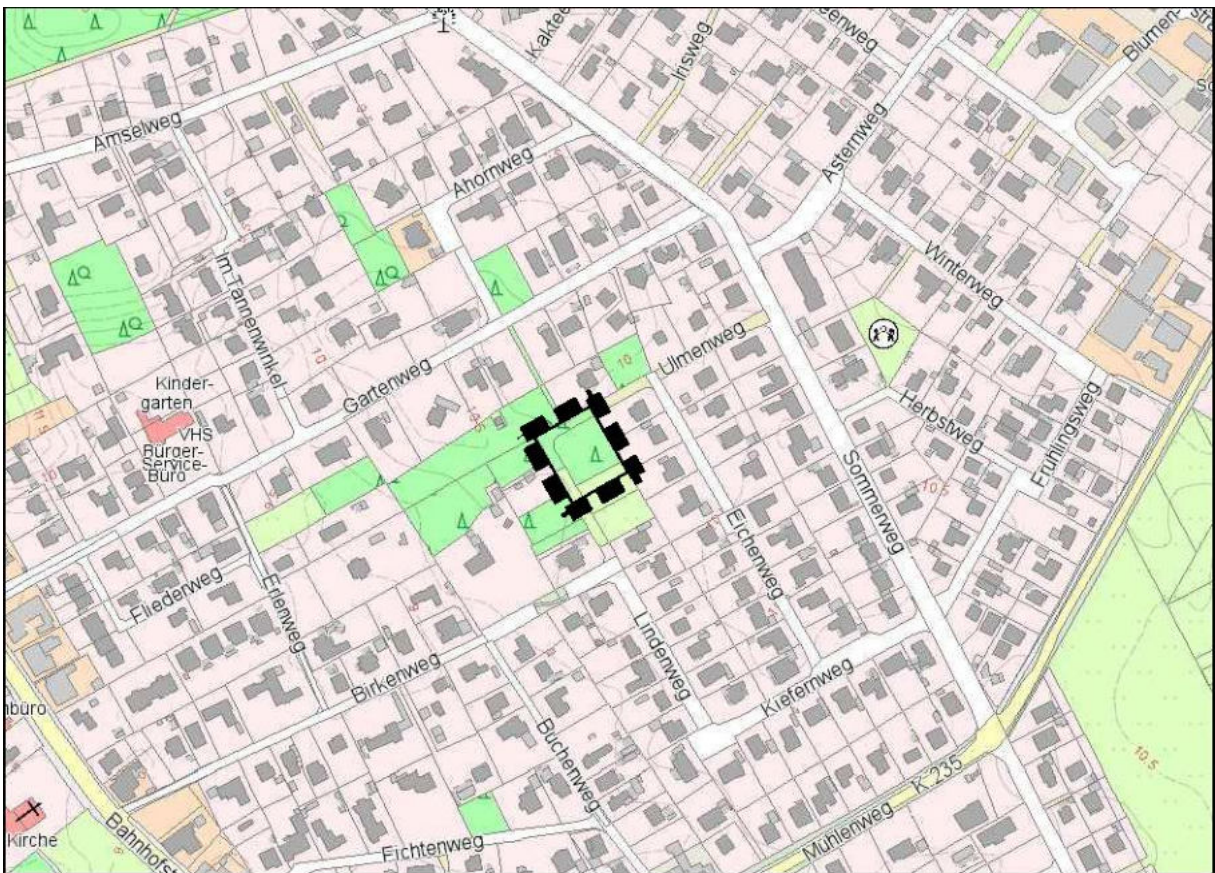


GEMEINDE HATTEN

Bebauungsplan Nr. 4 „Sandkrug Mitte“
12. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren.....	2
	A.3 Örtliche Situation.....	3
	A.4 Planungsvorgaben.....	4
B	INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	8
	B.3 Verkehr.....	8
	B.4 Immissionsschutz	8
	B.5 Natur und Landschaft	9
	B.6 Infrastruktur.....	12
C	DATEN	14
	C.1 Städtebauliche Werte	14
	C.2 Verfahrensvermerke.....	14

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Hatten befindet sich innerhalb der Ortslage Sandkrugs im Bereich Lindenweg und Ulmenweg eine bislang unbebaute Grünfläche. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Sandkrug Mitte“ in der Fassung der 7. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Ein Spielplatz ist jedoch nie hergestellt worden.

