sind in dem Gebiet auch mehrere Betriebsleiterwohnhäuser entstanden.

In dem südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgebäude eines Bauunternehmens, dessen Betriebshallen sich südlich und südwestlich des Änderungsbereiches befinden. Der nördliche Bereich des Plangebietes sollte ursprünglich mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Diese Maßnahme ist jedoch bisher nicht umgesetzt worden.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage des Änderungsbereiches ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

## 4 PLANUNGSVORGABEN

---

### 4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam, daher ist das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 03.10.2012 zu beachten.

#### Landes-Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms in der Fassung von 2008 befinden sich für das Plangebiet und die Umgebung außer der Übernahme der Bundesautobahn A 28 keine Darstellungen.

Laut Abschnitt 1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes des Landes-Raumordnungsprogramms i. d. Fassung vom 24. September 2012 sind im vorliegenden Fall insbesondere folgende Ziele zu berücksichtigen:

*"05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.*

[...]

*07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]*

*Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um*

*– insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, [...]"*

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 steht demnach mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms in Einklang.

#### 4.1.1 Flächennutzungsplanung

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten wurden die Flächen des heutigen Wirtschaftspark Sandkrug als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 16.05.1997 rechtswirksam.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wird im Bereich einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Gewerbegebiet festgesetzt. Da dieser Bereich im Flächennutzungs-

