

**Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg**

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 49
„Streekermoor - Schulweg“
der Gemeinde Hatten
mit örtlichen Bauvorschriften**

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 - 593655
FAX: 0441 - 591383

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel. : 05951 - 95100
FAX: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	3
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2.3 ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.5 AUSSAGEN DES LANDSCHAFTSPLANES	5
2.6 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)	6
3 DAS PLANGEBIET	6
3.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG	6
3.2 LANDSCHAFTSBILD	7
3.3 BIOTOPTYPEN DES PLANGEBIETES	8
3.4 NUTZUNGEN IM PLANGEBIET	11
3.5 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	12
3.6 IMMISSIONSSITUATION	12
3.7 ALTLASTEN/KAMPFMITTEL.....	14
3.8 DENKMALSCHUTZ	14
4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	15
4.1 PLANUNGSKONZEPT	15
4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	16
4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	18
4.4 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	20
4.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	20
4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO	21
4.7 GRÜNFLÄCHEN	22
4.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	23
5 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
5.1 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES	24
5.2 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	26
5.3 ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS.....	27
5.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG.....	27
5.5 INTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	28
5.6 EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE	29
5.7 EINGRIFFSBILANZIERUNG	30
6 VERKEHRERSCHLIEßUNG	32
7 VER- UND ENTSORGUNG	34
7.1 WASSERVER- UND -ENTSORGUNG	34
7.2 ABFALLBESEITIGUNG	36
7.3 ENERGIEVERSORGUNG	37
7.4 TELEKOMMUNIKATION	37
8 PLANUNGSSTATISTIK	37
9 VERFAHREN	38
ANLAGEN	38

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 liegt in der Ortschaft Streekermoor der Gemeinde Hatten nordöstlich der Ortslage von Sandkrug. Das Plangebiet erstreckt sich beidseitig des Schulweges und schließt die in diesem Bereich vorhandene Bebauung mit ein. Es grenzt im Osten unmittelbar an den Borchersweg (K 235). Der westliche Plangebietsrand wird durch den Lüningsweg definiert.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Anlass und Planungserfordernis

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die bestehende Bebauung entlang des Schulweges. Im Westen schließt es die in diesem Bereich vorhandene Bebauung am Lüningsweg ebenfalls mit ein.

Im Bereich der Kreuzung Borchersweg/Schulweg im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Hotel-/Gastronomiebetrieb, die Grundschule Streekermoor, ein Wohnhaus und eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Der Standort des Gastronomiebetriebes liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Zur Sicherung des Betriebes und um bei Bedarf angemessene Erweiterungen vornehmen bzw. ergänzende Anlagen errichten zu können, soll für diesen Bereich ein Baugebiet ausgewiesen werden.

Etwa einhundert Meter südwestlich der Kreuzung beginnt eine geschlossene Bebauung zunächst auf der nördlichen Seite des Schulweges, die sich dann auf der südlichen Seite fortsetzt. Diese Bebauung besteht aus etwa 25 Wohngebäuden, einem Gewerbebetrieb und einer weiteren gewerblichen Nutzung (s. Anlage 1). Der Umfang dieser Bebauung alleine legt bereits nahe, diese als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ zu beurteilen.

Die Bebauung am Schulweg wird derzeit durch einen Schmutzwasserkanal an die zentrale Kläranlage angeschlossen. In diesem Rahmen strebt die Gemeinde an, auf den zwischen den beschriebenen Nutzungen noch bestehenden Freiflächen eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen, so dass beidseitig des Schulweges jeweils eine geschlossene Bauzeile entsteht und die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt und abgerundet wird.

Die Freiflächen sind derzeit eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen, so dass für eine bauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde daher neben einer Klarstellung der Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Schulweges die

Situation auch im Hinblick auf die Sicherung des ansässigen Gastronomiebetriebes bauleitplanerisch verbindlich ordnen.

2.2 Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde für diesen Bebauungsplan folgende besonderen Ziele gesetzt:

- Schaffung neuer Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung und Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Berücksichtigung der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- Berücksichtigung der Belange der Anlieger sowie die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

2.3 Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) vom 02.03.1994 ist der östliche Bereich von Sandkrug als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und die Trinkwassergewinnung dargestellt.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg von 1996 konkretisiert die Ziele des LROP auf Kreisebene. Im RROP ist das Plangebiet ebenfalls als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und die öffentliche Trinkwassergewinnung dargestellt.

An die Vorsorgegebiete ist gemäß Erläuterungsbericht des RROP keine strikte Vereinbarungsforderung geknüpft. Die besondere Funktionsbestimmung hat keinen grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Jedoch hat der Belang ein besonderes Gewicht und ist so weit wie möglich zu berücksichtigen.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist der Bereich des Plangebietes mit Ausnahme des als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Schulstandortes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich daher auch der Flächennutzungsplan (39. Änderung) durch Darstellung der entsprechenden Bauflächen geändert.

2.5 Aussagen des Landschaftsplanes

Im Landschaftsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet für kein Schutzgut (Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften) als wichtiger Bereich dargestellt.

Entsprechend der jeweiligen Landschaftseinheit werden im übrigen zu jedem Schutzgut Maßnahmen genannt. Auf das Plangebiet treffen dabei jeweils folgende Aussagen zu.

Arten und Lebensgemeinschaften:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung wichtiger Gehölzstrukturen und Gräben.
- Vermeidung weiteren Grünlandumbruchs.

Landschaftsbild:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung landschaftsprägender Gehölzstrukturen.
- Umwandlung hofnaher Fichtenbestände in standorttypische Laubholzbestände.
- Entwicklung einer strukturierten durch Grünlandnutzung geprägten Landschaft durch Anlage von Hecken.

Boden:

- Vermeidung bzw. Verminderung von Bodenversiegelung im Bereich von Siedlungen.

Wasser:

- Erhalt und Anhebung der Grundwasserneubildung durch Rückhaltung von Niederschlägen und Bewahrung bzw.
- Wiederherstellung einer standorttypischen Feuchtestufe.

Klima/Luft:

- Erhalt und Pflege von Gehölzstrukturen mit Windschutzfunktion.

(Quelle: AG Landschaftsökologie und Umweltplanung. Landschaftsplan Gemeinde Hatten)

2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990, zul. geändert am 27. Juli 2001, besteht für in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben eine UVP-Pflicht (§ 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Von der vorliegenden Fläche von ca. 12,4 ha ist ein Bereich von ca. 6,8 ha bereits weitestgehend bebaut. Die übrige Fläche (abzüglich der vorhandenen Verkehrsflächen mit einer Größe von ca. 1,25 ha) von ca. 4 ha ist als bisheriger Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall beträgt die festgesetzte Grundfläche im bisherigen Außenbereich insgesamt ca. 10.000 m². Dieser Wert unterschreitet sowohl den Größenwert nach Anlage 1, Punkt 18.7 UVPG von 100.000 m² als auch den zur allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall verpflichtenden Prüfwert von 20.000 m². Ein Umweltbericht i.S.d. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

3 Das Plangebiet

3.1 Naturräumliche Einordnung

Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich innerhalb der **Huder und Oldenburger Moore**, welche zu der Haupteinheit **Wesermarschen** gehört.

Die Huder- und Oldenburger Moore stellen südliche Randmoore der Hunte-Weser-Marsch und am Nordrand der Delmenhorster Geest dar. Der größte Teil dieses Naturraums bestand aus Hochmoor, welches nur am Übergang zur Marsch sowie in der Umgebung kleinerer Niederungen und schließlich stellenweise auch am Rand der Geest in Übergangs- oder Flachmoore überging. Das ehemalige Moor ist bis auf kleine Reste kultiviert und besiedelt. Es wird heute ackerbaulich sowie als Grünland genutzt.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55; Oldenburg /Emden, 1962)

Boden

Das Plangebiet weist als geologischen Profiltyp fluviatile Ablagerungen in Form von Sand auf. Darüber haben sich z.T. Hoch- und Niedermoore entwickelt. Die Moorböden stellen sich heute als Tiefenumbruchboden (Sandmischkultur) dar. Bereiche, die seit je her nicht von Moor überdeckt waren, haben sich zu Gley-Podsol entwickelt. Die Böden sind frisch bis feucht und entwässert.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover 1997; Landschaftsplan Gemeinde Hatten)

Zur direkten Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer-Erdbohrstock bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m eine Bohrung südlich des Schul-

weges durchgeführt. Die Angaben aus der Bodenübersichtskarte fanden darin ihre Bestätigung (siehe Anlage 2). Der Bodentyp ist als Tiefenumbruchboden zu bezeichnen.

Potenziell natürliche Vegetation

Laut Auswertung der Karte der potenziell natürlichen Vegetation würde sich das Plangebiet je nach Bodeneigenschaft bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung als Erlen-Birkenbruchwald (Niedermoor) und die Bereiche mit Hochmoor als baumfreie oder fast baumlose Torfmoosdecken mit Heidekrautgewächsen darstellen.

Quelle: Karten der potenziell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens, M 1 : 500.000, Ausgabe 1978)

3.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen Lüningsweg und Borchersweg beidseitig entlang des Schulweges in Streekermoor.

Der größte Teil des Plangebietes besteht aus einer einzeiligen Reihensiedlung. Die Freiflächen der Wohngrundstücke weisen überwiegend Ziergärten auf. Die Ziergärten sind durch Nadel- und Koniferenanpflanzungen geprägt. Grundstücke mit älterer Bebauung wie beispielsweise am Lüningsweg sind z.T. mit einzelnen alten Eichen, Buchen o. Linden bestanden.

Entlang des Lüningsweges ist auf der südwestlichen Seite eine Baumreihe aus Birke vorhanden. Auch der im Nordosten das Plangebiet begrenzende Borchersweg wird von Straßenbäumen begleitet.

Der hauptsächlich das Plangebiet erschließende Schulweg ist in Bereichen mit Bebauung von Straßenbäumen bestanden. Dort, wo keine direkte Bebauung angrenzt, ist beidseitig der Straße ein temporär wasserführender Graben vorhanden. Die Böschungen sind mit einer Strauch-Baumhecke aus Birke, Eiche und Vogelbeere bewachsen.

Im nordöstlichen Abschnitt des Schulweges sind beidseitig kleinere Gehölzbestände vorhanden. Der südlich des Schulweges liegende Gehölzbestand weist einen Laubgehölzgürtel aus Erle, Birke, Eiche und Ahorn auf. Das Bestandsinnere wird von Lärche und Fichte eingenommen. Der nördlich des Schulweges liegende Gehölzbestand ist abschnittsweise mit Fichte und jüngerer Birke bestanden.

