

Gemeinde Hatten

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplanes Nr. 43

„Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Abschrift

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen	2
1.5 Beschreibung des Plangebietes	7
2 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	8
2.1 Relevante Abwägungsbelange.....	8
2.1.1 Raumordnerische Belange.....	8
2.1.2 Verkehrliche Belange	8
2.1.3 Belange der Wasserwirtschaft.....	9
2.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	9
2.1.5 Altlasten/ Bodenschutz.....	10
2.1.6 Belange von Natur und Landschaft	11
2.1.7 Klimaschutz	15
2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	16
2.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	16
2.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	17
3 Inhalte des Bebauungsplanes	17
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	17
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
3.3 Festsetzungen von Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
3.4 Grünordnerische Festsetzungen	19
3.5 Hinweise	19
4 Ergänzende Angaben	19
4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	20
4.2 Ver- und Entsorgung.....	21
4.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	21

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Hatten im Ortsteil Sandkrug plant ein Grundstückseigentümer die weitere bauliche Entwicklung einer bereits gewerblich vorgeprägten Fläche am westlichen Rand der Gemeinde Hatten entlang der Bümmersteder Straße.

Auf der insgesamt ca. 2,8 ha großen Plangebietsfläche sollen Wohngebäude errichtet werden, die sowohl für das preiswertere Wohnungsmarktsegment zur Verfügung gestellt werden als auch den kurzfristig aufgetretenen Bedarf an Asylunterkünften innerhalb der Gemeinde bedienen sollen. Dabei soll das nachbarschaftlich verträgliche Miteinander dieser Nutzungs- und Wohnformen im Mittelpunkt der Planung stehen und eine dauerhafte Funktionalität des Gebietes absichern. Ein zuvor erarbeitetes und mit der Gemeinde Hatten abgestimmtes städtebauliches Konzept (Vorstellung Bau- und Planungsausschuss 26.11.2015) ist Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung. Ergänzend werden die bestehenden Nutzungen in die Planung integriert.

Das Konzept sieht neben der Beibehaltung der Bestandsnutzungen entlang der Kreisstraße K 346 a (Bümmersteder Straße) die Errichtung mehrerer Gebäude für preisgünstiges allgemeines Wohnen und das Asylwohnen vor. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt von der Kreisstraße aus über die bestehende Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes und erfordert daher keine neue Straßenanbindung. Die Gebäude sollen allesamt ebenerdig ausgebildet werden und sich in der Höhenentwicklung in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügen.

Die Nähe des Plangebietes zum Ortskern von Sandkrug und vielen Infrastruktureinrichtungen wie dem Bahnhof, dem Hallenbad, gesundheitlichen Angeboten sowie vielen Einkaufsmöglichkeiten stellt sich positiv für die weitere wohnbauliche Entwicklung des Standortes dar.

Mit dieser Planung ist zugleich die Überplanung eines festgesetzten gewerblichen Standortes vorgesehen, der Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ ist. Für diese Festsetzungen haben sich in den letzten Jahren ebenfalls veränderte städtebauliche Zielsetzungen ergeben, die keine zwingende Beibehaltung einer gewerblichen Flächenfestsetzung erfordert. Aufgrund der nachbarschaftlichen Gegebenheiten mit großflächigen Wohnbaugebieten und Mischgebieten sieht es die Gemeinde Hatten als verträglich an, die eingeschränkte gewerbliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ in diesem Zusammenhang in eine gemischte Flächenfestsetzung abzuändern. Die bestehenden Nutzungen eines Autohandels sowie des bestehenden Wohnens sind gleichermaßen mit den neuen Festsetzungen realisierbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hatten unterstützt das geplante Vorhaben und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren im Zuge der Thematik der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung den geänderten städtebaulichen Planungszielen angepasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Sandkrug direkt am Ortsausgang südlich der Bümmersteder Straße und umfasst neben den gewerblichen Flurstücken an der Kreisstraße 314 a auch die brachliegende Lagerfläche sowie die hieran im Osten angrenzenden gewerblichen Flächen mit einem Autohandel und einem Wohnhaus. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,8 ha.

Die genaue Umgrenzung und die Flurstücke sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung und Landesplanung

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

Zurzeit gibt es kein gültiges RROP im Landkreis Oldenburg. Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat daher im Herbst des Jahres 2011 beschlossen, dass RROP neu aufzustellen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten. Um die Raumordnung an neue Ansprüche anzupassen und zukunftsfähig zu machen und den gesetzlichen Anforderungen Genüge zu tun, wird ein neues RROP auf dem Grundgerüst des außer Kraft getretenen Programms erarbeitet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2011. Daher ist derzeit ausschließlich das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 03.10.2012 zu beachten. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2012 geändert.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) stellt die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP in der Fassung vom 03.10.2012 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) dargelegt. Dabei werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung sind keine Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP 2008 sowie in der Änderung und Ergänzung 2012 getroffen worden.