plan jedoch als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

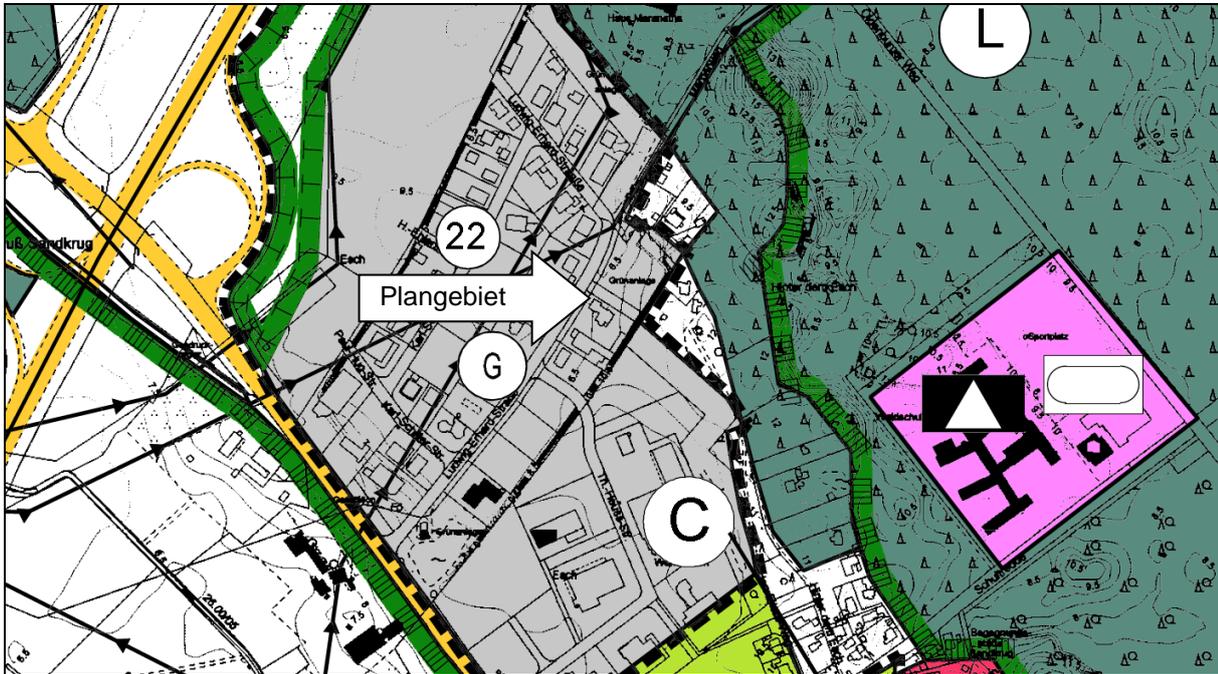


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

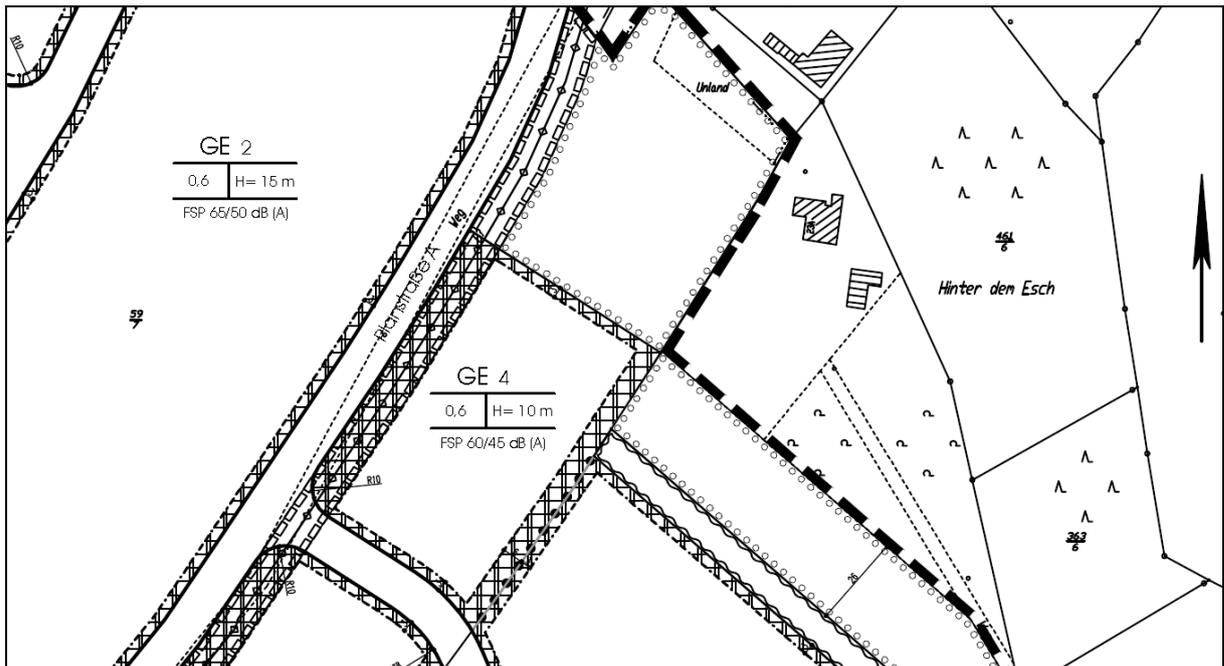
## 4.2 Bebauungsplanung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Sandkrug“ wurde durch die 1. Änderung flächendeckend und vollständig überplant. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wurden die gewerblichen Bauflächen durchgängig als Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Die Nutzungsbeschränkungen beziehen sich insbesondere auf den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Teilbereichen sowie auf die flächendeckende Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine zulässige Gebäudehöhe von 10 bzw. 12 m festgesetzt

Die 2. bis 4. Änderung betrafen nicht den Änderungsbereich der vorliegenden 8. Änderung.

Durch die unselbständige 5. Änderung, welche die textlichen Festsetzungen der 1. bis 3. Änderung ergänzt, wodurch unter anderem der Ausschluss von Lagerplätzen erfolgte.

Die 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes sind bisher nicht beschlossen worden. Sie betreffen jedoch auch nicht den Änderungsbereich der vorliegenden 8. Änderung



**Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 (ohne Maßstab)**

Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung ist im südwestlichen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine zulässige Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Im Bereich der Gewerbeflächen ist zudem ein flächenbezogener Schalleitungspegel festgesetzt. Im Gebiet darf danach ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts nicht überschritten werden.

Durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen ein flächendeckender Ausschluss von Abfallverwertungsbetrieben und Lagerplätzen sowie die Einschränkung sonstiger Nutzungen, die das jetzige Nutzungsgefüge im Plangebiet beeinträchtigen würden.

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches ist bisher als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen wären jeweils standortheimische Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten gewesen. Diese Anpflanzungen sind so jedoch im Geltungsbereich der 8. Änderung nicht vorgenommen worden.

Entlang der Ludwig-Erhard-Straße (Planstraße A) befindet sich zudem eine 10 m breite Fläche, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für eine unterirdisch verlaufende Fernleitung belastet ist.

### 4.3 Landschaftsplan

Die im Landschaftsplan der Gemeinde Hatten formulierten Ziele für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **5 BAULICHE NUTZUNG**

---

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 werden das Gewerbegebiet und das dazugehörige Baufenster nach Nordosten erweitert. Dazu wird das bisher als Anpflanzfläche festgesetzte Flurstückstück 59/49 in ein Gewerbegebiet umgewandelt und die bisher geltenden Baugrenzen neu festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den geltenden Festsetzungen im zu erweiternden Gewerbegebiet GE 4. Darüber hinaus werden die ergänzenden textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 übernommen.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits beschrieben soll durch die Änderung des Bebauungsplanes das Gewerbegebiet GE 4 erweitert werden. Daher werden im Änderungsbereich die gleichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung wie im bisherigen GE 4 gelten.

Entsprechend der Festsetzungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 zur Art der baulichen Nutzung im zu erweiternden GE 4 erfolgen ein flächendeckender Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen sowie auch von unselbständigen Lagerplätzen, die in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb oder einem sonstigen Betrieb für die Lagerung und die Verwertung von Kraftfahrzeugen, Altreifen und Altmetall stehen

Des Weiteren wird der Ausschluss von Abfallverwertungsbetrieben und sonstigen Nutzungen, die das jetzige Nutzungsgefüge im Plangebiet beeinträchtigen würden, festgesetzt.

Durch die vorliegende Änderung wird es zu einer Ausweitung der bebaubaren Flächen des Gewerbegebietes in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung kommen, was zu einer Erhöhung der Schallemissionen führen wird. Nach den Berechnungen zum Gewerbelärm (Siehe Kap.8. „Immissionsschutz“) ergibt sich für die Erweiterung der Gewerbeflächen keine relevante Veränderung der Immissionssituation für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes, wenn die bisher im GE 4 geltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel beibehalten werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass durch die Betriebe und Anlagen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts nicht überschritten werden dürfen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich ebenfalls an den bisherigen Festsetzungen im zu erweiternden Gewerbegebiet GE 4. Daher ist im Änderungsbereich zukünftig eine Bebauung bis zu einer GEZ von 0,6 zulässig. Zudem wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10 m festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Gewerbegebiete die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden darf. Diese Festsetzung wird ebenfalls aus den Festsetzungen für das zu erweiternde Gewerbegebiet übernommen. Diese Beschränkung dient der Einschränkung des Versiegelungsgrades auf 72 % der Grundstücksfläche, wodurch der Eingriff in den Naturhaushalt redu-

ziert wird. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleich große Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.

### **5.3 Baugrenzen**

Die nordwestliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze, da hier weiterhin eine Fläche festgesetzt wird, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der dort verlaufenden Fernleitung belastet ist.