In der direkten Umgebung des Plangebietes befindet sich am Herbstweg ein Spielplatz. Außerdem befindet sich nicht allzu fern eine Grundschule, wo ebenfalls Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Da die Umgebung vorrangig von Einfamilienhäusern mit z.T. großzügigen Grundstücksgrößen geprägt ist und diese in der Regel ebenfalls zum Spielen genutzt werden, ist davon auszugehen, dass ausreichend Spielmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind.

Im Sinne einer städtebaulich, sinnvollen Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung soll daher in dem Bereich des bisherigen Spielplatzes eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, welche sich in die vorhandenen wohnbaulichen Strukturen einfügt.

A.2 Verfahren

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 dient der Innenentwicklung von Sandkrug in einem bebauten, innerörtlichen Bereich als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4	<p>Festgesetzte Grundfläche WR 1.215 m² x GRZ 0,3 = 365 m²</p> <p>Im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang erfolgt aktuell die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Diese Änderung dient der Nachnutzung der ehemaligen Gaststätte mit Schießstand an der Bahnhofstraße, wo ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Mehrfamilienhaus und ein Mehrfunktionshaus entstehen sollen. Im Zusammenhang mit dieser Planung erfolgt zudem ein Ausgleich von Eingriffen in Gehölzbestand. Hierbei handelt es sich jedoch ebenfalls um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet, das auf den Bereich der ehemaligen Gaststätte und Schießstand beschränkt ist.</p> <p>Zusammen mit diesem Plan wird der Schwellenwert von 20.000 m² bei Weitem nicht erreicht.</p>

	<p>Nordöstlich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 70 „Streekermoor“ aufgestellt. Da diese Aufstellung möglicherweise im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang erfolgt, sind diesbezüglich ggf. mögliche kumulative Auswirkungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan wird ebenfalls nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche dieses Bebauungsplanes beträgt nach bisherigen Einschätzungen etwa 60.000 m². Im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 70 erarbeiteten überschlägigen Umweltprüfung werden die kumulativen Auswirkungen im Zusammenhang mit dieser Planung geprüft.</p> <p>Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.</p>
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche 365 m ² beträgt also < 20.000 m ²

§13a Abs. 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 der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4	im WR sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	<p>Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)</p> <p>Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.</p>
Inhalt der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4	<p>Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.</p>
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Sandkrug im Bereich des Lindenweges und des Ulmenweges. Das Plangebiet blieb in den letzten Jahrzehnten weitgehend ungenutzt. Die Fläche stellt sich in Teilen als Scherrasen dar, wobei sich im nördlichen und östlichen Bereich noch Nadelgehölze befinden. Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz ist nie umgesetzt worden und auch die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Wohngebietes, welches mehrheitlich aus Einfamilienhäusern besteht und die zum Teil von verhältnismäßig großen Gärten umgeben sind. Darüber hinaus schließen westlich des Plangebietes Gehölzstrukturen an.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

