

**Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg**

**Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 49
"Streekermoor - Schulweg"**

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 - 593655
Fax: 0441 - 591383

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	7
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	8
6 ERSCHLIEßUNG.....	9
7 VER- UND ENTSORGUNG	9
8 VERFAHREN	10
ANLAGEN.....	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49, rechtskräftig seit dem 12.12.2003, liegt in der Ortschaft Streekermoor der Gemeinde Hatten beidseitig des Schulweges zwischen dem Lüningsweg im Westen und dem Borchersweg (K 235) im Osten.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 umfasst einen Teilabschnitt des Schulweges sowie Teile der Flurstücke Nr. 19/39 und Nr. 321/19 der Flur 4, Gemarkung Hatten und damit einen kleinen Bereich im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 49. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49 wurde der überwiegende Teil des gemeindeeigenen Flurstückes Nr. 321/19 unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundschule Streekermoor und zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten als Fläche für Gemeinbedarf mit den konkretisierenden Zweckbestimmungen „Schule“, „Kindergarten“, „Spielplatz“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt (s. Anlage 1).

Die umliegenden Flächen wurden aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Hotel-/Gastronomiebetrieb, ein Wohnhaus und eine landwirtschaftliche Hofstelle) größtenteils als Dorfgebiet festgesetzt. Die noch unbebauten Flächen sollten im wesentlichen einer ergänzenden Wohnbebauung dienen. Diese Planung wurde bereits weitestgehend umgesetzt.

Das östlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Flurstück Nr. 19/39 sollte im nördlichen Bereich der Einrichtung einer Buswendeschleife dienen. Da die Schulbusse derzeit innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Schulweges halten, sollte diese Planung die Sicherheit der Fahrschüler erhöhen. Die dafür vorgesehene Fläche wurde entsprechend im ursprünglichen Bebauungsplan in die Straßenverkehrsfläche einbezogen, sie steht jedoch der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht zur Umsetzung der Planung zur Verfügung. Um eine zeitnahe Realisierung zu ermöglichen, plant die Gemeinde mit der vorliegenden 2. Änderung eine Verlagerung der Buswendeschleife auf das gemeindeeigene Flurstück westlich der Schule und damit eine geringfügige Verschiebung der dafür vorgesehenen Verkehrsfläche.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

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

- es sich um einen Bebauungsplan oder eine Bebauungsplanänderung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst einen Teilbereich von ca. 6.400 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Baugebiet (ca. 3.000 qm) bzw. Verkehrsfläche (ca. 3.400 qm) festgesetzten Bereich, für den durch die Verschiebung der Straßenverkehrsfläche die zeitnahe Realisierung der Buswendeschleife ermöglicht werden soll. Dadurch wird die bislang festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf reduziert. Im Gegenzug wird der bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereich des Flurstückes Nr. 19/39 als Dorfgebiet festgesetzt. Bei der Planung handelt

es sich somit im wesentlichen nur um eine Verschiebung der getroffenen Flächenfestsetzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 war bereits bei seiner Aufstellung zum großen Teil mit Wohngebäuden bebaut. Auch die Bebauung im Bereich des vorliegenden Änderungsgebietes (Grundschule, Hotel- und Gastronomiebetrieb, landwirtschaftliche Hofstelle) war bereits vorhanden.

Die unbebauten Flächen westlich und nördlich des vorliegenden Änderungsgebietes sollten vorrangig der Entwicklung von Wohngrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung dienen. Die Planung wurde bereits umgesetzt, so dass das Änderungsgebiet fast vollständig von Bebauung umgeben ist. Im Gebiet selbst befinden sich Teile des Schulgebäudes. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Da es sich um ein Projekt handelt, für den ein Bebauungsplan geändert wird, ist die Planänderung auch nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beurteilen (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von ebenfalls mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall bei einer zu versiegelnden Grundfläche von ca. 2.000 qm erheblich unterschritten. 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.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die wesentlich über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Den westlichen Rand des Änderungsgebietes bildet eine Stichstraße, welche die westlich angrenzenden wohnbaulich genutzten Grundstücke erschließt. Die Grundstücke sind Teil des im Bebauungsplan Nr. 49 ausgewiesenen Dorfgebietes und wurden in diesem Rahmen als „Dorfgebiet-Wohnen“ festgesetzt. Daran schließt sich östlich das Gelände der Grundschule Streekermoor an, welches im östlichen Bereich mit dem Schulgebäude bebaut ist. Das Schulge-