Am Borchersweg ist eine als Rasen ausgebildete Stellplatzfläche vorhanden. Südwestlich der Fläche schließt sich ein lockerer Gehölzbestand aus Eiche und Birke an. Die Bäume sind weit aufgeastet, so dass nicht der Eindruck eines geschlossenen Bestandes entsteht. Zwischen den Gehölzen ist ein von der Straße nicht einsehbarer, kleiner Zierteich angelegt worden.

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland). Die Parzellen sind relativ klein und werden meist von Grä-

ben begrenzt. Entlang der Gräben ist unregelmäßig Aufwuchs von Vogelbeere, Birke und Eiche vorhanden.

Das Landschaftsbild wird insgesamt durch die linear entlang der Straßen ausgebildete, von landwirtschaftlichen Flächen umgebene Siedlungsstruktur und die sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld entlang der Straßen und Gräben vorhandenen Gehölzelemente geprägt.

3.3 Biototypen des Plangebietes

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3, eine Artenliste der Biotope gibt die Anlage 4 wieder.

Acker (A)

Es liegen kleinere Teilflächen insgesamt größerer Ackerschläge innerhalb des Plangebietes. Die südlich des Schulweges liegende Ackerfläche grenzt an einen temporär wasserführenden Graben, der die Ackerfläche vom Straßenraum trennt. Die Grabenböschung ist straßenseitig mit Gehölzen bestanden. Die nordöstliche Abgrenzung der Ackerfläche stellt ein weiterer Graben dar. Der Graben ist sowohl an den Böschungen als auch innerhalb der Sohle mit Erlen- aufwuchs bestanden.

Die nördlich des Schulweges liegende Teilackerfläche grenzt an einen Gehölzbestand aus Fichte und Birkenaufwuchs.

Intensivgrünland (GI)

Nördlich des Schulweges liegen mehrere Teilflächen kleiner Grünlandparzellen innerhalb des Plangebietes. Die Grünlandflächen werden intensiv als Weide genutzt. Die Grasnarbe ist vergleichsweise artenarm. Es dominieren häufig vorkommende Süßgräser wie Honiggras, Weidelgras, Jährige Rispe, Knäuelgras, Wiesen-Lieschgras u.a. Daneben sind krautige Arten wie Kriechender Hahnenfuß, Brennessel, Wiesenkerbel, Weiß-Klee, Gänseblümchen u.a. häufiger zu finden.

Halbruderales Gras- und Staudenflur (UH)

Durch das Grünland verläuft im nordwestlichen Abschnitt ein vom Schulweg abzweigender schmaler Pfad. Der Pfad wird beidseitig von dichtem Gras-/Krautbewuchs begleitet, so dass auf einer Breite von insgesamt 3 m, Brenn-

nessel, Giersch, Knäuelgras, Scharfer Hahnenfuß und vereinzelt Birken- und Eichenaufwuchs einen dichtwüchsigen Saum bilden.

Bebaute Bereiche (OD/OE)

Den größten Teil des Plangebietes nehmen bebaute Grundstücke ein. Die jeweils einzeilig entlang der Straßen (Lüningsweg, Schulweg und Borchersweg) liegen. Die bebauten Bereiche sind meist von Ziergärten umgeben. Der Nadelgehölzanteil ist hoch. Im Bereich älterer Bebauung sind auch größere Laubbäume (Hofgehölze ehemals landwirtschaftlicher Betriebe) vorhanden. Die bebauten Bereiche grenzen rückwärtig überwiegend an Grünland- und Ackerflächen. Der bebaute Bereich am südlichen Abschnitt des Lüningsweges grenzt rückwärtig an einen Sukzessionsbestand aus Birke und Brombeere sowie eine von Gehölzen durchsetzte Freifläche.

Im Kreuzungsbereich Schulweg und Borchersweg bilden eine Schule und eine Hotelanlage sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb den bebauten Bereich. Das Schulgrundstück grenzt südwestlich an einen heterogenen Gehölzbestand aus Birkenaufwuchs, Fichte, Erle und Ahorn. Zum Teil ist im Anschluss an die Gebäude eine größere Rasenfläche vorhanden. Die südöstlichsten Grundstücksteile grenzen an eine am Borchersweg gelegene Rasen/Stellplatzfläche sowie einen Eichen-Birkenbestand.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist nordwestlich von einer kleinen Grünlandparzelle sowie einer Ackerfläche umgeben.

Hausgarten (PHZ)

Südlich, angrenzend an das nördlichste Grundstück am Lüningsweg ist ein größerer Ziergarten vorhanden. Der Garten wird von Ziergehölzen und Rasenfläche eingenommen. Südöstlich grenzt eine Grünlandparzelle an. Straßenseitig sind zwei größere Eichen vorhanden.

Straßen (X) mit Begleitgrün (Y) und Straßengräben (FGZ)

Die Straßen (X) innerhalb des Plangebietes sind vollständig versiegelt. Beidseitig schließen sich schmale Grünstreifen (Begleitgrün Y) an, welche im Bereich der Bebauung aufgrund der intensiven Pflege artenarm sind. In weniger stark beeinträchtigten Abschnitten sind häufige, anspruchslose, trittunempfindliche Arten zu finden (z.B. Jährige Rispel, Deutsches Weidelgras, Honiggras und Knäuelgras, Wiesenkerbel, Spitz-Wegerich, Breit-Wegerich, Weiß-Klee, Brennessel, Rainfarn, Schafgarbe, Stumpfbblätteriger Ampfer, Kriechender Hahnenfuß, Gundermann, Löwenzahn). Abschnittsweise sind Straßenbäume (Kastanie, Birke) geringeren Alters vorhanden.

Der Schulweg wird dort, wo keine Bebauung angrenzt, von Straßenbäumen bzw. Strauch-Baumhecken sowie temporär wasserführenden Gräben beglei-

tet. Die Gräben weisen keine Wasserpflanzenvegetation auf. Einzig die Flatterbinse ist als Feuchtezeiger unregelmäßig zu finden. Die übrige Böschungsvegetation setzt sich aus den zuvor genannten Arten des Straßenbegleitgrüns oder Gehölzen der Hecken zusammen.

Sonstiger Graben (FGZ)

Zwischen der südlich des Schulweges liegenden Ackerfläche und einem Gehölzbestand verläuft ein weiterer Graben. Der Graben hat an der Böschungsoberkante eine Breite von etwa 4 m und ist etwa 0,8 m tief. Die Böschung und auch die Sohle ist mit jüngerem Erlenaufwuchs bestanden. Zum Zeitpunkt der Begehung lag ein hoher Wasserstand und durchgängig eine Verschlammung vor. Die Sohle wies eine Eisenoxidschicht auf. Neben der Erle und der Flatterbinse konnte im Graben kein typischer Feuchtezeiger gefunden werden. Die Ackernutzung reicht einseitig bis an die Böschungsoberkante heran.

Strauch-Baumhecken (HFM)

In den Bereichen des Schulweges, in denen die landwirtschaftliche Nutzung bis direkt an das Straßengrundstück heran reicht, sind Strauch-Baumhecken aus Birke, Eiche und Vogelbeere vorhanden. Die Gehölze stocken im Böschungsbereich der hier verlaufenden temporär wasserführenden Gräben und weisen aus diesem Grund nur eine geringe Breite und einzelne Lücken auf. In den übrigen Bereichen, wo bebaute Grundstücke an der Straße liegen, sind unregelmäßig straßenbegleitend Einzelbäume bis Baumreihen aus Birke, Eiche, Kiefer und z.T. Kastanie vorhanden.

Gehölzbestände (WZF/BRS)

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind beidseitig des Schulweges kleinere Gehölzbestände vorhanden. Der nördlich des Weges liegende Bestand wird vom Schulweg durch eine ältere, dichte Fichtenbaumreihe abgegrenzt. Der Bestand selbst wird abschnittsweise von mittelalten Fichten bzw. einem Birkenruderalgebüsch eingenommen. Im Bereich des Fichtenreinbestandes ist aufgrund der Licht- und Bodenverhältnisse keine Kraut- und Strauchschicht ausgebildet. Der andere Teil des Gehölzbestandes weist neben der Birke Arten wie Eiche, Vogelbeere und Brombeere auf.

Der gegenüberliegende Gehölzbestand wird im Bestandsinneren von der Fichte dominiert. Die Randbereiche werden von Laubgehölzen wie Birke, Erle, Eiche und Ahorn gebildet. Der nordöstliche Teil ist als Ruderalgebüsch (Birke, Brombeere) zu bezeichnen.

Im Südwesten grenzt der letztgenannte Bestand an einen Graben. Die südöstlich und nordöstlich angrenzende Nutzung wird von einer Wiesen-/Rasenfläche bzw. einem Schulgelände eingenommen.

Einzelbäume (HE) und Rasenfläche (GR)

Der südöstlichste Bereich des Plangebietes angrenzend an den Borchersweg wird straßenseitig von einer größeren Rasenfläche eingenommen, die im Bedarfsfall für Veranstaltungen genutzt wird. Im Anschluss an die Rasenfläche ist ein lockerer Gehölzbestand aus Eiche und Birke (Stammdurchmesser max. 0,3 m) vorhanden. Die Bäume sind weit aufgeastet und vermitteln dadurch keinen natürlichen Eindruck. Eine natürliche Strauchschicht ist nicht vorhanden. Im Randbereich des Gehölzbestandes ist ein kleinerer Teich angelegt worden. Das Gewässer hat steile Ufer. Eine natürliche Wasserpflanzenvegetation ist nicht ausgebildet.

Im Südwesten grenzt der Gehölzbestand teilweise an einen neu angelegten Ziergarten. Im Nordwesten grenzt ein bebautes Grundstück direkt an.

3.4 Nutzungen im Plangebiet (Anlage 1)

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 12 ha.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich im Kreuzungsbereich Schulweg / Borchersweg ein Gastronomiebetrieb mit Hotel, eine Grundschule, ein Wohnhaus sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindviehhaltung. Das Hotel besitzt etwa 60 Betten, einen Saalbetrieb für ca. 300 Plätze und zwei Kegelbahnen.

Etwa einhundert Meter südwestlich beginnt eine geschlossene Bauzeile zunächst auf der nördlichen Seite des Schulweges, die sich dann auf der südlichen Seite fortsetzt. Die Bebauung nördlich des Schulweges ist durch einen Gewerbebetrieb (Wohnraumausstattung) und freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie innerhalb eines Wohngebäudes ein Haarstudio.