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

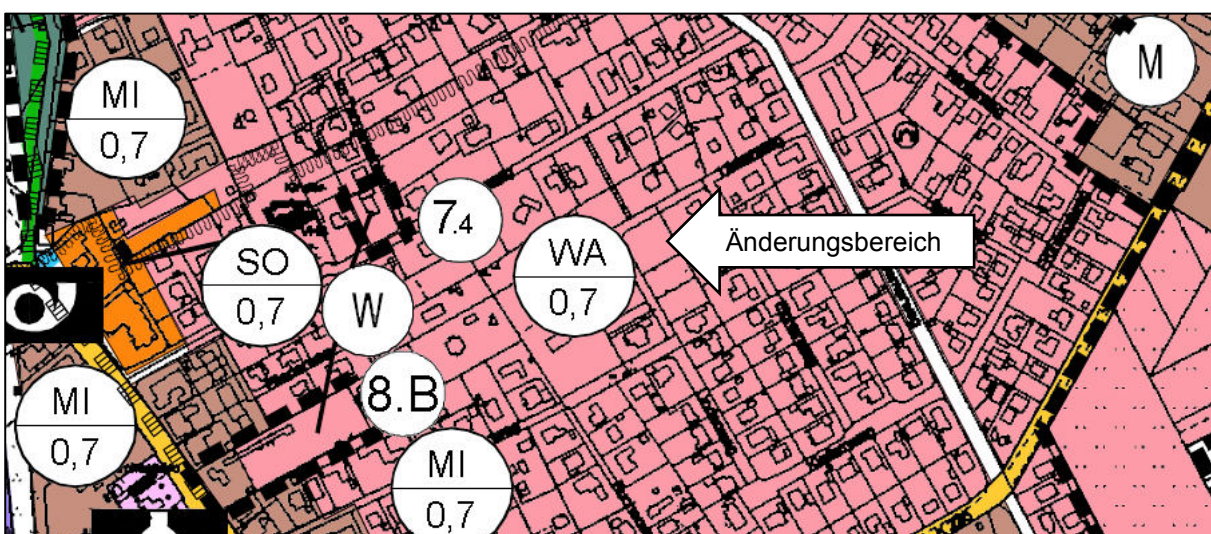
Zurzeit gibt es kein gültiges RROP im Landkreis Oldenburg. Daher ist das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung der letzten Änderung vom September 2017 zu beachten.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, stehen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms nicht entgegen.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten in seiner zurzeit wirksamen Fassung werden die Flächen im vorliegenden Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zudem ist eine Geschossflächenzahl von max. 0,7 dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich als Reines Wohngebiet festgesetzt. Ein Flächennutzungsplan stellt im Gegensatz zur parzellenscharfen Bebauungsplanung ein gesamtträumliches Planungskonzept dar. Da die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans der Schaffung von Wohnraum dient, widerspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nicht den Grundzügen der Planung - also der Entwicklung eines Wohngebietes. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird somit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Auszchnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4, der seit dem 20.06.1980 rechtskräftig ist. Große Teile des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4, so auch das vorliegende Plangebiet und die nähere Umgebung, wurden im Rahmen der 7. Änderung überplant, die wiederum seit dem 30.01.1998 rechtskräftig ist. (siehe nachfolgenden Ausschnitt)

Bis zur 7. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1998 war der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der 7. Änderung wurde der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Standort des Spielplatzes wurde in diesem Verfahren von einer in der Nähe liegenden Fläche in das Plangebiet verschoben. Ein wesentliches Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans war die Erhaltung der wertvollen Laubbaumbestände und die Erhaltung der größeren zusammenhängenden Kernbereiche des ehemals flächendeckenden Kiefernwaldbestandes innerhalb des Bebauungsplanes. Hierzu sind umfangreiche Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden.

Die übrigen vorhergehenden Änderungen in dem relativ großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 betreffen den nun vorliegenden Änderungsbereich nicht.

Folgende Festsetzungen gelten im Änderungsbereich bislang:

Grünfläche

- Zweckbestimmung: Spielplatz

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich

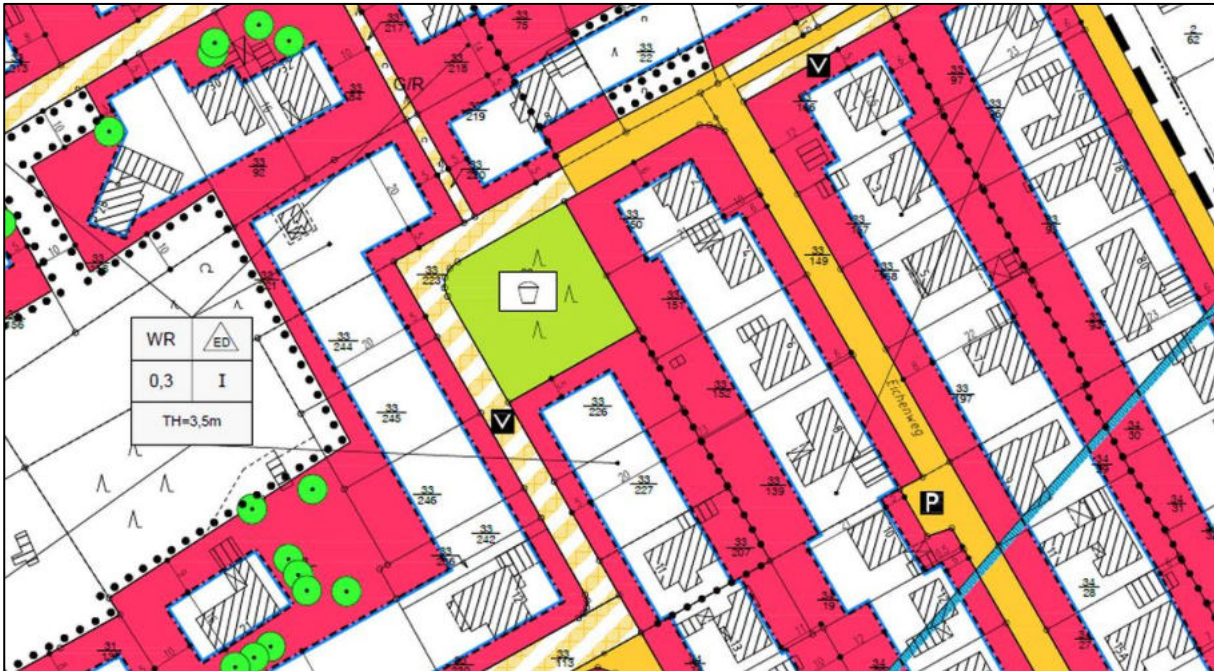
Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Reine Wohngebiet wo folgende Festsetzungen gelten.