lände setzt sich außerhalb des Änderungsgebietes nach Süden fort und ist am Ostrand durch einen Gehölzstreifen zum angrenzenden Flurstück abgegrenzt.

Neben der Schule sollten an dem vorhandenen Standort für zukünftige Entwicklungen Erweiterungsmöglichkeiten (Klassen-, Gruppenräume, Sporthalle etc.) auch die Nutzung von Teilen der Fläche als Dorf- und Spielplatz oder zur Schaffung eines Kindergartens offen gehalten werden. Da diese Einrichtungen bzw. Anlagen in einem Dorfgebiet allgemein zulässig sind, erfolgte im ursprünglichen Bebauungsplan eine überlagernde Festsetzung der Fläche als Dorfgebiet. Dadurch unterliegt der Bereich den Art- und Maßfestsetzungen nach der BauNVO.

Das östlich angrenzende Flurstück Nr. 19/39 stellt sich größtenteils als Rasen- und Wegefläche dar und ist nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan fast vollständig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der südliche Rand ist als Dorfgebiet dem südlich gelegenen Hotel- und Gastronomiebetrieb zugeordnet.

Nördlich verläuft der Schulweg. Daran schließen sich nach Norden ein Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Die weiteren Flächen werden land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Während die Waldfläche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 teilweise als zu erhalten berücksichtigt wurde, wurden die übrigen Flächen als Dorfgebiet festgesetzt.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Die Flächen im Änderungsgebiet wurden parallel zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt (39. Flächennutzungsplanänderung). Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur geringfügig und berührt keine Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Dorfgebietes (MD) bzw. der für das Schulgelände überlagernd festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf dar. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben in ihren Grundzügen unverändert. Durch die geplante Verschiebung der Buswendeschleife auf die westliche Seite der Schule ergeben sich jedoch Veränderungen der bisherigen Flächenfestsetzungen. Die Fläche für Gemeinbedarf wird durch die geplante Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche reduziert. Im Gegenzug wird die bislang östlich der Schule festgesetzte Straßenverkehrsfläche aufgehoben und das Dorfgebiet in diesem Bereich erweitert.

Um Konflikte mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen zu vermeiden, wurde das Dorfgebiet im ursprünglichen Bebauungsplan dahingehend gegliedert, dass land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen auf den nordöstli-

chen Bereich und damit auf den Bereich der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstelle nördlich des Änderungsgebietes beschränkt wurden (MD_L). In den übrigen Dorfgebietsteilen (MD und MD_W) wurden landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen dagegen ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen sollte, unter Berücksichtigung der Belange des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, eine sinnvolle und verträgliche räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden. Diese Festsetzung hat weiterhin Bestand und greift auch für die östlich des Schulgeländes gelegene Fläche, welche mit der vorliegenden Planung ebenfalls als Dorfgebiet (MD) festgesetzt wird.