Der Wohnraumausstatter stellt ein Handwerksbetrieb mit einem Ladenlokal dar, von dem keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Nach Aussagen des Betriebsleiters werden inzwischen fast keine eigenen Polsterarbeiten mehr ausgeführt, da diese an andere Unternehmen vergeben werden.

Zwischen der gemischten Nutzungsstruktur im östlichen und der Wohnbebauung im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im westlichen Bereich befinden sich im Einmündungsbereich des Schulweges in den Lüningsweg sowie ca. 200 m weiter östlich Trafo-Anlagen der EWE.

3.5 Angrenzende Nutzungen

(s. Anlage 1)

Östlich des Plangebietes verläuft der Borchersweg (K 235), dem zum Plangebiet ein Straßenseitengraben vorgelagert ist. Östlich der Straße schließen sich, wie auch nach Norden, Westen und Süden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Die Lüningsstraße als auch der Borchersweg kreuzen in ca. 150 bzw. 200 m Entfernung südlich und nördlich weitere Straßenzüge. Auch an diesen Straßen befinden sich weitere Wohngebäude mit z.T. gewerblichen Nutzungen (Gemüse- und Pflanzenhof, Gärtnerei, Taxiunternehmen).

3.6 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 5)

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich nördlich des Schulweges ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindviehhaltung. Weitere Betriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Landwirtschaftskammer wurde um eine Beurteilung der Immissions- bzw. Emissionssituation gebeten. Die Bewertung (s. Anlage 5) erfolgte in Anlehnung an den Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Rinder).

Nach Aussagen der Landwirtschaftskammer vom 21.10.2002 beträgt der volle Richtlinienabstand 90 m. Dieser ist gegenüber Wohngebieten einzuhalten. Zu Wohnhäusern im Außenbereich bzw. Dorfgebieten ist der halbe Richtlinienabstand (Geruchsschwellenwert) von 45 m einzuhalten.

Mit der vorliegenden Planung wird der gesamte östliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet festgesetzt. Das zur Hofstelle gehörende Wohnhaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m, das nächstgelegene bestehende Fremdwohnhaus in einem Abstand von ca. 70 m zur Immissionsquelle und damit jeweils außerhalb des halben Richtlinienabstandes.

Die innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes geplante Ergänzung baulicher Nutzungen soll insbesondere für eine zusätzliche Wohnbebauung auch innerhalb des Dorfgebietes eine Entfernung von mindestens 90 m einhalten und damit vollständig außerhalb des vollen Richtlinienabstandes liegen. Immissionskonflikte sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Entwicklungsspielraum des landwirtschaftlichen Betriebes wird damit weiterhin durch die bereits vorhandene Wohnbebauung definiert. Eine weitergehende Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten wird durch Berücksichtigung der o.g. Vorgaben vermieden.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen

von Gülle oder durch Siloentnahme sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Verkehrslärm Borchersweg - K 235 (Anlage 6)

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft der Borchersweg (K 235). Im Rahmen der Verkehrszählung 1995 wurde auf dem Borchersweg an der Zählstelle 873 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1.824 Kfz über 24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug 5,3%.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge der Zählung von 2000 ergab einen leichten Rückgang des DTV-Wertes auf 1.669 Kraftfahrzeuge.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird das Plangebiet angrenzend an die Kreisstraße als Dorfgebiet festgesetzt.

Bezogen auf Verkehrslärm sind in der Anlage 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Dorf- und Mischgebiet folgende Werte angegeben:

Orientierungswerte DIN 18005 für MD / MI-Gebiete

tags	60 dB (A)
nachts	50 dB (A)

Die Lärmberechnungen (s. Anlage 6) ergeben im Plangebiet unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung im ungünstigen Fall einen Lärmpegel von:

$$L_r \text{ 15 tags} = 59,1 \text{ dB(A)}$$

$$L_r \text{ 15 nachts} = 49,0 \text{ dB(A)}$$

Bei einer entlang der Kreisstraße neu bzw. ergänzend entstehenden Bebauung ist aufgrund der einzuhaltenden Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße von einem Abstand von ca. 24 m zur Mitte der Fahrbahn der K 235 auszugehen.

Dadurch ergibt sich gemäß Gleichung 26 der DIN 18005 eine Reduzierung des Beurteilungspegels $L_r 24$ auf

$$L_r \text{ 24 tags} = 56,6 \text{ dB (A)}$$

$$L_r \text{ 24 nachts} = 46,5 \text{ dB (A)}$$

Für die bestehende Bebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 somit um ca. 1 dB (A) tags/nachts unterschritten. Die gegenüber der DIN 18005 um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erheblich unterschritten.

Bei einer ergänzend entstehenden Bebauung werden die Orientierungswerte für ein Misch- oder Dorfgebiet um ca. 3,5 dB (A) tags/nachts unterschritten.

Für das vorliegende Plangebiet ist daher von keinen Beeinträchtigungen durch die K 235 auszugehen.

3.7 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten

Der Gemeinde liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Plangebiet Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Kampfmittel

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigen Aufnahmen vorhandener Luftbilder Bodenverfärbungen im Planungsbereich.

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen sind deshalb vor der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten die erforderlichen Sondierungen bzw. baubegleitende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen.

3.8 Denkmalschutz

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die bestehende Bebauung entlang des Schulweges zwischen dem Lüningsweg im Westen und dem Borchersweg im Osten. Wie bereits in Kap. 2.1 beschrieben, beginnt etwa einhundert Meter südwestlich der Kreuzung Schulweg/Borchersweg eine geschlossene Bebauung zunächst auf der nördlichen Seite des Schulweges, die sich dann auf der südlichen Seite fortsetzt.

Das vorliegende Planungskonzept sieht vor, die vorhandene Siedlungsstruktur am Schulweg zu ergänzen, so dass beidseitig des Schulweges jeweils eine geschlossene Bauzeile entsteht.

In Anpassung an die vorhandene Struktur ist im westlichen Bereich eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geplant, während im östlichen Bereich die bestehende gemischte Nutzungsstruktur erhalten und weiter entwickelt werden soll.

Während für die ergänzend geplante Wohnbebauung größtenteils Bauteppiche mit einer Tiefe von 15 m und jeweils in südwestliche Richtung ausgerichteten größeren Freibereichen eine einheitliche Entwicklung der Bebauung und Nutzung der Grundstücke gewährleisten sollen, werden für die bestehende Wohnbebauung unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Entwicklung Bauteppiche von größtenteils 22 m Tiefe vorgesehen.

Westlich des Schulgebäudes befindet sich ein Fichtenforst, dessen Fläche ebenfalls in die Neuordnung einbezogen wird. Neben einer Verlagerung des derzeit abgelegenen Schulspielplatzes, der sich hinter der Schule befindet, oder einer Erweiterung des Schulgeländes, kann dieser Bereich auch der Schaffung weiterer öffentlicher Einrichtungen, wie z.B. einem Kindergarten oder für kulturelle Zwecke, dienen.

Darüber hinaus entsteht mit der Planung zusätzlich die Möglichkeit, dass der Bereich so hergerichtet und gestaltet wird, dass auch ein gemeinschaftlich nutzbarer Dorfplatz entstehen kann. Südlich anschließend ist im Rahmen eines Dorfgebietes die Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung vorgesehen. Die Erschließung dieses Bereichs kann über eine Stichstraße mit Wendepplatz hergestellt werden.

Östlich des Schulgebäudes soll an der Schulstraße eine Wendeschleife für den Schulbus geschaffen werden. Der Ein- und Ausstieg der Fahrschüler erfolgt derzeit innerhalb des Schulweges und führt mit wartenden Fahrzeugen (Eltern, Lehrer, Besucher) zu z.T. unübersichtlichen und damit gefährlichen Verkehrssituationen. Durch die Schaffung einer Wendeschleife und Stellflächen für PKW innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche soll eine Beordnung dieser Situation herbeigeführt und damit insbesondere die Sicherheit der Schüler erhöht werden.

Darüber hinaus dient die Planung der Sicherung und evtl. der Erweiterung des Standortes des „Gasthof Ripken“ (Erweiterung Gastronomie, Sanitärgebäude, Standorte für Wohnmobile etc.). Für diesen Bereich werden daher, wie auch für den weiteren Gewerbebetrieb (Wohnraumausstattung), Festsetzungen getroffen, die den bestehenden Nutzungen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum schaffen.

Die vorhandenen Einzelbäume im Plangebiet sollen weitestgehend erhalten bleiben und durch weitere Pflanzgebote ergänzt werden. Die geplanten Pflanzstreifen von 5 m Breite, das Pflanzgebot im Bereich der Schule und die geplante größere Anpflanzungsfläche nördlich des Schulweges können dabei neben einer Abgrenzung der geplanten Bebauung zur freien Landschaft einen sinnvollen Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (Wohnnutzungen - Dorfplatz/Schule bzw. Wohnnutzungen - Landwirtschaftliche Nutzung) herstellen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der westliche Teil des Baugebietes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe (z.B. Haarstudio) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

Fläche für den Gemeinbedarf

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird die Fläche der Grundschule als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und durch die Zweckbestimmungen „Schule“, „Kindergarten“, „Spielplatz“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ konkretisiert. Für die Schule sollen neben dem vorhandenen Standort für zukünftige Entwicklungen Erweiterungsmöglichkeiten (Klassen-, Gruppenräume, Sporthalle etc.) und 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, erfolgt eine überlagernde Festsetzung der Fläche als Dorfgebiet (s.u.). Dadurch unterliegt der Bereich ebenfalls den Art- und Maßfestsetzungen nach der BauNVO.

Dorfgebiet (MD_L, MD, MD_W)

Der östliche Bereich des Plangebietes wird derzeit durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einfamilienhäusern, einem Hotel mit Gastronomie, einer weiteren gewerblichen Nutzung (Wohnraumausstattung), der Grundschule und einem Landwirtschaftsbetrieb gebildet.

Der Bereich soll entsprechend den vorhandenen Nutzungen als Dorfgebiet entwickelt werden.

Um Konflikte mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Gemeinde jedoch städtebaulich geboten, das Dorfgebiet dahingehend zu gliedern, dass land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen auf den nordöstlichen Bereich und damit auf den Bereich der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstelle beschränkt werden (MD_L). Gleichzeitig wird durch den Ausschluss anderer im Dorfgebiet zulässiger Nutzungen der Standort für den bestehenden Betrieb gesichert. In den übrigen Dorfgebietsteilen (MD und MD_W) sollen landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen dagegen ausgeschlossen werden. Durch diese Festsetzungen wird, unter Berücksichtigung der Belange des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, eine sinnvolle und verträgliche räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen untereinander erreicht.