Reines Wohngebiet (WR)

- höchstens eingeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern
- Max. Traufhöhe 3,5 m
- max. 2 Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus/ 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- Länge der Wohngebäude max. 20 m
- Mindestgrundstücksgröße: 600 m² je Einzelhaus/ 800 m² je Doppelhaus
- Überschreitung der Grundfläche max. 25 % bzw. max. 400 m²
- Begrünung der Stellplätze: 1 Laubbaum pro 3 Stellplätze
- Bei Neubauten: 1 hochstämmiger standortheimischer Laubbaum je 250 m² Grundstücksfläche/ 1 standortheimischer Strauch je 50 m² Grundstücksfläche
- Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen

In den angrenzenden Baugebieten wurden grob betrachtet entlang der Straße jeweils etwa 20 m tiefe Baufenster vorgesehen. Mehrheitlich verlaufen die Baugrenzen in einen Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen, wobei teilweise entlang des Straßenverlaufes vor- bzw. rückspringende Baugrenzen, statt eines parallelen Verlaufes vorgesehen wurden.

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen in einem Abstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.



Ausschnitt 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (ohne Maßstab)

B INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen in der Umgebung des bisherigen Spielplatzes wird der Änderungsbe- reich zukünftig als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Reine Wohngebiet orientiert sich an den Festsetzungen, die im Bebauungsplan für die angrenzenden Reinen Wohngebiete getroffen wurden. Im Reinen Wohngebiet ist daher zukünftig eine höchstens eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer maximalen Traufhöhe von 3,5 m und einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig.

Zur Bestimmung der Traufhöhe werden Bezugspunkte festgesetzt, wobei der untere Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße in Bereich der Grundstückszufahrt und der obere Bezugspunkt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dach- kante der Dachhaut ist.

Wie in den angrenzenden Reinen Wohngebieten wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in dem Reinen Wohngebiet durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden darf.

B.1.3 Bauweise/ Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden maximal zwei kleine Einzelhäuser entstehen. Daher wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet nur Einzelhäuser in offe- ner Bauweise zulässig sind. Damit sich im Rahmen der gewünschten Nachverdichtung die baulichen Strukturen in die vorhandene Umgebung einfügen, wird weiterhin festgesetzt, dass in dem Reinen Wohngebiet je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden maximal zwei kleine Einzelhäuser entstehen. Wie in den angrenzenden Reinen Wohngebieten verläuft die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche, wohingegen die hintere Baugrenze in einem Abstand von 25 m zur straßenseitigen Baugrenze des Lindenweges verläuft. Durch die festgesetzten Baugrenzen entstehen zwei Baufenster mit einer Tiefe von 20 m und einer Breite von 10,5 m.

Um eine sichere Ein- und Ausfahrt von den Grundstücken sicherzustellen sowie den Vorgartencharakter aus den angrenzenden Wohngrundstücken zu übernehmen, wird festgesetzt, dass Garagen und über- dachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Flächen in einem 5 m tiefen Streifen, gemessen von der Straßenbegren- zungslinie, nicht zulässig sind.