Aus der gleichen Zielsetzung heraus sollte die geplante Ergänzung wohnbaulicher Nutzungen auch im festgesetzten Dorfgebiet eine Entfernung von mindestens 90 m einhalten und damit vollständig außerhalb des Richtlinienabstandes (Bewertung nach VDI-Richtlinie 3473) liegen. Die geplante Erweiterungsfläche des Dorfgebietes befindet sich nur knapp außerhalb dieses Radius und ist dem südlich angrenzend vorhandenen Hotel- und Gastronomiebetrieb zugeordnet. Für den Betrieb wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 mit den ausgewiesenen Flächen und den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ausreichende Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Um daher Konflikte zu vermeiden, sollen im durch das mit der vorliegenden Änderung erweiterte Dorfgebiet Wohnungen nicht allgemein zugelassen werden. Sie werden stattdessen auf ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die einem (auch benachbarten) Gewerbebetrieb zugeordnet sind, beschränkt. Das Gebiet wird gesondert mit MD ** gekennzeichnet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das verbleibende Schulgelände bleiben die überlagernd getroffenen Festsetzungen (Dorfgebiet - MD, Grundflächenzahl 0,6, maximal zwei Vollgeschosse, Geschossflächenzahl 0,8) unverändert bestehen. Diese Festsetzungen entsprechen auch den für den Hotel- und Gastronomiebetrieb getroffenen Festsetzungen und sollten für die bestehenden Nutzungen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum schaffen. Die Grundflächenzahl von 0,6 wird auch für das neu festgesetzte Dorfgebiet übernommen.

In den übrigen Bereichen entlang des Schulweges ist das Erscheinungsbild im wesentlichen durch eine eingeschossige Bebauung geprägt, welche nach den Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes homogen weiter entwickelt werden sollte. Für diese Bereiche wurde im ursprünglichen Bebauungsplan zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und um den Boden gleichzeitig so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, größtenteils nicht die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 9 m die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig auf das Maß einer eingeschossigen Bebauung beschränkt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der Achse der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

Durch diese Festsetzungen wird ein weiteres Vollgeschoss zulässig, welches sich bei einem großzügigen Dachausbau durch Dachgauben oder Mansarddächer ergeben kann, sofern die Höhenfestsetzungen zusammen mit der gestalterischen Festsetzung für die Dachneigung eingehalten werden.

Diese Festsetzungen sollen auch für die geplante Dorfgebietserweiterung greifen. Da dem angrenzenden Hotel- und Gastronomiebetrieb mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 südlich des Betriebsgebäudes ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt wurden, soll die Bebauung im vorliegenden Änderungsgebiet an die ansonsten am Schulweg vorhandene eingeschossige Bebauungsstruktur angepasst werden. Für den Bereich wird entsprechend auch die Geschossflächenzahl auf 0,6 beschränkt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 wurde für den Bereich der Schule und des Hotel- und Gastronomiebetriebes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukörper mit z.T. Längen von über 50 m eine abweichende Bauweise festgesetzt, die weiterhin Gebäudelängen über 50 m zulässt. Diese Festsetzung soll für die Teilflächen im Änderungsgebiet weiterhin Bestand haben und wird auch für die erweiterte Dorfgebietsfestsetzung übernommen.

Die Baugrenzen werden an die veränderte Planung angepasst. Entsprechend wird der Bauteppich im östlichen Bereich des Plangebietes ausgeweitet und die nördliche Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zum Schulweg festgesetzt. Der nicht überbaubare Bereich von 10 m entspricht den auch angrenzend getroffenen Festsetzungen und berücksichtigt die in diesem Bereich bestehenden Leitungsrechte (s. Kap. 7).

Entlang des Borchersweges (K 235) ergibt sich die nicht überbaubare Grundstücksfläche aufgrund der einzuhaltenden 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Im Bereich der geplanten Buswendeschleife werden dagegen, wie auch in der ursprünglichen Planung vorgesehen, nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m für ausreichend erachtet.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 wurden für im Gebiet vorhandene Einzelbäume Erhaltungsgebote vorgesehen. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen und durch ein weiteres Erhaltungsgebot im Bereich der bislang festgesetzten Straßenverkehrsfläche ergänzt.

4 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine bislang östlich des Schulgebäudes für eine Buswendeschleife vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsfläche westlich des Schulgebäudes ausgewiesen. Der Bereich war bislang als Fläche für Gemeinbedarf der Grundschule Streekermoor zugeordnet und sollte auch einer Erweiterung des Schulgeländes (Spielplatz) oder der Schaffung weiterer öffentlicher Einrichtungen, wie z.B. einem Kindergarten oder für kulturelle Zwecke, dienen.