Das Dorfgebiet MD kann neben einer Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen (Wohnnutzungen, Gaststätte, Schule, Gewerbebetrieb) u.U. auch der Ansiedlung weiterer Dienstleistungs- oder kleineren Handwerksbetrieben dienen. Dabei soll jedoch die grundsätzliche Zielsetzung der Sicherung und Ergänzung einer einzeiligen Bebauung am Schulweg gewährleistet bleiben. Aus diesem Grund wird in den mit MD * gekennzeichneten rückwärtigen Bereichen des Bauteppichs eine Bebauung auf gewerbliche Gebäude beschränkt.

Der südwestliche Teil des festgesetzten Dorfgebietes wird aufgrund seiner Lage im Übergang zum allgemeinen Wohngebiet, der geringen Größe des Gebietes und der geplanten Erschließung gegliedert und insbesondere für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen (MD_W). Durch die Gliederung sollen störende Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung vermieden werden. Zu diesem Zweck werden die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4,5 und 9 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen) grundsätzlich ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe sollen nur zulässig

sein, wenn sie zu den nicht störenden Betrieben zählen. Damit werden in diesem Bereich nur solche Betriebe zulässig, die ausnahmsweise auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Im vorliegenden Dorfgebiet können diese dann jedoch allgemein zugelassen werden. Im Dorfgebiet bleiben unabhängig davon gem. § 13 BauNVO auch Gebäude für freiberufliche Tätigkeiten zulässig, während in Wohngebieten nur entsprechende Räume, also nur Teile von Gebäuden, zulässig sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche und Grundflächenzahl

Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern geprägt. Um diese Struktur homogen weiterzuentwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden, eingeschossigen Wohngebäuden wird für den gesamten westlichen Teil des Plangebietes (WA) eine entsprechende Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet auf 0,2 beschränkt, um die Bebauungsdichte und damit insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen.

Auch das Dorfgebiet MD_W als Übergangsbereich zur im östlichen und nordöstlichen Bereich vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur soll vorrangig für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden. Die geplante Bebauung in diesem Bereich soll ebenfalls als eingeschossige Bebauung entwickelt werden. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im MD_W auf 0,3 und die Festsetzung der Mindestgröße eines Baugrundstückes von 800 qm je Einzelhaus und je Doppelhaus sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet MD_W soll eine Anpassung an die umgebende aufgelockerte Bebauungs- und Nutzungsstruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig verbleibt aber ein ausreichender Spielraum für Ein- bis Zweifamilienhäuser.

In den übrigen Teilen des Dorfgebietes (MD und MD_L) überwiegt dagegen eine gemischte Struktur aus Wohnnutzungen, der Schule, gewerblichen bzw. einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Gewerbebetriebe und die Schule benötigen im Vergleich zu den Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung durch Gebäude und/oder Lagerflächen und notwendige Nebenanlagen (Stellplätze, Zuwegungen) als auch für erforderliche Erweiterungen zusätzliche Bebauungspotenziale. Um diesen Nutzungen eine flexiblere Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wird in diesen Teilen daher eine Bebauung bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zugelassen. Im Fall des Wohnraumausstattungsbetriebes wird dieser Versiegelungsgrad bereits jetzt zu einem großen Teil beansprucht.

Um jedoch weitergehende Bodenversiegelungen zu begrenzen, wird abweichend von § 19 (4) S.2 BauNVO im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der GRZ durch notwendige Nebenanlagen i.S. von § 19 (4) Nr.1 bis 3, wie

Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc. auf maximal 25 % begrenzt.

Bauhöhe, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist es notwendig, zur hinreichenden Konkretisierung das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional zu bestimmen. Neben der Festsetzung der Grundfläche oder Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 9. Auflage, § 16, Rn 21).

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch eine eingeschossige Bebauung geprägt. Die ergänzend geplante Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet soll vom Erscheinungsbild daher ebenfalls als eingeschossige Bebauung entwickelt werden. Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und um den Boden gleichzeitig so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, wird jedoch größtenteils nicht die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmt. Dadurch 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.

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

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) im WA, MD_W und in dem auch durch Wohnnutzungen geprägten Bereichen des MD beträgt 4,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,0 m über dem Bezugspunkt. „Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16, Rn 31].

Im östlichen Teil des Dorfgebietes (MD und MD_L) sind mit den vorhandenen Nutzungen z.T. bereits höhere Gebäude (Stallgebäude, Gastronomiebetrieb mit Hotel) vorhanden. Für diese Nutzungen, wie auch für die Schule wäre mit den o.g. Höhenfestsetzungen ein zu enger Rahmen gesetzt. Diesen Nutzungen soll daher durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine echte Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Die Geschossflächenzahl wird in diesen Bereichen jedoch auf 0,5 bzw. 0,8 begrenzt. Mit diesen Festsetzungen sind nach Ansicht der Gemeinde für die vorhandenen Nutzungen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

4.4 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet MD_W soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild der im Bereich Streekermoor vorhandenen Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach freistehenden Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die Bauweise in diesen Bereichen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Diese geplante städtebauliche Struktur soll nicht durch verdichtete Bauweisen wie z.B. größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um ein Unterlaufen dieser Regelung zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Gemeinde erforderlich, auch die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken.

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur wird im WA und MD_W daher festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzelhaus würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen, bedeuten und ist daher nicht beabsichtigt.

In den übrigen Teilen des Dorfgebietes (MD und MD_L) weisen die vorhandenen Baukörper (Schulgebäude, Gaststätte, Werkshalle) z.T. bereits Längen von über 50 m auf. Entsprechend wird für diese Nutzungen jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt, die weiterhin Gebäudelängen über 50 m zulässt.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dienen insbesondere der Straßenraumgestaltung sowie dem Schutz der bestehenden bzw. geplanten Gehölzstrukturen.

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

Entlang des Schulweges und des Lüningsweges soll die geplante Wohnbebauung die bestehende Bauzeile ergänzen und schließen. Die Baugrenze orientiert sich mit Abständen zwischen ca. 8 bis 20 m von den Straßenverkehrsflächen an der vorhandenen Bebauung. Sie sollen eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Vorgartenbereichen gewährleisten und eine sichere Grundstückszufahrt ermöglichen. Durch die Größe der Baugrundstücke und die Tiefe des Bauteppichs von größtenteils 15 m für die neu geplante Bebauung und 22 m für die bestehende Bebauung sind ausreichende Bebauungsmöglichkeiten gegeben.

Für die vorhandene Bebauung soll zur Ermöglichung von untergeordneten Gebäudeerweiterungen (z.B. Anbauten oder Wintergärten) zudem ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 3 m möglich sein, sofern diese Gebäudeteile eine Höhe von 5 m oder eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreiten.

Um sichere Grundstückszufahrten zu gewährleisten und die gestalterischen Ziele zu wahren, ist es nach Auffassung der Gemeinde jedoch erforderlich festzusetzen, dass auf den nicht überbaubaren Bereichen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, bis zu einer Tiefe von 5 m Garagen und Stellplätze gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es Gebäude sind, nicht zulässig sind (weitergehende Einschränkungen an der K 235 s. Kap. 6).

Im Dorfgebiet MD_w gruppiert sich die geplante Bebauung um die Schulerweiterungsfläche bzw. den Dorf- und Spielplatz. Entlang der geplanten untergeordneten Stichstraße hält die Gemeinde nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m für ausreichend, um sichere Grundstückszufahrten zu ermöglichen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

Das Ortsbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. In der Ortschaft Streekermoor finden sich nahezu ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung.

Um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an diese ortstypische Bauungsstruktur zu erreichen, wird daher festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet und den Teilen des Dorfgebietes MD und MD_w die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° auszubilden sind.

Für größere Baukörper kann die festgesetzte Mindestdachneigung zu unverhältnismäßig hohen und aufwendigen Dachkonstruktionen führen. Für Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 qm können daher Ausnahmen i.S.d. § 56 (2) NBauO zugelassen werden, wenn diese entweder eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mindestens 2,00 m hoch ist (senkrecht gemessen) oder Dachneigungen von mindestens 15 ° eingehalten werden. Dadurch wird auch für größere Baukörper, wie sie im vorliegenden Dorfgebiet bei den gewerblichen Nutzungen bereits vorkommen, ein Gestaltungsspielraum geschaffen, der trotzdem ein Mindestmaß an Anpassung an die Gesamtstruktur gewährleistet.

Ausgenommen von der Festsetzung einer Mindestdachneigung sind Garagen und Nebengebäude, da solche Gebäude aufgrund ihrer oftmals geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind bzw. dies im Bereich der gewerblichen Nutzungen eine den betrieblichen Erfordernissen flexiblere Bebauung ermöglicht.

Bei der Regenwasserbeseitigung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten werden. Aus diesem Grund wird durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass das anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist (s. a. Kap. 7.1).

4.7 Grünflächen

Private Grünfläche

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fest- / Parkplatz, Spiel- und Freizeitnutzung“ festgesetzt.

Der Bereich befindet sich im Eigentum des angrenzenden Gastronomiebetrieb und soll diesem für mögliche ergänzende Angebote (z.B. Spiel- und Sportgeräte, Minigolf, gelegentliche Festveranstaltungen u.ä.) zur Verfügung stehen und dabei auch den bestehenden Bedarf an Stellplätzen bei seltenen Sonderveranstaltungen decken können. Im Bebauungsplan wird daher eine Festsetzung getroffen, die die Aufstellung von fliegenden Bauten, Wohnmobilen und den o.g. Zweckbestimmungen dienende Nebenanlagen zulässt. Das Maß der Versiegelung wird jedoch auf max. 15 % der Fläche begrenzt. Eine darüber hinausgehende Nutzung als Stellplatzfläche soll nur zeitlich begrenzt an bis zu 30 Tagen im Jahr und nur als unversiegelte Fläche zulässig sein.

Die im westlichen Bereich der Fläche vorhandenen Laubgehölze sollen erhalten werden und sind bei Abgang oder sofern sich das Erfordernis der Beseitigung ergibt durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Spielplatz

Nach § 3 NSpPG beträgt der Spielplatzbedarf mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein Bedarf von:

	Fläche (F)	Geschossfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA) Geschossfläche $GF = F \times 0,3$ (0,3 = durchschnittlich zu erwartenden GFZ)	50.260 qm	15.078 qm
Dorfgebiet (MD, MD _w) Geschossfläche 50 % x GF = $F \times 0,4$ (0,4 = durchschnittlich zu erwartenden GFZ)	22.350 qm	4.470 qm
Geschossfläche $GF = 50 \% \times F \times 0,6$	4.913 qm	1.474 qm
Geschossfläche $GF = 50 \% \times F \times 0,8$	10.927 qm	4.371 qm
Spielplatzbedarf = 2 % der maßgeb. GF		508 qm

Bei der Berechnung wurde die Schule und der Teil des Dorfgebietes, in dem nur land- und forstwirtschaftliche Betriebsstellen zulässig sind, unbeachtet gelassen. Der Anteil der Wohnnutzung in den übrigen Teilen des Dorfgebietes ist mit 50 % angenommen.