Laut Abschnitt 2.1 "Entwicklung der Siedlungsstruktur" unter Punkt 2 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur" des LROP sind im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

"01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."

Im vorliegenden Planfall werden bestehende gewerbliche Flächen gesichert bzw. ungenutzte Bereiche entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielsetzung angemessen weiterentwickelt.

Besonders geschützte oder schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft bestehen im Plangebiet nicht. In direkter südlicher Benachbarung grenzt das großräumige Landschaftsschutzgebiet LSG OL-141 Mittlere Hunte an, welches durch Art. 1 § 1 der VO vom 26.02.2002 zuletzt geändert wurde:



Abb.: Ausschnitt Abbildung LSG Mittlere Hunte Nr. OL 141,
 Quelle: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/ des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Die Planaufstellung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

□ Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten aus dem Jahr 1978 stellt einen großen Teil des Plangebietes mit der heute vollständig gewerblich genutzten Fläche bereits als gewerbliche Baufläche (GEE) dar. Die westlichen Bereiche des Plangebietes sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten und nördlich der Bümmersteder Straße an das Plangebiet angrenzend werden die bestehenden Wohnbaugebiete plankonform als Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden schließen sich ebenfalls großräumig Flächen

für die Landwirtschaft an, die ergänzend mit den Darstellungen eines Landschaftsschutzgebietes überlagert sind.

In den letzten Jahrzehnten haben sich im Plangebiet und seiner Umgebung Veränderungen der Flächennutzungen und Darstellungen ergeben, die seitens der Gemeinde Hatten als geordnete städtebauliche Entwicklungen angesehen und demnach bestandsgemäß planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

Im Zuge der Planung wird die Gemeinde die genannten städtebaulichen Ziele in die geänderte Plandarstellung des Flächennutzungsplanes übernehmen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird dementsprechend im Zuge der nunmehr 9. Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB an die geänderten Planungsabsichten angepasst und die Darstellungen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Fläche in eine gemischte Baufläche abgeändert.

Gleichfalls wird der geänderte Verlauf der LSG-Abgrenzung mit Stand der Verordnung vom 2002 in die Plandarstellung übernommen.



Abb.: Auszug FNP Gemeinde Hatten 1978

□ Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ grenzt direkt westlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ an und überlagert mit den neu getroffenen Festsetzungen eines Mischgebietes einen Streifen gewerblicher Flächen des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ setzt großräumig Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete südlich der Bümmersteder Straße fest. Die Grundflächenzahlen für die Allgemeinen Wohngebiete werden mit 0,3, die der Mischgebiete mit 0,3 bis 0,6 gemäß den Vorgaben der BauNVO festgesetzt.



Abb.: Bebauungsplan 23 - Ausschnitt



Abb.: Bebauungsplan 23 – Übersicht der Änderungsbereiche

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ besteht aus verschiedenen Änderungsbereichen; das Teilgebiet östlich des Dachsteinwerkes ist seit dem 22.02.1985 rechtskräftig.

Die sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ im Westen angrenzenden baulichen Anlagen des Job-Centers wurden gemäß § 34 BauGB genehmigt.

❑ Wohnbauentwicklungskonzept/ Wohnprojekt Alte Ziegelei Sandkrug

Für die Gemeinde Hatten wurde im Frühjahr 2015 ein Wohnbauentwicklungskonzept mit folgenden Inhalten erarbeitet:

- Zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Haushalte
- Zahlenmäßige Aussagen zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsbedarf
- Darstellung der aktuellen Nachfragesituation
- Abschätzung des Baulückenbestandes und des Nachverdichtungspotentials

Wie in dem Konzept dargelegt, ist in der Gemeinde Hatten die aktuelle demographische Ausgangssituation noch durch eine relativ junge Bevölkerungsstruktur und eine noch positive Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Die folgenden Daten sind für die weitere Flächenentwicklung im Bereich Wohnen besonders zu berücksichtigen:

- Bis zum Jahr 2030 ist noch ein Bevölkerungszuwachs von 3,0 % zu erwarten.
- Bis 2030 steigt das Medianalter um mehr als 5 Jahre auf dann über 50 Jahre.
- Die Anzahl der Haushalte wird um ca. 13,3 % gegenüber dem Basisjahr von 2011 steigen d.h. es sind bis 2030 ca. 730 zusätzliche Haushalte zu erwarten, wobei insbesondere die Zahl der 2-Personen-Haushalte und im weiteren auch die Zahl der 1- Personen-Haushalte stark zunehmen wird, was entsprechende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hinsichtlich der Nachfragesituation haben wird.
- Um jedem privaten Haushalt auch eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 720 Wohnungen.