B.1.5 Mindestgrundstücksgröße

Um das insgesamt locker bebaute und durchgrünte Ortsbild von Sandkrug nicht übermäßig durch bauliche Anlagen zu überformen wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen müssen.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend den Festsetzungen in den übrigen Reinen Wohngebieten des Bebauungsplanes werden Grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Demnach sind die Stellplätze auf den privaten Grundstücken mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei ein Baum pro 3 Stellplätze zu rechnen ist. Außerdem sind die Stellplätze so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenporiges oder großfugiges Pflaster) gewährleistet ist.

Weiterhin sind bei Neubauten bzw. bei wesentlichen Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum und je 50 m² ein standortheimischer Strauch zu pflanzen. Es sind Laubbäume, 3 x verpflanzt, Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm zu verwenden. Bei den zu pflanzenden Sträuchern sollte es sich um 2 x verpflanzte, 100 -150 cm hohe Ware handeln.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt im Bereich des Lindenweges und des Ulmenweges. Im Bebauungsplan Nr. 4 ist zur Erschließung des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigt) festgesetzt, die jedoch bislang nicht hergestellt wurde.

Die vorliegende Änderung hält an der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung ist somit nicht vorgesehen.

Im Plangebiet ist auf Grund der geringen Größe der Fläche und der getroffenen Festsetzungen nur eine geringfügige zusätzliche Bebauung und damit auch kaum mehr Verkehr zu erwarten. Die vorhandenen und geplanten Straßen sind somit ausreichend.

Das Plangebiet ist über eine ca. 550 m entfernte Haltestelle „Mühlenweg“ im Bereich der Kreuzung Mühlenweg und Hatter Weg an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Von hier ist eine Verbindung nach Kirchhatten, Munderloh Hatterwüsting und in das Oberzentrum Oldenburg vorhanden. In etwa 750 m Entfernung befindet sich zudem der Bahnhof von Sandkrug mit Verbindungen nach Wilhelmshafen, Oldenburg und Osnabrück.

B.4 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen noch das Wohnen störende Gewerbebetriebe.

Die neu zu entstehende Bebauung befindet sich im Bereich einer Verkehrsberuhigten Straße, so dass das Plangebiet - wenn überhaupt - lediglich durch den Ziel- und Quellverkehr der umgebenden Wohngebiete belastet wird, so dass mögliche Beeinträchtigungen nicht das für Wohngebiete zuträgliche Maß

überschreiten. Die Haupterschließungsstraßen von Sandkrug sind ausreichend weit entfernt, so dass von dort mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Veränderung der Immissionssituation, so dass auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die über das bisherige Maß hinausgehen.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Bestand

Das Plangebiet blieb in den letzten Jahrzehnten weitgehend ungenutzt. Die Fläche stellt sich in Teilen als Scherrasen dar, wobei sich im nördlichen und östlichen Bereich noch Nadelgehölze befinden. Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz ist nie umgesetzt worden und auch die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist bisher nicht hergestellt.

Die Umgebung des Plangebietes ist mehrheitlich durch die angrenzenden Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung sowie den dazugehörigen Ziergärten geprägt. Darüber hinaus schließen westlich des Plangebietes Gehölzstrukturen an, die zum Teil im Bebauungsplan Nr. 4 als zu erhalten festgesetzt sind.

B.5.2 Auswirkungen der Planung

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den neu geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und der Beschränkung der Überschreitung (max. 25%) auf das erforderliche Maß begrenzt.

Darüber hinaus sind bei der Umsetzung der Planung keine wesentlichen Verschlechterungen oder erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Bis zur 7. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1998 war der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der 7. Änderung wurde der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Standort des Spielplatzes wurde in diesem Verfahren von einer in der Nähe liegenden Fläche in das Plangebiet verschoben. Ein wesentliches Ziel der damaligen Bebauungsplanänderung war auch die Erhaltung der wertvollen Laubbaumbestände und die Erhaltung der größeren zusammenhängenden Kernbereiche des ehemals flächendeckenden Kiefernwaldbestandes innerhalb des Bebauungsplanes. Hierzu sind umfangreiche Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden.

Mit der 7. Änderung wurde kein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da keine neuen Baugebiete bzw. Erweiterungen festgesetzt wurden. Daher sind auch keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich gewesen. Wie die Forstbehörde darlegt, handelt es sich im Änderungsbereich um Gehölzbestand, der etwa zum Zeitpunkt der 7. Änderung des Bebauungsplanes gepflanzt wurde, und der zum damaligen Zeitpunkt auch nicht die Qualität eines Waldes haben konnte und somit auch nicht als zu erhalten festgesetzt wurde oder bei dessen Beseitigung eine walddrechtliche Kompensation erforderlich gewesen wäre.