Im Bereich der Schule im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein Spielplatz der Grundschule mit einer Fläche von ca. 800 - 1000 qm vorhanden.

Mit der Planung sollen auch Möglichkeiten geschaffen werden, den Spielplatz mehr in den vorderen Bereich am Schulweg, entweder östlich oder westlich des Schulgebäudes, zu verlegen und damit die öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern.

Nach Ansicht der Gemeinde kann den Spielbedürfnissen der Kinder somit ausreichend Rechnung getragen werden.

Fläche für Wald

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird angrenzend zum Schulweg und einem landwirtschaftlichen Betrieb eine Fläche für Wald festgesetzt. Die Fläche ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem Erhalt bestehender landschafts- und ortsbildprägender Einzelbäume, die Grundfunktion der Eingrünung der Bauzeilen zur offenen Landschaft sowie die Durchgrünung zum Ziel.

Entlang der äußeren, neu zu schaffenden Bauzeile werden Streifen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen stellen Lebens-, Nahrungs- und Rückzugshabitate für an den Menschen angepasste Tierarten dar. Die Gehölzstreifen stehen mit vorhandenen Gehölzstrukturen im Biotopverbund.

Innerhalb des entstehenden Dorfgebietes wird als Abgrenzung einer Fläche für Gemeinbedarf ein weiterer Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen angelegt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird angrenzend zum Schulweg eine Fläche für Wald festgesetzt. Das entstehende Siedlungsgehölz aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gliedert die Bauzeile und belebt in Verbindung mit den übrigen Siedlungsgehölzen das Plangebiet.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes (vorhandene Einzelbäume einschließlich angrenzender Rasenfläche) wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

5 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

5.1 Bewertung des Plangebietes

Im folgenden werden die beschriebenen Biotope in ihrem gegenwärtigen Zustand auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 1996) bewertet.

Nicht bewertet werden die vorhandenen Straßenverkehrsflächen, die Einzelbäume (HE/HB) im Bereich von bereits bebauten Grundstücken, ein Teil der bebauten Grundstücke (OD/OE) sowie der Graben (FGZ) zwischen Acker und Gehölzbestand, da in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind bzw. die Biotope erhalten bleiben.

Acker (A)

Die ackerbauliche Nutzung erfolgt in der heutigen Zeit mittels schwerer Maschinen und Geräte. Dies führt zu einer Verdichtung des Bodens. Die immer wiederkehrenden Bearbeitungsschritte verursachen eine Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden wird die Anbaufrucht gefördert und Spontanvegetation verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen. Die Ackerflächen werden mit dem Wertfaktor 1 beurteilt.

Intensivgrünland (GI)

Die innerhalb des Plangebietes liegenden kleineren Grünlandflächen werden

intensiv als Pferdeweiden genutzt. Die Grasnarbe ist aufgrund des starken Verbisses und der ständigen Trittbelastung nur von wenigen Arten besiedelbar. Anspruchsvollere Pflanzen können sich nicht einstellen. Das Intensivgrünland ist somit für die Fauna auch nur von untergeordneter Bedeutung. Für Wiesenvögel besitzt es wegen der Kleinräumigkeit und nahen Lage zu störenden Nutzungen wie Straße und Wohnbebauung keine Bedeutung. Das Grünland wird mit 2 Wertfaktoren in der Bilanzierung berücksichtigt.

Strauch-Baumhecken (HFM)

Hecken fungieren als Rückzugsräume und Leitlinien für Flora und Fauna innerhalb der Landschaft. Sie bieten Sing- und Ansitzwarten für die Vögel und können insbesondere von der Insektenwelt als Lebensraum genutzt werden. Eine Hecke bildet vielfach Verbindungslinien zwischen einzelnen gleichartigen Biotopen und dient somit zur Verbreitung der Arten. Sie ermöglicht einen Genaustausch zwischen getrennten Populationen und trägt zur Arterhaltung bei.

Die Strauch-Baumhecken werden mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.

Gehölzbestände (WZF/BRS)

Die kleinflächigen Gehölzbestände beidseitig des Schulweges setzen sich zu einem Großteil aus nicht standortgerechten Fichten zusammen, die aufgrund ihres dichten Standes auch kaum einen Unterwuchs zulassen. Bereichsweise haben sich zum Teil nach Beseitigung der Nadelgehölze, Sukzessionsgebüsche aus Birke und Brombeere entwickelt. Diese Bereiche leiten, sofern keine Neupflanzung stattfindet, über zu den hier potenziell natürlichen Waldgesellschaften. Die Gebüsche haben im Vergleich zu den reinen Nadelgehölzbeständen eine höhere Bedeutung als Rückzugs-, Nahrungs- und Lebensraum für störungsempfindliche Arten. Die Sukzessionsbereiche werden aufgrund ihrer kleinräumigen Verteilung und der angrenzenden Intensivnutzungen abweichend vom Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 2,5 beurteilt. Die von den Nadelgehölzen dominierten Bereiche werden mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

Ziergarten (PHZ)

Ziergarten besitzen aufgrund der überwiegend nicht einheimischen Pflanzenauswahl, der intensiven Pflege und die häufigen Störungen nur eine geringe Bedeutung innerhalb des Naturhaushaltes. Es kommen nur wenige Arten mit den vorherrschenden Bedingungen zurecht. Es ist kein Platz für Spontanvegetation. Der Garten wird dementsprechend mit dem Wertfaktor 1 bewertet.

Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Die linear inmitten des Grünlandes ausgebildete halbruderale Gras- und Staudenflur stellt ähnlich wie Hecken eine Ausbreitungslinie und Biotopverbundelement dar. Der wenig genutzte Vegetationsstreifen bietet Kleintieren und dabei insbesondere Insekten einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum. Der Ruderalstreifen wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

Rasen (GR)

Die größeren Rasenflächen im Südosten des Plangebietes werden intensiv gepflegt. Die Grasnarbe ist artenarm. Zeitweise werden die Rasenflächen zudem als Stellplatzfläche oder für Veranstaltungen mitgenutzt. Aufgrund der Pflege und Nutzung können sich nur wenige Pflanzen und Tierarten ansiedeln. Insgesamt ist die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gering. Artenarme Rasenflächen werden mit dem Wertfaktor 1 bewertet.

Bebaute Bereiche (OD/OE)

Die bebauten Bereiche des Plangebietes weisen neben der Versiegelung überwiegend intensiv genutzte Freiflächen auf. Insgesamt können solche Biotopie aufgrund des Nutzungsdrucks und der ständigen Störung durch den Menschen keine positiven Funktionen innerhalb des Naturhaushaltes übernehmen. Sie werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet.

5.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden folgende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht:

- Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt in erster Linie durch die Bebauung und Versiegelung bisher offener Flächen. Mit dieser Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden. Die neu in Anspruch genommene Vegetationsfläche besteht vorwiegend aus land- und zu einem geringen Teil aus forstwirtschaftlich genutzter Fläche, die hinsichtlich ihres Biotoppotenzials nur eine geringe Bedeutung aufweist. Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des Weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese.
Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildungsrate verringert wird und es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses kommt.
- Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Das bisher durch landwirtschaftliche Nutzfläche, bebaute Bereiche sowie kleinere Gehölzbestände gekennzeichnete Gebiet wird angrenzend zu vorhandener Bebauung um weitere Wohnbebauung ergänzt. Um die neu entstehenden Baukörper langfristig in die offene Landschaft einzubinden, ist ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft erforderlich.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Aufgrund der Dauer der Beeinträchtigung und der Größe der beeinträchtigten Fläche ist bei der Umsetzung der Planung ein erheblicher Eingriff vorhanden.

5.3 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird und verbleibende Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind.

Die Fläche der vorliegenden Planung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b NNatG.

Weil andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange für Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt. Diese werden beschrieben und entsprechend der künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor nach dem Städtetagmodell belegt.

- Im geplanten Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach § 19 der BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung ist lediglich um 25 % zulässig. Dies heißt, die verbleibenden 75 % der Grundstücksfläche dürfen weder überbaut noch versiegelt werden. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung z.B. als Gartenfläche erfolgen.

Die Gartenflächen (PH) stellen ein Potenzial für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Der nicht überbaubare Bereich wird, soweit keine anderen Festsetzungen überlagern, mit 1 WF bei der Bilanzierung berücksichtigt.

- Innerhalb des geplanten Dorfgebietes wird die Grundfläche auf 0,3 und 0,6 festgesetzt. Auch hier sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nach § 19 der BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung ist um 25 % zulässig. Die übrigen Grundstücksteile werden zu Freiflächen (Y) entwickelt und entsprechend mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- Die vorhandenen orts- und landschaftsbildprägenden Großgehölze werden zum Erhalten festgesetzt oder in private Grünflächen integriert.
- Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst innerhalb des Gebietes versickert werden. Eine Nutzung als Brauchwasser ist denkbar. Die Grundwasserneubildungsrate wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

5.5 Interne Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt. Diese werden unter Berücksichtigung des Städtetagmodells mit einem Wertfaktor beurteilt.

- Entlang der äußeren Grenzen mit neu geschaffener Baumöglichkeit werden Pflanzstreifen ausgewiesen. Die Pflanzstreifen binden das zukünftige Wohn- und Dorfgebiet in die offene Landschaft ein. Die festgesetzten Flächen werden mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt. Die Gehölzstreifen stehen mit angrenzenden Gehölzstrukturen im Biotopverbund. Die Gehölzstreifen am Rande des Siedlungsbereiches (HSE) werden mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.
- 15 % der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf werden durch weitere Siedlungsgehölze (HSE) begrünt. Es werden standortgerechte, einheimische Laubgehölze verwendet. Die Gehölze stellen Nahrungs- und Rückzugsraum für an den Menschen angepasste Arten dar und werden mit dem Wertfaktor 2 bewertet.
- Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird eine Waldfläche festgesetzt. Bepflanzt mit standortgerechten, einheimischen Arten stellt der kleinflächige Gehölzbestand ein Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die typischerweise im Siedlungsraum anzutreffenden Arten dar. Wie auch die linearen Siedlungsgehölze wird der Bestand mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

5.6 Externe Kompensationsflächen

Der Gemeinde Hatten stehen zwei externe Kompensationsflächen zur Verfügung (s. Anlage 7).