Hieraus ergibt sich die gemeindliche Zielsetzung, trotz noch stabiler Wohnungs- und Baulandnachfrage vorausschauend der Innenentwicklung Vorrang vor Neuausweisungen zu geben.

Das Wohnprojekt „Alte Ziegelei Sandkrug“ berücksichtigt den steigenden Bedarf an kleineren Wohneinheiten und die Veränderungen im generellen Wohnverhalten auch innerhalb einer ländlich geprägten Gemeinde.

Hierbei möchte der Investor in Verbindung mit der Gemeinde Hatten insbesondere auch der Nachfrage an altersgerechten und kleineren Wohneinheiten im eigenen Eigenheim oder auch als Mitobjekt nachkommen. Gerade in Wohngegenden, die durch ein hohes Maß an Einfamilienhäusern geprägt sind, besteht der Wunsch auch im Alter entsprechend, d.h. in zwar kleineren Einheiten aber dennoch in einem „eigenen Heim“ zu leben. Entsprechende, auch kostengünstige Lösungen mit einem guten Standard sollen angeboten werden. Hierbei sind ebenerdige und zentrumsnahe Wohnungen mit einem Gartenanteil, verbunden mit einem guten energetischen Standard „nach dem Stand der Technik“ vorrangig zu verwirklichen.

Ergänzend ist aktuell ein bestimmter Bedarf an Asylunterkünften innerhalb der Gemeinde Hatten vorhanden, den die Gemeinde entsprechend bedienen muss. Perspektivisch sollen die hierfür im Plangebiet vorgesehenen Wohnungen für eine dauernde Wohnnutzung bereitgestellt werden, um auch den Bedarf an kostengünstigem Wohnraum zu befriedigen. Daher erfolgt die Bauumsetzung dieser Gebäude gemäß einem guten technischen Standard.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand sowohl der Gemeinde Hatten als auch des Ortsteiles Sandkrug und wird von großflächigen landwirtschaftlichen Bereichen eingefasst.

Die eigentliche Planfläche ist vollständig bebaut. Die Bestandsnutzungen stellen sich entlang der Kreisstraße als gemischte Nutzungen dar mit Job-Center, Raiffeisenwarengenossenschaft Hunte-Weser eG, Autohandel und einer Kfz-Werkstatt und auch mit Wohnnutzungen. Südlich des Raiffeisenmarktes befindet sich eine große Lagerhalle für einen örtlichen Handwerksbetrieb und die Malteser. Innerhalb dieser reinen Lagerhalle finden keine lärmintensiven Nutzungen statt.

Östlich hiervon angrenzend befindet sich eine Betriebsleiterwohnung, die dem Gebiet zugeordnet ist und über ein bestehendes Wegerecht über die Flächen der Raiffeisenwarengenossenschaft erschlossen wird.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, welches neben dem Job-Center Hatten auch einen Autohändler und Betriebswohnungen beinhaltet.

Zudem befindet sich im Westen das Gebäude des evangelischen Jugendhauses mit den begleitenden Freiflächen. Südlich anschließend bestehen große gewerbliche Brachflächen, die vollständig versiegelt sind und nicht mehr benötigt werden.

2 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

2.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten kleinflächigen Umplanung einer bereits planungsrechtlich abgesicherten und gewerblich genutzten Fläche in ein Mischgebiet werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Raum- und Regionalplanung erwartet.

2.1.2 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits verkehrstechnisch ausgebauten und erschlossenen Siedlungsbereichs. Die städtebauliche Neuordnung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum insbesondere auch für die ältere Bevölkerungsschicht und auch Asylsuchende impliziert keine wesentlichen Veränderungen in den Verkehrsbelastungen im Gebiet und seinen Nachbarschaften. Die wesentlichen Einrichtungen sind fußläufig im Zentrum des Ortes erreichbar. Es ist ausschließlich mit Zu- und Abfahrtsverkehren der Wohnungen zu rechnen. Der entsprechende Stellplatznachweis wird auf den Grundstücken in ausreichendem Maß geführt.

Zusätzliche externe Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich; die K 346 „Bümmersteder Straße“ ist ausreichend leistungsfähig ausgebaut, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Zusätzliche Anbindungen oder Einfahrten an diese Straße sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die Haltestelle „Sandkrug, Friedhof“, welche von der Linie 315 montags bis samstags im Stundentakt bedient wird und Anschluss in Richtung Oldenburg bietet. Außerdem befindet sich im fußläufigen Bereich die Haltestelle „Sandkrug, Jobcenter“, an welcher die Linie 277 montags bis freitags im zweistündigen Takt verkehrt und Verbindungen nach Kirchhatten und Wardenburg bietet.

Zudem liegt der Bahnhof Sandkrug in etwa 500 Meter Entfernung vom überplanten Gebiet. Hier verkehrt die RE18 stündlich nach Osnabrück bzw. nach Oldenburg und Wilhelmshaven.