Zur nordöstlichen Grenze verläuft die Baugrenze entsprechend der Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes in einem Abstand von 3 m und zur südöstlichen Grenze in einem Abstand von 6 m. Um die geplante Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen wird zu der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf eine Baugrenze verzichtet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen entsprechend der Festsetzungen im zu erweiternden GE 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die überbaubaren Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr großzügig ausfallen, und dass daher die Randbereiche zu den Pflanzflächen und sonstigen benachbarten Nutzungen ohne Probleme freigehalten werden können.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

Durch die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften sollten seinerzeit bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans über die Möglichkeiten des Baugesetzbuches hinaus Festsetzungen getroffen werden, die zu einer besseren Einfügung des Gewerbegebietes in die Umgebung, insbesondere das vorhandene Landschaftsbild, beitragen.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung lediglich um eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes handelt, gelten die bisherigen örtlichen Bauvorschriften ebenfalls für den Änderungsbereich.

## **7 VERKEHR**

---

Das Gewerbegebiet in Sandkrug verfügt mit der Ludwig-Erhard-Straße und der Theodor-Heuss-Straße über zwei Anbindungen an die Bümmersteder Straße (K 346) und ist so an das regionale Straßennetz angebunden. Mit der Autobahnanschlussstelle Sandkrug besteht über die Bümmersteder Straße darüber hinaus eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 29.

Das überplante Gebiet ist über die Haltestelle „Wirtschaftspark Sandkrug“ fußläufig an den ÖPNV durch die Stadtbuslinie 315 der VWG Oldenburg (Oldenburg, ZOB – Hatterwüstring) im 60-Minuten-Takt angeschlossen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen Änderungen der Verkehrserschließung, da lediglich eine Gewerbefläche erweitert und eine Baugrenze verschoben wird.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Vorhandene Situation

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die Orientierungswerte an sich stellen keine Grenzwerte dar, sondern sind Grundlage für die städtebauliche Planung und unterliegen somit auch der Abwägung. Sie unterscheiden sich von immissionschutzrechtlich festgelegten Werten, wie etwa den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (gewerblicher Lärm). Da im vorliegenden Fall eine Erweiterung einer gewerblich genutzten Fläche in Richtung bestehender Wohnbebauung vorbereitet wird, ist in Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen auch die TA Lärm mit heranzuziehen.

**Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm**

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

Da die Realisierung eines Gewerbegebietes in der Regel mit Immissionen verbunden ist, die von den Gewerbebetrieben ausgehen und den Schutzanspruch schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnbebauung) beeinträchtigen können, war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 zu prüfen, inwiefern Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 war zusätzlich zum entstehenden Gewerbelärm auch die vorhandenen Verkehrslärmbelastungen durch die Bundesautobahn und die Bümmersteder Straße (K 314) sowie die Geruchsbelastungen durch die südlich des Plangebietes vorhandenen Betriebe mit Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen. Der Bestandssituation wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Gewerbegebiete entsprechend der jeweiligen Einflussfaktoren eingeschränkt wurden. Im Geltungsbereich der 8. Änderung waren hierbei jedoch lediglich die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die umliegenden Wohnbebauungen zu beachten.

Zur Beschränkung der Immissionsbelastung für die angrenzend vorhandene Wohnbebauung, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Planaufstellung in Teilbereichen nur unwesentlich vorbelastet war, erfolgte die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln auf 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm

nachts. Ziel bei der Festsetzung der Lärmkontingente war, die oben dargelegten Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu überschreiten und das Gewerbegebiet entsprechend zu gliedern.

## 8.2 Planerische Auswirkungen

Durch die vorliegende 8. Änderung wird es zu einer Ausweitung der bebaubaren Flächen des Gewerbegebietes kommen, was zu einer Erhöhung der Schallemissionen und der Immissionen an den Immissionspunkten führen wird.