Die Frage von Ausgleich und Ersatz wurde damit abschließend geregelt.

Zwar hat sich bei der hier vorliegenden Fläche durch Untätigkeit der Eigentümer möglicherweise eine Fläche mit Waldqualitäten entwickelt. Im vorliegenden Fall ist das Naturschutzrecht anzuwenden. Zumal es sich bei der Fläche nicht um eine forstwirtschaftliche Nutzung handelt und auch, wie das Forstamt selber feststellt, eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion von Wald nicht zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung innerhalb der Ortslage von Sandkrug. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, wonach gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB stellt in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz eindeutig klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren. Somit ist kein Ausgleich erforderlich. Es erfolgt daher auch keine Eingriffsbilanzierung.

B.5.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Prüfung der Verbotstatbestände

Im Plangebiet sind keine alten Großbäume und Gebäude vorhanden, die als Lebensraum bzw. Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse geeignet sind. Von einer Betroffenheit dieser Art ist daher nicht auszugehen.

Die vorhandenen Gehölze sind allerdings als Lebensraum für Vögel geeignet und es ist vom Vorkommen von allgemein verbreiteten Arten in Ortslagen auszugehen.

Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).]		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 31. Oktober und 1. März)

Verbot der *erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Keine; keine Beseitigung von Gehölzen während der Brutzeit; umfangreicher Gehölzbestand in der Umgebung vorhanden, daher keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes.	nicht erforderlich

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)		
[Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Zerstörung von Nestern, umfangreicher Gehölzbestand in der Umgebung vorhanden, ökol. Funktion kann weiter erfüllt werden.	keine Gehölzbeseitigung während der Brutzeit (1.3. - 31.10.)

Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da im Umfeld des Plangebietes umfangreiche Hecken bzw. Baumstrukturen vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung von zeitlichen Beschränkungen bei Gehölzentfernung im Gebiet sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können. Aus Vorsorgegesichtspunkten wird ein Hinweis zum Artenschutz in der Planzeichnung aufgenommen.

B.6 Infrastruktur

B.6.1 Soziale Infrastruktur /Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Durch die vorliegende Planung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, zukünftig als Reines Wohngebiet festgesetzt. Der Spielplatz wurde in der vorgesehenen Form jedoch nie errichtet, so dass keine tatsächlich vorhandene Spielmöglichkeit für Kinder und Jugendliche entfällt.

Im Umkreis von 700 m stehen zudem mehrere weitere Spielplätze zur Verfügung, wovon sich einer in ca. 250 m Entfernung am Herbstweg und einer in ca. 700 m Entfernung am Sommerweg (Grundschule mit Spielplatz) befindet. Damit stehen den Kindern des Wohngebietes auch zukünftig in zumutbarer Entfernung ausreichend Spiel- und Sportmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus entsprechen die geplante Bebauung im Änderungsbereich sowie die vorhandene Bebauung in der Umgebung einem

klassischen Einfamilienhausgebiet mit Einzel- bzw. Doppelhäusern. Üblicherweise sind in diesen Gebieten auf den privaten Grundstücken bereits Spielmöglichkeiten vorhanden.