Kompensationsfläche 1

Die **Kompensationsfläche 1 (Flur 4, Flst. 19/34 tlw. Gemarkung Hatten)** hat eine Größe von 3.860 qm. Die Fläche wird als Acker genutzt. Sie grenzt im Norden an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes. Südlich setzt sich die Ackernutzung fort. Die Ackerfläche hat einen Bestandswert von 1.

Die Kompensationsfläche soll mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Sie wird in Verbindung mit dem entlang der südlichen Grenze des Plangebietes festgesetzten Pflanzstreifen stehen. Es entsteht so ein langgestreckter flächiger Gehölzbestand, der einer Vielzahl von Arten und Lebensgemeinschaften als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum dient. Mit der angrenzenden Ackerfläche werden sich entsprechende Wechselbeziehungen einstellen. Durch die Entwicklung des Gehölzbestandes wird eine Aufwertung um den Wertfaktor 2 erreicht. Es ergeben sich somit **7.720 Werteinheiten**.

Kompensationsfläche 2

Die Kompensationsfläche 2 (Flst. 50 im Flurbereinigungsgebiet Sandhatten) liegt im Huntetal zwischen den Ortschaften Sandhatten und Huntlosen, südöstlich der Huntloser Straße (ca. 150 m entfernt). Der Bereich befindet sich im Flurbereinigungsgebiet und die Flächenzuschnitte werden entsprechend gerade vorgenommen. Das Flurstück wird eine Größe von 15.081 qm einnehmen. Derzeit wird dieser Bereich als Grünlandweide (GI) genutzt (Bestandswert 2). Im Norden grenzt ein Gehölzstreifen aus überwiegend älteren Eichen den gesamten Niederungsbereich ab. Östlich der Kompensationsfläche lag zum Zeitpunkt der Begehung eine Durchforstung (Pappelforst) und abschnittsweise, kleinflächig ein Sumpfbereich vor. Westlich grenzen durch Gräben und Heckenabschnitte gegliedert, weitere Grünlandflächen an. An der südlichen Grenze verläuft ein Vorfluter an den sich Ackerflächen anschließen.

Auf der Kompensationsfläche ist die Entwicklung eines der potenziell natürlichen Vegetation entsprechenden Erlen-Eschenwaldes (WE) sowie die Entwicklung eines Feuchtgrünlandes (GF) mit Senken und Blänken geplant. Durch die Maßnahmen entsteht in Verbindung zu den umliegenden Biotopen insbesondere der Hunte, ein Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für die Arten der Gewässerniederung. Durch die Anlage des Feuchtgrünlandes mit dem Wertfaktor 4 auf einer Fläche von 8.204 qm (Aufwertung um 2 WF) ergeben sich **16.408 Werteinheiten**. Durch die Anlage des naturnahen Waldes (WE) auf der restlichen Fläche (6.873 qm) ergeben sich durch die Aufwertung um den Wertfaktor 1 **weitere 6.873 Werteinheiten**.

5.7 Eingriffsbilanzierung

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

5.7.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Biotopflächen wurden unter Ziffer 5.1 beurteilt und mit einem Wertfaktor belegt. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Intensivgrünland (GI)	11.037 qm	2 WF	22.074 WE
Acker (A)	10.825 qm	1 WF	10.825 WE
Sukzessionsgebüsch (BRS)	5.033 qm	2,5 WF	12.583 WE
Fichtenforst (WZF)	7.173 qm	2 WF	14.346 WE
Strauch-Baumhecken (HFM)	1.070 qm	3 WF	3.210 WE
Hausgarten (PHZ) Nordwest	1.002 qm	1 WF	1.002 WE
Halbruderale Gras- u. Staudenflur (UH)	210 qm	3 WF	630 WE
bebaute Bereiche (OD/OE)*	58.755 qm	– WF	– WE
bebaute Bereiche (OD/OE)	4.522 qm	0 WF	0 WE
vorhandene Straßenverkehrsfläche (X)*	12.231 qm	– WF	– WE
sonstiger Graben (FGZ)*	188 qm	– WF	– WE
versiegelte Bereiche (Trafost.) (X)*	235 qm	– WF	– WE
Einzelbäume (HE) (Südosten)*	5.025 qm	– WF	– WE
Rasen (GR)	6.780 qm	1 WF	6.780 WE
Gesamtfläche:	124.086 qm		
Eingriffsflächenwert:			71.450 WE

* dieses Biotop wird nicht bewertet, da es vollständig erhalten bleibt

5.7.2 Ermittlung des Kompensationswertes

Unter den Ziffern 5.4 und 5.5 wurden Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten

Nutzungsarten / Biototypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,2)	50.259 qm	-	-
vorhandenes Wohngebiet (OE)*	26.466 qm	- WF	- WE
geplantes Wohngebiet (OE)	23.793 qm	-	-
versiegelt (25 %) (X)	5.948 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (75 %)	17.845 qm	-	-
Gärten (PH)	15.232 qm	1 WF	15.232 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	2.613 qm	3 WF	7.839 WE
Dorfgebiet (GRZ 0,3)	22.271 qm	-	-
vorhandenes Dorfgebiet (OD)*	16.370 qm	- WF	- WE
geplantes Dorfgebiet (OD)	5.901 qm	-	-
versiegelt (37,5 %)	2.213 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (62,5%)	3.688 qm	-	-
Gärten (PH)	2.443 qm	1 WF	2.443 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	1.245 qm	3 WF	3.735 WE
Dorfgebiet (GRZ 0,6)	26.833 qm	-	-
vorhandenes Dorfgebiet (OD)*	15.919 qm	- WF	- WE
Fläche für Gemeinbedarf	10.914 qm	-	-
versiegelt (75%)	8.186 qm	- WF	- WE
unversiegelt (25%)	2.729 qm	-	-
Freifläche (Y)	2.062 qm	1 WF	2.062 WE
Siedlungsgehölz (15 %) (HSE)	409 qm	2 WF	819 WE
Siedlungsgehölz (Hecke) (HSE)	257 qm	3 WF	771 WE
Private Grünfläche	7.425 qm	-	-
Einzelbäume (HE) (Südosten)*	5.025 qm	- WF	- WE
Rasen (GR)	1.286 qm	1 WF	1.286 WE
versiegelbar (15%) (X)	1.114 qm	0 WF	0 WE
Straßenverkehrsfläche	14.480 qm	- WF	- WE
vorhandene Straßenverkehrsfläche (X)*	12.231 qm	- WF	- WE
neue Straßenverkehrsfläche (X)	2.249 qm	0 WF	0 WE
Fläche für Wald (HSE)	1.473 qm	3 WF	4.419 WE
neuer Graben (FGZ)	922 qm	2 WF	1.844 WE
Sonstiger Graben (FGZ)*	188 qm	- WF	- WE
versiegelte Bereiche (Trafost.) (X)*	235 qm	- WF	- WE
Gesamtfläche:	124.086 qm		
Kompensationswert:			40.450 WE

* dieses Biotop wird nicht bewertet, da es vollständig erhalten bleibt

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 40.450 WE vor.

5.7.3 Schlussbetrachtung

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die verbleibenden Eingriffe werden durch die internen Kompensationsmaßnahmen teilweise ausgeglichen. Diese Kompensationsmaßnahmen sollen gestörte Funktionen und Werte des Naturhaushaltes wieder herstellen.

Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert (71.450 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 31.000 WE.

Zum Ausgleich diesen Defizits wird die Kompensationsfläche 1 (Flur 4, Flst. 19/34, Gemarkung Hatten) zu einem Laubmischwald entwickelt (**3.860 qm / 7.720 WE**) und jeweils ein Teilstück der Kompensationsfläche 2 zu einem Feuchtgrünland (**8.204 qm / 16.408 WE**) bzw. **6.873 qm (6.873 WE)** zu einem naturnahen Erlen-Eschenwald.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und internen Ausgleichsmaßnahmen sowie den externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Hatten davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 49 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

Durch die Entwicklung eines Waldbestandes auf der Kompensationsfläche 1 sowie einer Teilfläche der Kompensationsfläche 2 wird dem § 8 (7) des NWaldLG Rechnung getragen.

6 Verkehrserschließung

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist mit Ausnahme des im östlichen Bereich ansässigen Gastronomiebetriebes vollständig über den Lüningsweg im Westen oder den das Gebiet querenden Schulweg erschlossen. Der Lüningsweg hat nach Süden Anschluss an den Mühlenweg (K235). Der Schulweg kreuzt im Osten den Borchersweg (K 235).

Die verkehrsmäßige Erschließung der ergänzend geplanten Bebauung erfolgt ebenfalls über den Schulweg bzw. den Lüningsweg. Da das Gebiet entlang dieser Straßenzüge jeweils größtenteils eine Bauzeile umfasst, besteht bzw. erfolgt eine direkte Anbindung der Bebauung an diese Straßen.

Westlich des Schulstandortes führt eine Stichstraße von 6 m Breite in das Plangebiet, welche nach ca. 90 m im südlichen Bereich in einen Wendepplatz mit 18 m Durchmesser, ausreichend für 2-achsige Müllfahrzeuge und Pkw, mündet. Von ihrer Funktion her hat die Stichstraße ausschließlich eine Bedeu-

tung für die Anlieger. Sie soll deshalb nach den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung ausgebaut und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Eine weitere, mit einem Überwegungsrecht zu belastende, Fläche vom Wendepunkt nach Süden ist, wie auch in anderen Bereichen des Plangebietes, für die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen.

Der Gastronomiebetrieb verfügt über eine direkte Anbindung an den Borchersweg (K 235). Da sich das Gebiet in Bezug auf die K 235 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt befindet, sind neue Zufahrten auf den Borchersweg nicht vorgesehen.

Zudem galten daher bisher bezüglich der K 235 die Anbaubeschränkungen des § 24 Nds. Straßengesetz (NStrG):

- 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die östliche Baugrenze ist, mit Ausnahme der bereits bestehenden Bebauung, mit einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn der K 235 festgesetzt. Der erforderliche Abstand wird für neu entstehende Gebäude somit eingehalten.
- Zusätzlich werden im gesamten nicht überbaubaren Bereich entlang der K 235 auch Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.
- Entlang der K 235 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass neue Zugänge vom Plangebiet auf diese Straße nicht hergestellt werden können. Vorhandene Zufahrten genießen für die bestehende Nutzung Bestandsschutz.