Zur Beurteilung der vorliegenden Planungsabsichten unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt (siehe Anlage 2). Dabei wurde der bisher in GE 4 geltende flächenbezogene Schalleitungspegel von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts in die Berechnung eingestellt. Als Immissionsorte wurden die Bebauung der Ludwig-Erhard-Straße 14, 16, 16a und 18 und Hinter dem Esch 14 sowie des evangelischen Gästehauses im Oldenburger Weg 1 (Haus Maranatha) betrachtet. Die Lärmbelastung erhöht sich durch die zusätzlichen Gewerbeflächen lediglich im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße 14 und Hinter dem Esch 14 um gerade mal 0,2 bzw. 0,3 dB(A) auf 58,0 dB(A) bzw. 57,8 tags und 43,0 bzw. 42,8 nachts.

Nach den Berechnungen können damit an allen relevanten Immissionspunkten die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Somit ergibt sich für die Erweiterung der Gewerbeflächen keine relevante Veränderung der Immissionssituation für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes.

Mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleitungspegel in der vorliegenden Änderung können gesunde Wohnbedingungen im angrenzenden Wohngebiet weiterhin gewährleistet werden.

## 9 NATUR UND LANDSCHAFT

### 9.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Wirtschaftsparks Sandkrug. Die Bereiche nordwestlich, westlich und südlich des Plangebietes sind durch die in dem Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe geprägt. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Ludwig-Erhard-Straße. Die Umgebung östlich des Plangebietes ist überwiegend durch Waldflächen geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine größere Brachfläche, die im Bebauungsplan bisher als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist dazu geregelt, dass auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jeweils standortheimische Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (siehe Anlage 1: Pflanzenliste). Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern muss es sich um zweimal verpflanzte, 100 cm- 150 cm hohe Ware handeln. Die festgesetzten Maßnahmen für diese Flächen sind jedoch bisher nicht umgesetzt worden, weshalb die Fläche bisher Brach liegt und sich hier ohne Eingriffe von außen durch Sukzession Bäume und Sträucher entwickelt haben.

In dem südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgebäude eines Bauunternehmens, dessen Betriebshallen sich südlich und südwestlich des Änderungsbereiches befinden. Der nördliche Bereich des Plangebietes gehört zu der Fläche, die bisher als Fläche für die Anpflanzung

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Auf dieser Fläche befinden sich jedoch keine Gehölzstrukturen, da dieser Bereich bisher bereits durch das Bauunternehmen als Zufahrt zu dem hinteren Grundstücksbereichen genutzt wird.

## 9.2 Planerische Auswirkungen

In dem Bebauungsplan für den Wirtschaftspark Sandkrug wurden sowohl textliche Festsetzungen als auch Örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die zu einer besseren Einfügung des Gewerbegebietes in die Umgebung, speziell das vorhandene Landschaftsbild, beitragen sollen. Insbesondere die Festsetzungen der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, die Begrünung von Stellplätzen und Fassaden sowie der nicht bebauten Grundstücksflächen und der Begrünung der Grundstücksgrenzen sollen hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Die bisher gelten Festsetzungen in dem Gewerbegebiet GE 4 gelten ebenfalls für den Erweiterungsbereich, wodurch der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten wird.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies betrifft den südlichen Teil des Plangebietes. Hier wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 ein Gewerbegebiet festgesetzt und damit Baurechte geschaffen.

Anders stellt sich die Situation hinsichtlich der bisherigen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war der Eingriff in die Nutzungsstrukturen der Ackerflächen auszugleichen. Die bisher festgesetzten Anpflanzflächen waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als naturschutzfachlicher Ausgleich angeordnet. Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist nunmehr vorgesehen, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufzuheben um dort eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Durch die Aufhebung dieser Flächen ist ein Ausgleich dieser geplanten, jedoch nicht realisierten Maßnahmen, in der Größe der Erweiterungsfläche von 747 m<sup>2</sup> an anderer Stelle erforderlich.