Hinsichtlich der zu erwartenden steigenden Flüchtlingszahlen innerhalb der Kommunen weist der Zweckverband Bremen/Niedersachsen darauf hin, dass es zu einem hohen und auch zeitgleichen Bedarf nach ÖPNV-Leistungen, gegebenenfalls zu Engpässen in der Busbeförderung kommen kann. In diesem Fall empfiehlt der ZVBN das Gespräch mit den Verkehrsunternehmen vor Ort zu suchen. Die Gemeinde Hatten wird bei Erfordernis das Gespräch mit den Beteiligten suchen.

2.1.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet kann im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens als erschlossen angesehen werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden. Die bestehende Bebauung im Gebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Sofern Erweiterungen dieses Netzes erforderlich werden erfolgt eine Abstimmung mit dem OOWV

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der Hausgrundstücke ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Oberflächenentwässerung

Die Flächen des Plangebietes ermöglichen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Der heutige fast vollständig versiegelte Bereich wird in Teilen entsiegelt und steht somit einer Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers zur Verfügung. Der Nachweis erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

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 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE 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. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

2.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gewerbliche Immissionen

Das Plangebiet selbst sowie die Umgebung sind geprägt durch eine beidseitig ausgeprägte straßenbegleitende Wohnbebauung mit ergänzenden ruhigen gewerblichen Nutzungen. Die an der Bümmersteder Straße vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Landhandel, Kfz-Handel und Werkstatt, Lagerhallen) und Dienstleistungen (Job-Center der Gemeinde) fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den städtebaulichen Rahmen eines Mischgebietes ein, sodass zum vorliegenden Plangebiet mit den gewünschten Erweiterungsabsichten eine Nutzungssituation bestehen bleibt, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Umwandlung in eine gemischte Nutzung stellt für die benachbarten Wohnnutzungen zudem eine immissionsschutzrechtliche Verbesserung der gegebenen Standortbedingungen dar.

Die bestehenden Fahrzeugbewegungen entsprechen den vorhandenen gemischten Nutzungen. Die Erschließung der für eine Nachverdichtung vorgesehenen rückwärtigen Flächen erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt im Nordwesten des Plangebietes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Realisierung einer geringen baulichen Verdichtung ermöglicht und zugleich die brachliegenden gewerblichen Lagerflächen hochbaulich neu genutzt. Wesentliche Änderungen, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet kommen keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, vor.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und einer Biogasanlage. Gemäß den Aussagen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden für das Plangebiet die Grenzwerte bezüglich des Immissionsschutzes eingehalten. Somit sind keine Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnnutzungen zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Freizeitsportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

2.1.5 Altlasten/ Bodenschutz

Anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Oldenburg in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw. unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis

Oldenburg bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

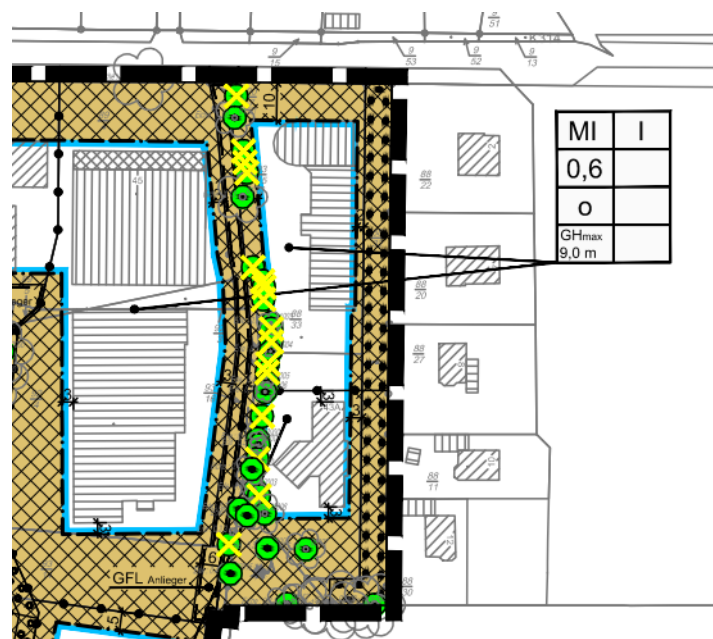
Bei Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges, die über das eigentliche Baufeld hinausgehen (wie Nachverdichtungen, Versiegelungen und Aushub) zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Zuge der bereits durchgeführten Bautätigkeiten auf den gewerblichen Flächen wurde ein großflächiger Bodenaustausch vorgenommen. Hierbei hatten sich keine Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen ergeben.

2.1.6 Belange von Natur und Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die Kreisstraße K 346 Bümmersteder Straße in Sandkrug an und umfasst eine Fläche von rd. 2,8 ha.