Bushalteinlage

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Schule eine Bushaltestelle. Die Schulbusse befahren jeweils von Westen kommend den Schulweg in eine Fahrtrichtung und halten derzeit innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Um die Sicherheit der Fahrschüler zu erhöhen, ist im Bereich des Schulweges östlich des Schulgebäudes die Einrichtung einer Buswendeschleife vorgesehen. Damit kann ein Busverkehr auf dem westlichen Abschnitt des Schulweges zukünftig vermieden werden. Zudem sollen hier auch Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Der Bereich wird daher in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht gesondert festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß § 47 NBauO von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen. Für gewerbliche Nutzungen ist der Bedarf entsprechend der jeweiligen Nutzung nachzuweisen. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze können innerhalb der Verkehrsflächen geschaffen werden und damit zu einer verkehrsberuhigten Gestaltung beitragen.

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

7.1 Wasserver- und -entsorgung

Gewässer

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft südlich des Schulweges zwischen dem geplanten MD_W- und dem WA-Gebiet ein Gewässer III. Ordnung sowie am westlichen Rand des Lüningsweges ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 2.04).

Um die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten und die Zugänglichkeit der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche zu gewährleisten, ist entlang des Gewässers III. Ordnung ein Streifen von 5,00 m Breite berücksichtigt, welcher mit einem Überwegungsrecht zugunsten des Unterhaltspflichtigen und der Anlieger zu belasten ist. Dieser Streifen ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

Das Gewässer ist nördlich des Schulweges teilweise verrohrt und schließt nördlich des Plangebietes wieder an den offenen Grabenlauf (Nr. 2.04/02) an.

Das Gewässer 2.04/02 mündet nördlich des Plangebietes in das Gewässer II. Ordnung (Nr. 2.04).

Wasserversorgungsleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Wasserversorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Leitung verläuft parallel zum Schulweg. Um sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungstrasse nicht stattfinden kann, wird innerhalb des nicht

überbaubaren Bereiches eine Fläche gekennzeichnet, welche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten ist.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet. Die bestehenden Nutzungen im Gebiet sind bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Schmutzwasserentsorgung

Für das Plangebiet wird derzeit der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung realisiert. Ein entsprechender Schmutzwasserkanal, welcher das anfallende Schmutzwasser zentral ableitet und dem zentralen Klärwerk zuführt, wird parallel zum Schulweg im Bereich der bereits vorhandenen Versorgungsleitungen verlegt. Die Leitung wird größtenteils als Druckrohrleitung ausgeführt. Allein im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Gefälleleitung vorgesehen.

Aus diesem Grund sowie zur Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes wird im östlichen Bereich innerhalb des nicht überbaubaren Bereiches die Fläche, welche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten ist, mit einer Breite von 8 m berücksichtigt.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Schmutzwasserkanalplanung wurden entlang des Schulweges Bodenerkundungen durchgeführt. Diese ergaben im Gebiet ab einer Tiefe von 0,50-0,60 m eine durchgängige Torfschicht von ca. 0,50 m Mächtigkeit. Unterhalb dieser Schicht stehen jedoch Feinsande mit einer guten Versickerungsfähigkeit an. Nach Aussagen des untersuchenden Ingenieurbüros ist auf den anliegenden Grundstücken, sofern kein Tiefenumbruch durchgeführt wurde, eine ähnliche Situation zu erwarten. Die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück ist daher grundsätzlich positiv zu beurteilen. Dies entspricht nach Aussagen einiger Anlieger auch den bisherigen Erfahrungen. Das Oberflächenwasser der bebauten Grundstücke wird bereits auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder verdunstet und im übrigen in die z.T. vorhandenen Gräben abgeleitet.

Für das im Plangebiet durch zusätzliche Bodenversiegelungen anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist daher eine entsprechende Regelung vorgesehen, sofern es nicht entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist. Eine Nutzung des als unbelas-

tet geltenden Dachflächenwassers als Brauchwasser soll aber möglich sein. Jedoch ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Rigolen) oder Muldensysteme mit zumindest punktuell Bodenaustausch ein Durchbrechen der anstehenden Torfschicht erforderlich.

Entlang des Schulweges und des Lüningsweges sind Seitengräben nur noch abschnittsweise vorhanden. Zur Sicherung der Straßenentwässerung werden daher die z.T. bereits vorhandenen Leitungsrechte entlang des gesamten Schulweges und des Lüningsweges ergänzt. Als Ersatz für die vorhandenen Straßenseitengräben soll in diesen Flächen die Errichtung eines durchgängigen Muldensystems mit Rohrrigolen die Ableitung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers ermöglichen. Langfristig kann jedoch, z.B. bei Ausbaumaßnahmen des Schulweges, auch die Verlegung eines Regenwasserkanals erforderlich werden.

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht nach Nordwesten ab. Entsprechend ist auch die Fließrichtung der Gewässer ausgerichtet. Durch die zu erwartenden Aufhöhungen für die Baugrundstücke südlich des Schulweges wird der Oberflächenabfluss von der hinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in Richtung des in diesem Bereich vorhandenen Straßenseitengrabens am Schulweg unterbrochen. Es ist daher erforderlich, südlich des Wohngebietes am Schulweg (Südseite) einen Fanggraben anzulegen. Dieser Graben kann in den geplanten Pflanzstreifen ganz oder teilweise integriert werden. Da er insbesondere für die anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche erforderlich wird, sollte eine Unterhaltungsmöglichkeit von der südlichen Seite aus gewährleistet werden. Die Grundstückseigentümer haben bei der Neuaufteilung ihrer Flächen bzw. der Abtrennung vom Schulweg die Entwässerung der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche sicher zu stellen. Für die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Schulweges ergeben sich aufgrund der Wasserfließrichtung keine Probleme.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie wird durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt.

Im westlichen Bereich befinden sich im Einmündungsbereich des Schulweges in den Lüningsweg sowie ca. 200 m weiter östlich Trafo-Anlagen der EWE. Die Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

7.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

8 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Dorfgebiet, davon	49.104 qm	39,5 %
• Schule/ Dorf- und Spielplatz	(10.914 qm)	(8,8 %)
• Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(1.502 qm)	(1,2 %)
Allgemeines Wohngebiet, davon	50.259 qm	40,5 %
• Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(2.613 qm)	(2,1 %)
Private Grünfläche	7.425 qm	6,0 %
Straßenverkehrsfläche, davon	14.480 qm	11,6 %
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	(858 qm)	(0,7%)
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.110 qm	0,9 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	235 qm	0,2 %
Fläche für Wald	1.473 qm	1,3 %
Plangebiet	124.086 qm	100 %

9 Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Gemeinde Hatten hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung frühzeitig die allgemeinen Ziele der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange TöB

An dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 49 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusage des Bebauungsplanentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung in der Zeit vom 22.09.2003 bis 24.10.2003 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 war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.11.2003.

Hatten, den 26.11.2003

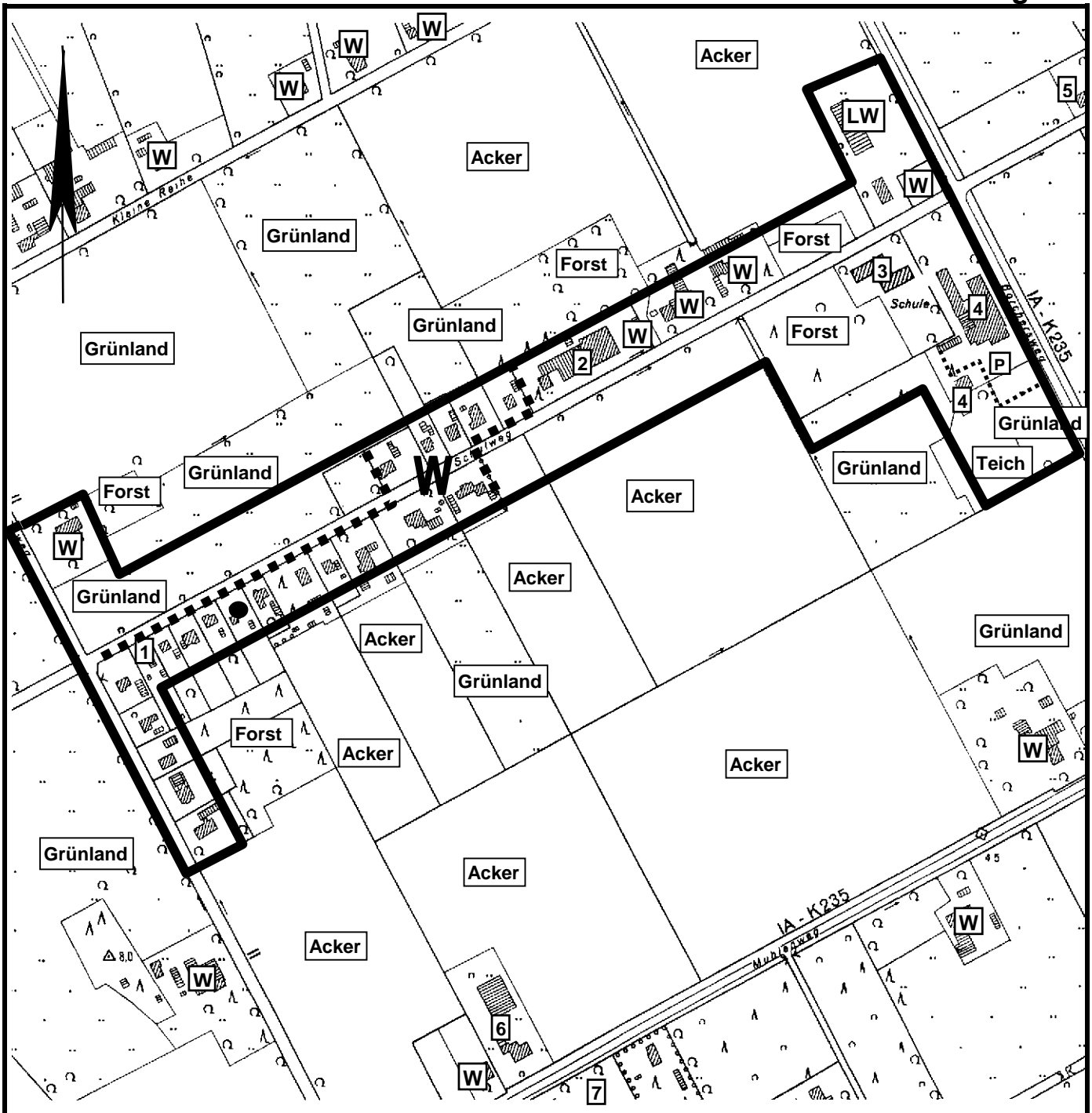
gez. Hinrichs

L.S.