Bei der dafür vorgesehenen Kompensationsfläche handelt es sich um eine Fläche eines sandigen und trockenen Standortes mit Ruderalstrukturen, die vereinzelt noch mit standortfremden Nadelgehölzen einer ehemaligen Weihnachtsbaumplantage bewachsen ist. Die Fläche befindet sich östlich der Bümmersteder Straße auf Höhe der Autobahnauffahrt in Richtung Oldenburg und damit in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet (siehe Anlage 3). Die Kompensationsfläche liegt zudem im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Hunte“ und soll auf 747 m<sup>2</sup> durch naturnahe standortheimische Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern aufgewertet werden. Hierzu sind Anpflanzungen mit standortheimischen trockenheitsverträglichen Gehölzen (z.B. Stieleiche, Hängebirke; beigemischt auch Vogelbeere, Waldkiefer, Faulbaum und Weißdorn) und die Entfernung der standortfremden Nadelgehölze vorgesehen. Durch die geplanten Anpflanzungen kann zudem das Landschaftsschutzgebiet sowohl zur Autobahn als auch zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet abgeschirmt werden kann.

### **9.3 Artenschutz**

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

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

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

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Änderungsbereich heute vorwiegend durch die Bebauung und Nutzung des Bauunternehmens geprägt ist und der nördliche Bereich des Plangebietes bereits als Zufahrt für das Betriebsgelände genutzt wird. Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung an den Werten des zu erweiternden Gewerbegebietes GE 4 orientiert. Der nördlich des Änderungsbereiches vorhandene umfangreiche Baum- und Strauchbestand bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Umfeld vorhanden sind und erhalten bleiben, so dass damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

## **10 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR**

---

Die Planstraßen sind ausreichend dimensioniert und alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -einrichtungen sind vorhanden.

Hierbei ist zu beachten, dass wie in den zu erweiternden Gewerbegebiet GE 4 das anfallende Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken versickert werden darf, sondern in den Regenwasserkanal einzuleiten ist.

Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Ludwig-Erhard-Straße eine unterirdische Fernleitung. Zur Sicherung der Fernleitung ist weiterhin ein 10 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Fernleitung festgesetzt. Zum Schutz der Leitungen ist in diesem Bereich bei der Bepflanzung auf tiefwurzende Bäume und Sträucher zu verzichten.

## **11 ALTLASTEN UND KAMPFMITTELBELASTUNG**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.



# Anlage 1

## Pflanzenliste

### Bäume

Aspe/Espe	-	Populus tremula
Esche	-	Fraxinus excelsior
Feld-Ulme	-	Ulmus carpinifolia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Sand-Birke	-	Betula pendula
Moor-Birke	-	Betula pubescens
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Silber-Weide	-	Salix alba
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Trauben-Eiche	-	Quercus petraea
Vogelkirsche	-	Prunus avium

### Sträucher

Besenginster	-	Cytisus scoparius
Bruch-Weide	-	Salix fragilis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Frühe Traubekirsche	-	Prunus padus
Eibe	-	Taxus baccata
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Gew. Schneeball	-	Viburnum opul.
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Korb Weide	-	Salix viminalis
Mandel-Weide	-	Salix triandra
Ohr-Weide	-	Salix aurita
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Sal-Weide	-	Salix caprea
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris
Wild-Birne	-	Pyrus pyraeaster

### Dornen-, stacheltragende Sträucher

Hunds-Rose	-	Rosa canina
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Schlehe	-	Prunus spinosa
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Wein-Rose	-	Rosa rubiginosa



**Gemeinde Hatten**

**Bebauungsplan Nr. 38  
8. Änderung**

**Übersichtsplan**

zu den  
schalltechnischen Berechnungen

**Legende**

-  Flächenschallquelle
-  Hauptgebäude
-  Immissionsort

Maßstab 1:5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Fon 0441-97201-0 Fax 0441-97201-99