Der östliche Teilbereich ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Neben der Gewerbebefestigung sind randlich einige Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt worden. Diese Erhaltfestsetzung wurde über ein Gehölzaufmaß überprüft und die noch bestehenden Laubbäume werden zum Erhalt in den Bebauungsplan übernommen. Jedoch sind einige Bäume (Erlen) zwischenzeitlich abgängig bzw. nach Windbruch etc. gefällt bzw. runtergeschnitten worden. Diese Gehölzverluste können im Rahmen der randlichen Gehölzneupflanzungen ersetzt werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gehölzveränderungen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23.



Diese von einem Autohaus genutzte Fläche ist überwiegend bebaut, im Süden sind gärtnerisch genutzte Freiflächen mit Baumbestand vorhanden.

Auch die westlich angrenzenden Flächen, für die kein Bebauungsplan vorliegt, sind bereits überwiegend bebaut und als Lagerflächen nahezu vollständig versiegelt. Nur im Umfeld der Gebäude sind Freiflächen gärtnerisch genutzt und zur Straße und im Übergang zur freien Landschaft sind einzelne Gehölze ausgeprägt.

Aufgrund der baulichen Anlagen und der flächenintensiven Versiegelung ist das Plangebiet insgesamt nur von stark eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Naturhaushaltsfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft.

Von höherer Bedeutung für Natur und Landschaft hingegen sind die einzelnen Laubgehölzbestände und Einzelbäume.

Im Süden schließt unmittelbar an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet `Mittlere Hunte` an.

Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird die Ausweisung von Mischgebieten auf einer Fläche von 26.138 m², eine Erschließung auf 1.429 m² und Umsetzung einer privaten Grünfläche auf 406 m² verfolgt. Innerhalb der nicht überbaubaren Mischgebietsfläche sind der Erhalt von Bäumen auf einer Fläche von 1.373 m² und eine Anpflanzfläche (teilweise in Ergänzung bestehender Strukturen) auf insgesamt 1.430 m² vorgesehen.

Hinsichtlich der Gebietsausweisungen und Grundstücksversiegelung werden gemäß den Vorgaben der BauNVO für die Mischgebiete bestandsangepasste Grundflächenzahlen gewählt, die zum einen bestandssichernd sind und zum anderen im rückwärtigen Bereich des Plangebietes der Ortsrandlage in direkter Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Rechnung tragen.

So wird zum einen die Gewerbegebietsausweisung in ein Mischgebiet umgewandelt (mit einer Übernahme bzw. Reduzierung der Versiegelungsrate von 0,6 bzw. 0,4) und zum anderen wird bestandsorientiert eine Mischgebietsfläche ausgewiesen, die ebenfalls gegenüber der bisherigen hohen Versiegelung eine Reduzierung der Versiegelung durch Festlegung der GRZ beinhaltet.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und fördert die Innenentwicklung der Städte. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen können hierdurch sinnvoll genutzt werden. Durch diese Planung kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen vermieden werden. Daher wird für die Planung ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung gegeben. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 28.000 m² brutto. Hiervon werden ca. 26.138 m² als Mischgebiet ausgewiesen mit Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,6. Dadurch wird eine Versiegelung von bis zu 11.811 m² für die baulichen Anlagen ermöglicht. Das Plangebiet ist im Osten und Norden von Bebauung umgeben und ist bereits zum heutigen Zeitpunkt vollständig bebaut bzw. versiegelt. Entsprechend wird die Fläche strukturell dem Siedlungsbereich zugerechnet. Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (d.h. ohne Umweltprüfung) mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. 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 somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung bzw. Umweltbericht gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als innergebietliche und brachliegende, weitgehend versiegelte Lagerfläche dar, die im Norden und Osten von Hallenbauten und sonstigen Gebäuden und Nutzungen begleitet wird. Für die Eingriffsbeurteilung wird in Teilflächen das Planungsrecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes herangezogen. So ist im Ursprungsbebauungsplan für den östlichen Bereich eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt, mit einer GRZ von 0,6.

Die weiteren bestehenden Gebäude entlang der Bümmersteder Straße sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan setzt für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ eine gewerbliche Baufläche dar.

Die Bebauungsplanänderung stellt sich wie folgt dar:

- Mischgebiet auf 26.138 m²
- Verkehrsfläche auf 1.429 m²
- Grünfläche auf 406 m².

Die Festsetzung des ehemaligen eingeschränkten Gewerbegebietes als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ ergibt hinsichtlich der Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. Reduzierung auf 0,4 im südlichen Abschnitt keine eingriffsrelevanten Veränderungen. Ergänzend wurde der überbaubare Bereich zurückgenommen.