Tatsächlich befindet sich im Bereich der Schule auch derzeit eine Bushaltestelle. Die Schulbusse befahren jeweils von Westen kommend den Schulweg in eine Fahrtrichtung und halten in Höhe der Schule innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Der Ein- und Ausstieg der Fahrschüler erfolgt somit innerhalb des Schulweges und führt mit wartenden Fahrzeugen (Eltern, Lehrer, Besucher) zu z.T. unübersichtlichen und damit gefährlichen Verkehrssituationen und erheblichen Beeinträchtigungen der Anlieger. Neben dem Gefährdungspotenzial ist der Bereich somit bereits durch entsprechende Immissionen belastet.

Durch die vorliegende Planung soll die zeitnahe Einrichtung einer Buswendeschleife und eine Beordnung der bestehenden Situation erreicht werden.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar.

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Änderungsgebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 6.400 qm großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.000 qm.

Mit der Planänderung wird die Fläche für Gemeinbedarf um ca. 850 qm verkleinert. Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird innerhalb des Änderungsgebietes verschoben und in ihrer Größe ebenfalls um ca. 350 qm

reduziert. Da die Fläche für Gemeinbedarf überlagernd auch als Dorfgebiet festgesetzt ist, erhöht sich die Fläche des festgesetzten Dorfgebietes um die Fläche der reduzierten Straßenverkehrsfläche. Die in den Baugebieten festgesetzte GRZ von 0,6 wird unverändert für das gesamte Gebiet übernommen.

Da der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen üblicherweise ebenfalls bei ca. 60-80 % liegt, ergeben sich hinsichtlich der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung nur geringfügige Auswirkungen.

Auch die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalten von Einzelbäumen (s. Kap. 3.4) bleiben erhalten und werden durch ein weiteres Erhaltungsgebot ergänzt.

6 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war vorgesehen, die Buswendeschleife am östlichen Rand des Änderungsgebietes zu realisieren. Mit der vorliegenden Planung wird die dafür vorgesehene Straßenverkehrsfläche nach Westen verlagert und zwischen einer Stichstraße im Westen und dem Schulgebäude im Osten angeordnet.

Die Straßenverkehrsfläche berücksichtigt dabei eine zwischenzeitlich realisierte Pumpstation, welche in ihrem Bestand erhalten bleiben soll, und wird ausreichend groß dimensioniert, um in gewissen Umfang auch Parkmöglichkeiten bzw. ein Wartehaus realisieren zu können.

Sichtflächen

An der Einmündung des Schulweges in die K 235 sind Sichtfelder in der Größenordnung 10/110 m vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind.

7 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung (s.a. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan) keine Veränderung.

Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen eine Wasserversorgungsleitung und ein Schmutzwasserkanal des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Leitungen verlaufen im Änderungsgebiet parallel zum Schulweg.

Die Schmutzwasserleitung wird westlich des Änderungsgebietes als Druckrohrleitung, im vorliegenden Bereich dagegen als Gefälleleitung geführt. Eine innerhalb des Gebietes bestehende Pumpstation wurde bei der Planung der Buswendeschleife berücksichtigt und bleibt erhalten.

Um sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungstrasse nicht stattfinden kann, wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan innerhalb der nicht überbaubaren Bereiche eine Fläche gekennzeichnet, welche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten ist. Diese wurde im Bereich des Änderungsgebietes zur Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes mit einer Breite von 8 m berücksichtigt und wird vorliegend in entsprechender Breite bis an die Ostgrenze des Plangebietes fortgeführt.

8 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 16.06.2008 bis 18.07.2008 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 24.09.2008.