Bearbeitungsstand: 13.05.2015

# Gemeinde Hatten, Bebauungsplan Nr. 38, 8. Änderung Gewerbelärm Bestand

Schallquelle	Quellentyp	Fläche m <sup>2</sup>	L <sub>w</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>	
GE 1 - 1	Fläche	11730	65,0	
GE 1 - 2	Fläche	32666	65,0	
GE 1 - 3	Fläche	29988	65,0	
GE 2 - 1	Fläche	10934	65,0	
GE 2 - 2	Fläche	7161	65,0	
GE 2 - 3	Fläche	8369	65,0	
GE 2 - 4	Fläche	29168	65,0	
GE 2 - 5	Fläche	9290	65,0	
GE 3 - 1	Fläche	9199	60,0	
GE 3 - 2	Fläche	24201	60,0	
GE 3 - 3	Fläche	11867	60,0	
GE 4 - 1	Fläche	9893	60,0	
GE 4 - 2	Fläche	5758	60,0	

--	--	--

	pk plankontor städtebau gmbh Ehernenstraße 126 26121 Oldenburg	1
--	--	---

# Gemeinde Hatten, Bebauungsplan Nr. 38, 8. Änderung Gewerbelärm Planung

Schallquelle	Quellentyp	Fläche m <sup>2</sup>	L'w dB(A)/m <sup>2</sup>	
GE 1 - 1	Fläche	11730	65,0	
GE 1 - 2	Fläche	32666	65,0	
GE 1 - 3	Fläche	29988	65,0	
GE 2 - 1	Fläche	10934	65,0	
GE 2 - 2	Fläche	7161	65,0	
GE 2 - 3	Fläche	8369	65,0	
GE 2 - 4	Fläche	29168	65,0	
GE 2 - 5	Fläche	9290	65,0	
GE 3 - 1	Fläche	9199	60,0	
GE 3 - 2	Fläche	24201	60,0	
GE 3 - 3	Fläche	11867	60,0	
GE 4 - 1	Fläche	9893	60,0	
GE 4 - 2	Fläche	5758	60,0	
GE Erweiterung	Fläche	746	60,0	

--	--	--	--

	pk plankontor städtebau gmbh Ehernenstraße 126 26121 Oldenburg	1
--	--	---

# Gemeinde Hatten, Bebauungsplan Nr. 38, 8. Änderung

## Beurteilungspegel

### Gewerbelärm Bestand

Immissionsort	Nutzung	Geschos	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Gebäude 1	WA	EG	S	55	40	55,3	38,4	0,3	---
Gebäude 14	MI	EG	W	60	45	57,8	42,8	---	---
Gebäude 14	MI	EG	S	60	45	57,5	42,5	---	---
Gebäude 16	MI	EG	SW	60	45	57,1	42,1	---	---
Gebäude 16A	MI	EG	SW	60	45	56,5	41,5	---	---
Gebäude 18	MI	EG	SW	60	45	58,5	43,5	---	---

--	--	--

	pk plankontor städtebau gmbh Ehernenstraße 126 26121 Oldenburg	1
--	--	---

# Gemeinde Hatten, Bebauungsplan Nr. 38, 8. Änderung

## Beurteilungspegel

### Gewerbelärm Planung

Immissionsort	Nutzung	Geschos	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Gebäude 1	WA	EG	S	55	40	55,3	38,4	0,3	---
Gebäude 14	MI	EG	W	60	45	58,0	43,0	---	---
Gebäude 14	MI	EG	S	60	45	57,8	42,8	---	---
Gebäude 16	MI	EG	SW	60	45	57,1	42,1	---	---
Gebäude 16A	MI	EG	SW	60	45	56,5	41,5	---	---
Gebäude 18	MI	EG	SW	60	45	58,5	43,5	---	---

--	--	--

	pk plankontor städtebau gmbh Ehernenstraße 126 26121 Oldenburg	1
--	--	---

Anschluß Sandkrug

Esch

Änderungsbereich der 8. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 38

Kompensationsfläche : 747 m<sup>2</sup>

**Gemeinde Hatten**

**8. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 38  
"Wirtschaftspark Sandkrug"**

Kompensationsfläche

Maßstab 1 : 2000

pk plankontor städtebau gmbh  
21.08.2015