Auch mit den übrigen Festsetzungen des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 im Norden an der Kreisstraße und einer GRZ von 0,3 im Süden im Übergang zur freien Landschaft ist eine Reduzierung der Flächenausnutzbarkeit gegeben. Zudem werden die Bestandsgehölze, sofern sich die Standorte im Aufmaß bestätigen ließen, als zu erhalten und neue Gehölzflächen festgesetzt. Innerhalb der neuen Anpflanzflächen können auch die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten, aber nicht mehr vorhandenen Laubbäume (Erlen) innergebietlich ersetzt werden.

Die Planzeichnung kennzeichnet die Gehölze, die im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23, im Zuge der letzten Jahre seit Rechtskraft im Jahr 1985 nicht mehr bestehen. Dies ist im Wesentlichen einem altersgemäßen Abgang der Bäume (Erlen) geschuldet und zum anderen der städtebaulichen Erforderlichkeit der benachbarten Flächennutzungen. Die Gemeinde Hatten sieht es als städtebaulich vertretbar an, diese Standorte an anderer Stelle im Plangebiet zu kompensieren.

Ein zusätzlicher Eingriff liegt nicht vor.

☐ **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung mit Altgehölzen und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln innerhalb der Gärten und Freiflächen sowie ggf. Teillebensraumfunktionen von Fledermäusen zu erwarten.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Im Plangebiet, welches von großen versiegelten Flächen und von der Mischgebietsnutzung entlang der Bümmersteder Straße geprägt ist, sind einzelne Hallengebäude vorhanden und in den Randbereichen eine Gartennutzung ausgeprägt. Mit den Gebäuden und den im weiteren Umfeld ausgeprägten Großgehölzen können Quartierspotentiale (Wochenstuben) für Fledermäuse bestehen. Auch sind vor allem im Zusammenhang mit den benachbarten Grünlandbereichen potentielle Jagdrouten vorhanden.

Europäische Vogelarten (alle Arten besonders geschützt): Die Siedlungsgehölze und Gärten im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für störungsunempfindliche Singvögel sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Flächen berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da bei der Umsetzung der Planung in geringem Umfang Gehölze (im Süden des Plangebietes) entfernt werden, sind Betroffenheiten von Brutvögeln nicht auszuschließen. Auch können sich in alten Gebäudeteilen mit Nischen und Spalten Quartiere für Fledermäuse befinden. Die bestehenden Gebäude werden – bestandsorientiert – weitgehend

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

erhalten. Um jedoch dennoch eine Tötung von Tieren zu vermeiden, sollten notwendige Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen (ggf. auch Gebäudeabriss) außerhalb der Brut- und Quartierszeiten / Wochenstubenzeiten (in den Wintermonaten) durchgeführt werden.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen liegen dann vor, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der kleinflächigen Planung nicht zu erwarten, da die Fläche überwiegend bebaut und versiegelt ist, Gartenstrukturen im Umfeld verbleiben und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Stöempfindliche Tierarten sind im betrachteten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der gewerblichen, versiegelten Lagerfläche ist keine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Gärten und Gehölze durch Erhalt und Ergänzung der Gehölzbestände im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

4.) Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte

Relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet weder bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten, so dass dieses Verbot nicht berührt wird.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der Brutzeit) erforderlich.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

2.1.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung

an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ werden die baulichen Möglichkeiten innerhalb eines bereits bebauten Gebietes optimiert, d.h. den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst. Es ist zu erwarten, dass durch die Anlage von Gärten innerhalb der Wohnbebauung größere unversiegelte Flächen verbleiben, die sich sowohl günstig auf den Boden-Wasserhaushalt als auch auf das Kleinklima auswirken.

Bei dem Bau möglicher Gebäude sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Hauptdachflächen sowie die Aufenthaltsbereiche in einer süd- bis südwestlichen Ausrichtung angeordnet werden und eine energetische Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann. Für eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ist eine Dachneigung von 30° bis 50° optimalerweise einzuhalten. Für die Umsetzung dieser Hinweise wird seitens der Gemeinde kein Regelungserfordernis gesehen bzw. keine planerische Vorgaben gegeben und festgesetzt. Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtet die Gemeinde Hatten auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit, über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden zur Planung vorgebracht.

Der Landkreis Oldenburg bittet um Berücksichtigung bzw. die redaktionelle Ergänzung der Gehölzlisten und Korrektur der Gehölzfestsetzung, der Ergänzung von Angaben zum ÖPNV, die Ergänzung von Angaben zum Brandschutz sowie um die Erläuterung einer möglichen Festsetzung einer durchgängigen II-Geschossigkeit im Plangebiet im Sinne des § 13 a BauGB. Der Erhöhung der Geschossflächenzahl wird seitens der Gemeinde Hatten nicht entsprochen, da zum einen das Ziel der Nachverdichtung über das Planvorhaben erreicht werden (Nachnutzung einer Lagerfläche) sowie die gewerblichen Bestandsbauten weiterhin vollumfänglich abgesichert werden. Die nachbarschaftlichen Gebäudestrukturen sind, bis auf die gewerblichen Bauten, überwiegend I-geschossig, was als Maßstäblichkeit in diesem Bereich der Siedlungslage am Ortsrand als angemessen angesehen wird.