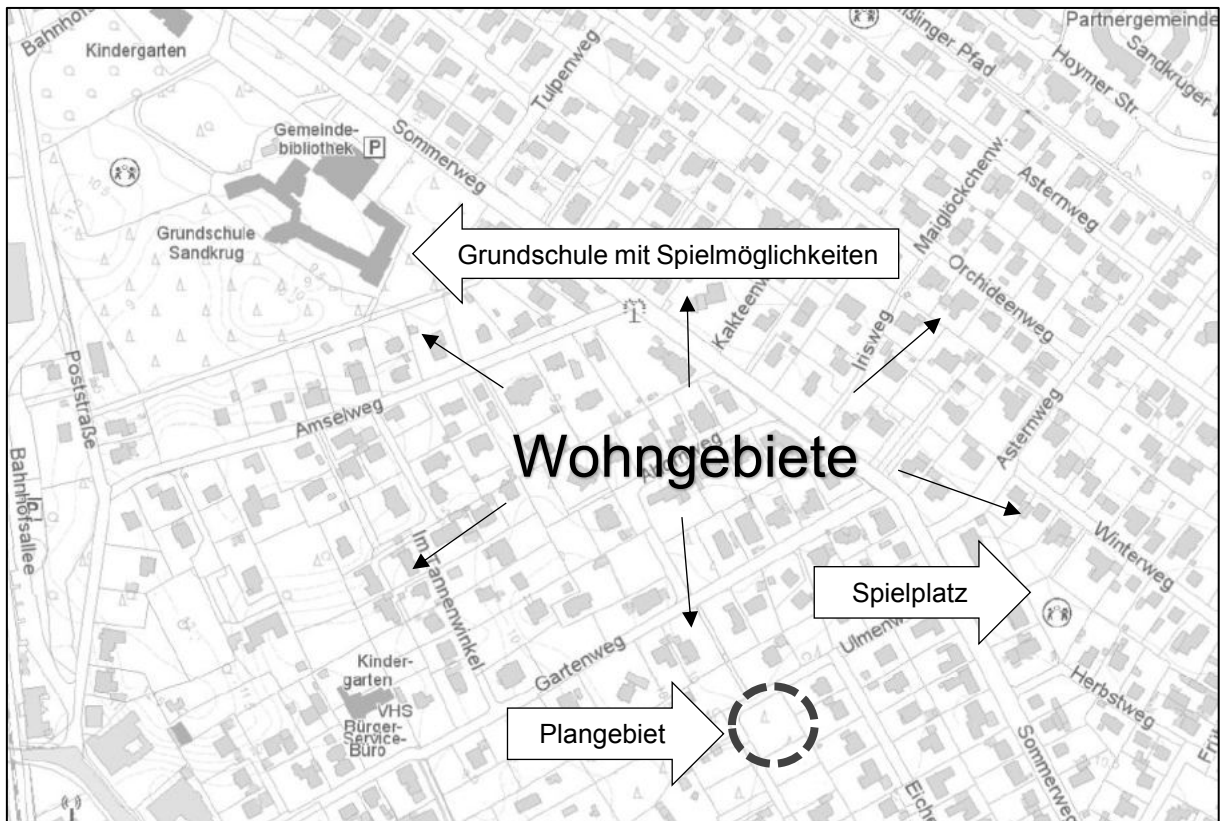


Abb.: Übersicht Spielplätze (ohne Maßstab)

In einer Entfernung von bis zu 1 km befinden sich verschiedene Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. In Sandkrug befinden sich darüber hinaus mehrere Kindergärten, eine Grundschule und eine Oberschule. Mehrere Vereine bieten Betätigungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

B.6.2 Technische Infrastruktur/Altlasten

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden. Die Löschwasserversorgung kann über durch Unterflurhydranten über die geplante Wasserversorgung erfolgen.

Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Altlasten

Im Zusammenhang mit der in den 90er Jahren erfolgten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde bereits eine Luftbildauswertung beauftragt. Die 7. Änderung umfasste den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, also auch den vorliegenden Änderungsbereich. Im Rahmen dieser 7. Änderung wurde auch die Bezirksregierung Hannover, die seinerzeit für die Kampfmittelbeseitigung zuständig war, beteiligt. Mit Schreiben vom 21.07.1995 wurde die folgende Stellungnahme abgegeben: „Die hier vorhandenen Luftbildaufnahmen wurden auf Ihren Antrag ausgewertet. Für den bewaldeten Teil des Grundstücks- und Planbereichs ist eine Luftbildauswertung nicht möglich. Im nördlichen Teil des, Planungsgebietes sind auf den Bildern Bodenverfärbungen zu erkennen, so dass hierfür aus Sicherheitsgründen eine Teilbereichssondierung empfohlen wird.“

Es wird daher folgender Hinweis - aufgenommen:

"Da durch die Luftbildauswertung Bombenfunde nicht auszuschließen sind, wird eine erneute Luftbildauswertung ggf. in Verbindung mit Sondierungen empfohlen."

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m²
Reines Wohngebiet (WR)	1.215
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt)	546
Σ	1.761

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 öffentlich in der Zeit vom 26.03.2018 bis 26.04.2018 ausgelegen.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 15.06.2018

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 in der Sitzung am 14.06.2018 beschlossen.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 15.06.2018

.....

Bürgermeister