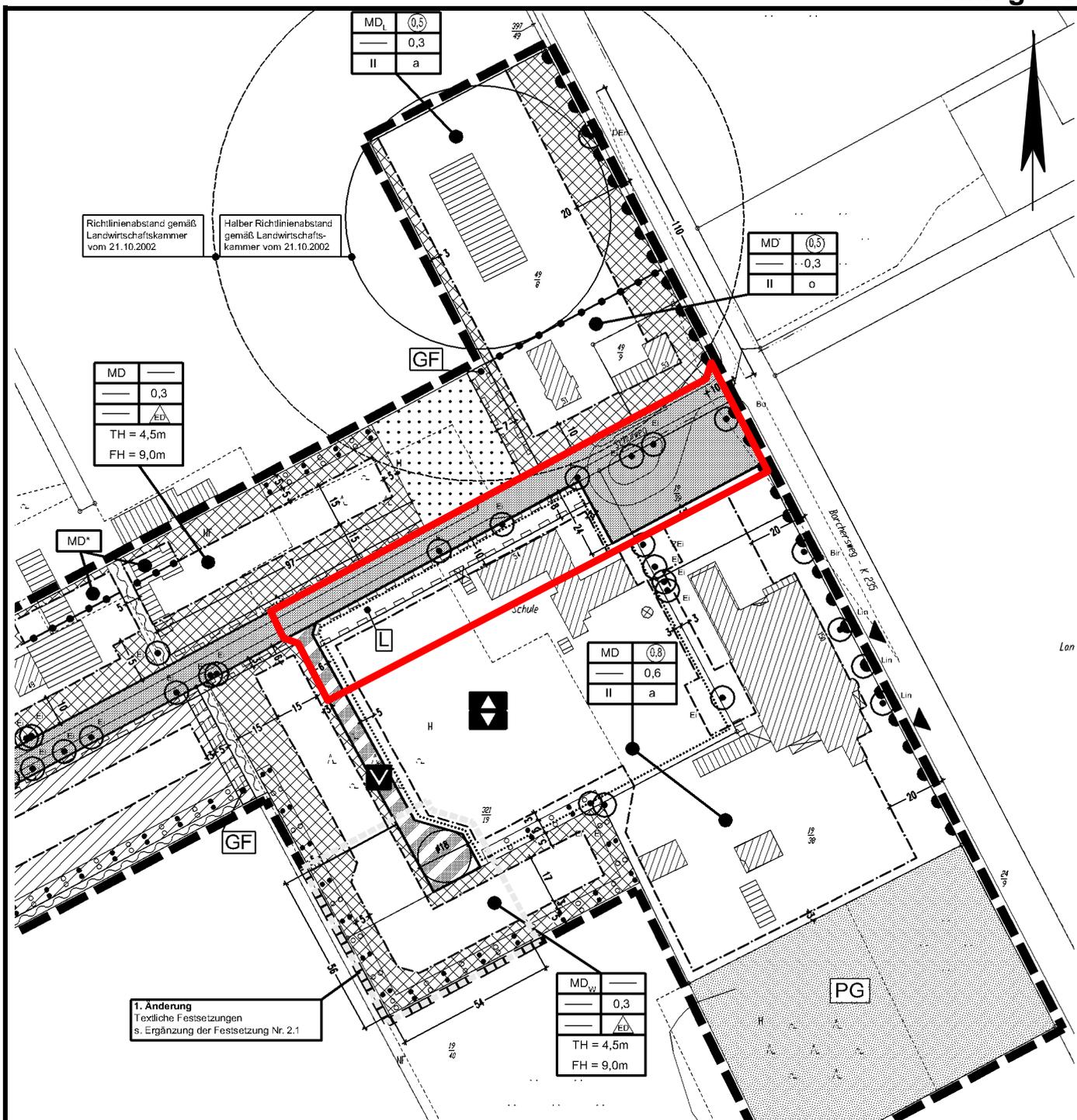
Hatten, den 02.10.2008

gez. Szepanski

Bürgermeisterin

Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 49



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 49, 2. Änderung
 - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 49
 - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 49, 1. Änderung
- Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 49:**
- MD Dorfgebiet
 - Fläche für Gemeinbedarf, hier: Schule/Kindergarten/Spielplatz/Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 0,8 GFZ Geschossflächenzahl
 - a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge zul.)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zu erhaltender eingemessener Einzelbaum
 - Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist

Gemeinde Hatten

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 49
2. Änderung**

**Bisherige
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 49
M 1 : 2000**