Die redaktionellen Anpassungen werden vorgenommen.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet um die Eintragung eines Sichtdreiecks im Bereich der Einmündung Kreisstraße/Plangebiet, welches nachrichtlich in den Planhinweisen aufgenommen wird.

Einige Leitungsträger (EWE Netz, OOWV) verweisen auf ihre Bestandsleitungen und eine ordnungsgemäße Erschließungssituation hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen und bitten um eine frühzeitige Abstimmung vor Beginn der Baumaßnahmen.

Die Hunte-Wasseracht würde hinsichtlich der Oberflächenentwässerung eine Versickerung im Plangebiet begrüßen. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen und der Schaffung von Grünflächen wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers als primäres Ziel weiter verfolgt.

Der Verkehrsverbund Niedersachsen-Bremen bittet um redaktionelle Ergänzungen der Aussagen zum ÖPNV.

Weiterhin wird seitens des Behindertenbeirates angeregt bei einer Baumsetzung einen möglichen Anteil von 10 % für seniorenrechtliche und behindertengerechte Wohneinheiten zu realisieren. Die Berücksichtigung möglicher baugestalterischer Vorgaben wird im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dieser Option nicht entgegen.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden die Planzeichnung sowie die Begründung redaktionell angepasst. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

2.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung des Planes im Zeitraum vom 08.02.2016 bis einschließlich 08.03.2016, während dessen keine privaten Anregungen oder/und Stellungnahmen vorgebracht wurden.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund der im Gebiet bereits bestehenden Nutzungen und der geplanten Ergänzungen mit Wohnnutzung und der konkreten Nachfrage nach der Bereitstellung von Unterkünften für Asylsuchende werden im Plangebiet Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die vorhandene, im Wesentlichen durch eine gemischte Nutzung und Wohnnutzungen geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

In den geplanten Mischgebieten sollen, aufgrund der bestehenden Nutzungen und Wohnnachbarschaften zum Gebiet und um keinen unnötigen Verkehr im neuen Wohngebiet zu entwickeln, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen bleiben bestehen, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in den Mischgebieten werden entsprechend der gewünschten Gebietsentwicklungen gegliedert festgesetzt. So erhält das zentrale Mischgebiet (MI), welches die Nutzungen der Raiffeisenwarengenossenschaft, den Kfz-Betrieb mit Werkstatt sowie den Bereich der rückwärtigen Halle umfasst eine Grundflächenzahl von 0,6 mit der Maßgabe einer Überschreitung gemäß § 19 (4) BauGB. Das entspricht einer bestandssichernden Versiegelungsrate.

In allen weiteren Mischgebieten (MI 1 bis MI 5) werden mit 0,3 und 0,4 niedrigere Grundflächenzahlen festgesetzt, die zwar die geplante Errichtung von wohnbaulich genutzten Hochbauten im gewünschten Umfang ermöglichen aber gleichzeitig auch die Nähe des Plangebietes zum Siedlungsrand berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um bis zu 50 % für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO wird jedoch nicht weiter eingeschränkt, um für die Bauherren ausreichende Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Für das MI 5 gilt aufgrund der gewünschten Bestandsabsicherung die Maßgabe der möglichen Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 auf maximal 0,8 für die erforderlichen Stellplätze entlang der Kreisstraße. Die Nutzung des Gebäudes als Job-Center bedarf einer größeren Anzahl an Stellplätzen, die im Nahbereich der Straße bereits vorhanden sind.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Zur Anpassung an die benachbarte, überwiegend eingeschossige Bebauung wird die zulässige Geschossigkeit im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung ergänzend durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe mit 8,0 m und 9,0 m definiert. Im städtebaulichen Entwurf sind Gebäude geplant, die mit der Zielsetzung des kostengünstigen Bauens eingeschossig vorgesehen sind.

Bei der Bestimmung der Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe sind das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO hinreichend konkret bestimmt.

Bauweise / Zahl der Wohnungen

In den rückwärtigen Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 soll trotz der Zielsetzung einer Nachverdichtung eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entstehen, die sowohl der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild den umliegenden Siedlungsstrukturen und den Bauwünschen der Bevölkerung nach einem Eigenheim entspricht. Aus diesem Grund wird die Bauweise in den genannten Mischgebieten als abweichend definiert und mit einer jeweils maximalen Grundfläche pro Gebäudekörper bzw. einer maximalen Gebäudelänge pro Gebäude definiert. Somit werden massive Baukörper von bis zu 50 m Länge verhindert.

Darüber hinaus soll im Mischgebiet die geplante städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um ein Unterlaufen der Planungsabsichten zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Gemeinde daher auch erforderlich, die Zahl der Wohnungen zu beschränken. Es wird daher festgesetzt, dass je Einzelhaus (mit der o.g. Mindestgrundstücksgröße) höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sind. Ergänzend werden im MI2 maximal 4 Wohneinheiten pro Gebäude und im gesamten MI3 maximal 8 Wohneinheiten zulässig sein.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Baugrenze mit 10 m bzw. 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante aus, festgesetzt. Das entspricht dem heutigen baulichen Bestand innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Innerhalb des Plangebietes wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Verkehrsfläche mit 3 m bzw. 5 m Abstand definiert. Diese Festsetzung dient der Förderung von

Vorgartenbereichen für eine mögliche Grundstücksgestaltung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze alle Gebäude, d.h. auch Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen.

3.3 Festsetzungen von Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erforderliche Straßenverkehrsstraße wird mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Alle weiteren Grundstücke sind über bestehende Zufahrten oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die zugunsten der Anlieger festgesetzt werden, erreichbar.

Der spätere Straßenendausbau erfolgt unter enger Abstimmung zwischen der Gemeinde Hatten, der zuständigen Straßenbaubehörde sowie dem Vorhabenträger und sichert so eine regelkonforme Ausführung.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet werden zur randlichen Abgrenzung in Richtung Süden und Westen Gehölzanzpflanzungen – teilweise in Ergänzung bestehender Gehölze - vorgesehen, die aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen. Dabei soll eine lückige Anpflanzung errichtet werden, um auch mögliche Durchblicke in die freie Landschaft zu ermöglichen.

Die aktuell vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Gebietes werden nach Überprüfung durch ein örtliches Aufmaß weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Das betrifft die Einzelbäume auf dem Wall innerhalb des Gebietes sowie die Bäume entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Osten des Plangebietes. Ergänzend wird der Gehölzbestand im Osten bestandsorientiert als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die rückwärtige Bebauung weiterhin optisch abzuschirmen.

Der derzeit vorhandene innergebietliche Erdwall wird durch eine Anpflanzung in Richtung Süden ergänzt, in der ebenfalls die Anlage eines Erdwalls zulässig ist. Diese Anpflanzfläche fungiert als optische Trennung zwischen der westlich zu entwickelnden Wohnnutzung zu den östlich hiervon vorhandenen gewerblichen Bauten und Nutzungen.

3.5 Hinweise

□ Rechtsverbindlichkeit

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ treten die Festsetzungen in den sich überlagernden Bereichen des Bebauungsplans Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ außer Kraft und werden durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ ersetzt.

□ Denkmalschutz

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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg un-

verzüglich 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 Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

❑ Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

❑ Versorgungsleitungen und -kabel

Vor Baubeginn ist seitens der Bauherren eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser) erforderlich. Die aktuelle Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

❑ Sichtdreiecke

Der Einmündungsbereich von der Kreisstraße K 346 zum Plangebiet ist von jeglichen sichtversperrenden Bauten und/oder Anpflanzungen freizuhalten. Die Schenkellängen betragen 70 m parallel zur Kreisstraße und 5 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

❑ Straßenebenasträger / Straßenendausbau

Aus dem Plangebiet heraus können keine Ansprüche aufgrund der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Die Planung und Realisierung des abschließenden Straßenendausbaus erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Hatten sowie der zuständigen Straßenbaubehörde.

4 Ergänzende Angaben

4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Mischgebiete insgesamt	26.138 m ²
davon:	
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (1.004 m ²)	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (1.511 m ²)	
Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (526 m ²)	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (895 m ²)	
Verkehrsfläche	1.429 m ²
Private Grünfläche	406 m ²
Gesamt	27.973 m²

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasser- versorgung	Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers. Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt.
Strom- und Gasversorgung	Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG.
Telekommuni- kation	Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder andere private Anbieter.
Abwasser- beseitigung	Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des Landkreises Oldenburg angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt.
Müllbeseitigung	Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.
Altlasten	Nach Aktenlage sind keine Altlasten bekannt.
Oberflächen- entwässerung	Die Oberflächenentwässerung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen und noch zu erstellenden Entwässerungssysteme.

4.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	23.06.1998
Bestätigung des Aufstellungsbeschlusses sowie Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	09.12.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	29.01.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	08.02.2016 – 08.03.2016
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	28.01.2016
Satzungsbeschluss durch den Rat	28.04.2016

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 29.04.2016

gez. W. Steimer

(Unterschrift)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ ist der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

Hatten, den 13.06.2016

gez. Christian Pundt

Bürgermeister