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
2. Bodenprofil
3. Plangebiet -Bestandsaufnahme-
4. Artenliste ausgewählter Biotope
5. Landwirtschaftliche Immissionen
6. Verkehrsimmissionen K 235
7. Externe Kompensationsflächen -Bestandsaufnahme-
8. Externe Kompensationsflächen -Zuordnung-



Legende:

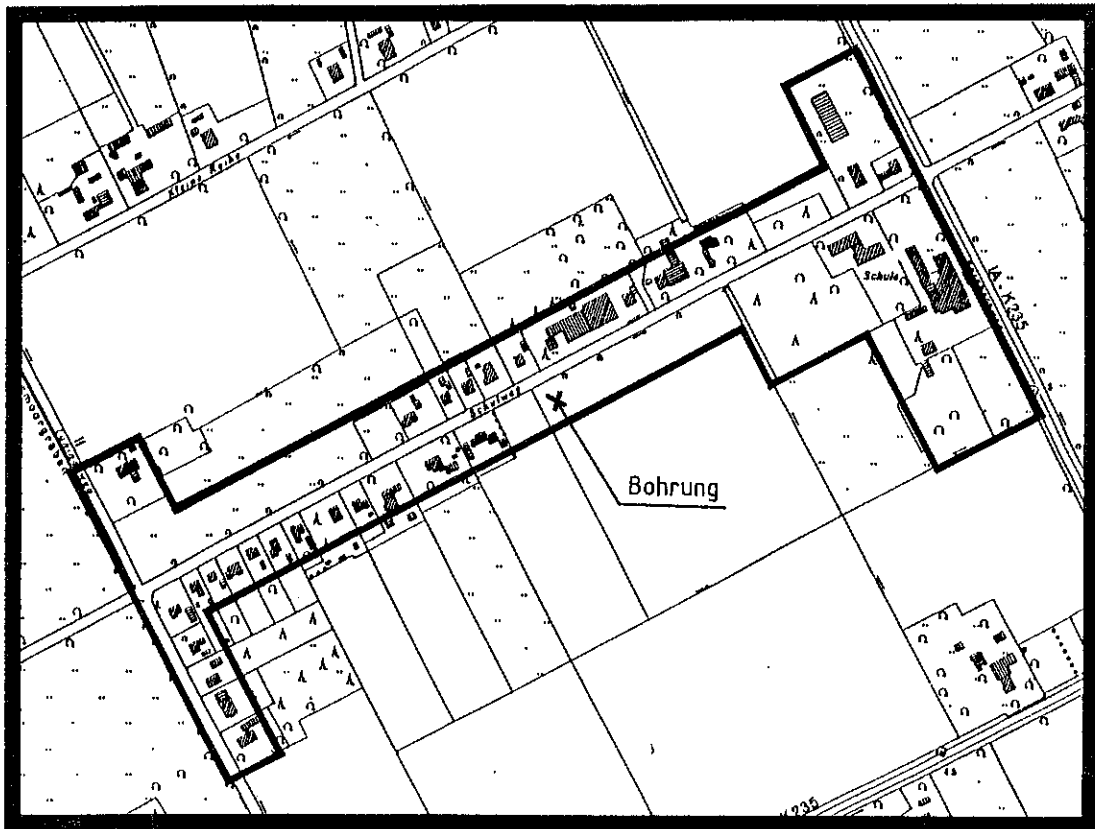
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 49
 - W Bereich mit Wohngebäuden eingeschossig
 - W Wohngebäude eingeschossig
 - LW Landwirtschaftlicher Erwerbsbetrieb
 - Leerstand
-
- 1 Haarstudio
 - 2 Wohnausstattung
 - 3 Grundschule
 - 4 Hotel/Gastronomie
 - 5 Elektro-/Fernsehtechnik
 - 6 Gemüse- und Pflanzenhof
 - 7 Taxiunternehmen
-
- P Hotelparkplatz

Gemeinde Hatten

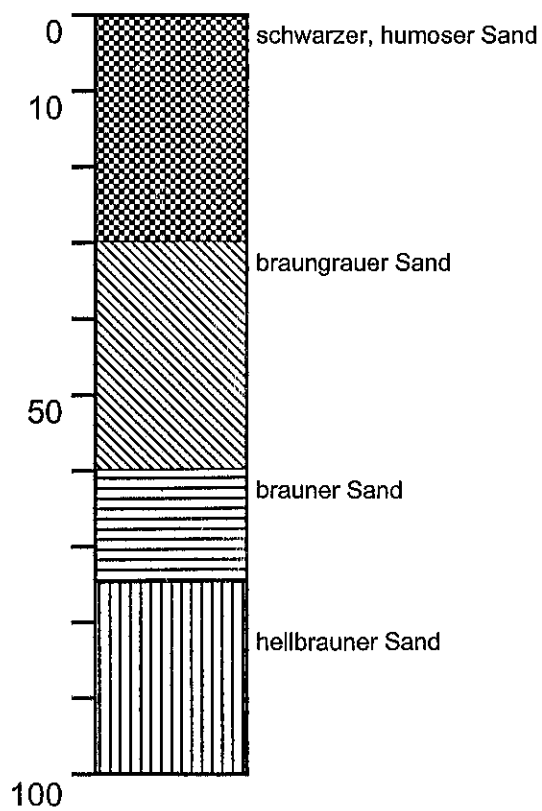
Bebauungsplan Nr. 49

**Bestehende
Nutzungsstruktur
M 1 : 5000**

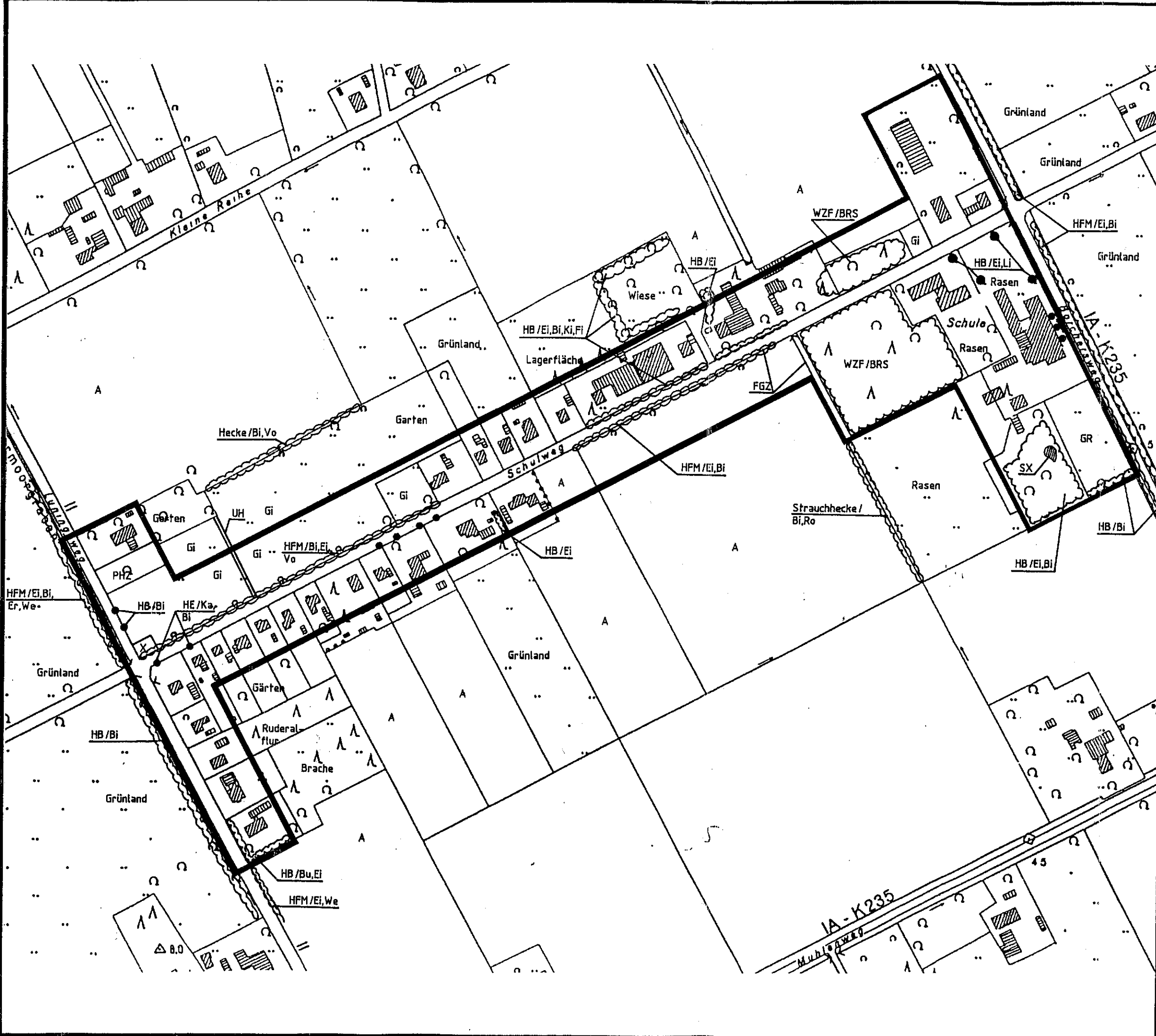
-Bodenprofil-



in cm



Anlage 3



- Plangebietsgrenze
- Biotoptypen nach Drachenfels (1994)**
- A Acker
 - BRS Sukzessionsgebüsch
 - FGZ Sonstiger Graben
 - GI Intensivgrünland
 - GR Rasen
 - HE/HB Einzelbäume/Baumbestand
 - HFM Strauch-Baumhecke
 - PHZ Ziergarten
 - SX Naturfernes Stillgewässer
 - UH Halbruderale Gras-, Staudenflur
 - WZF Fichtenforst
 - X versiegelte Fläche

Hauptbestandsbildner:

Birke	Bi	Kiefer	Ki
Brombeere	Br	Kirsche	Kr
Buche	Bu	Lärche	Lä
Eiche	Ei	Linde	Li
Erle	Er	Obstbäume	Ob
Esche	Es	Pappel	Pa
Fichte	Fi	Rose	Ro
Holunder	Ho	Vogelbeere	Vo
Kastanie	Ka	Weide	We

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 49

Plangebiet

-Bestandsaufnahme-

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 11/2002

Pflanzenliste des Plangebietes

Biotoptyp: Intensivgrünland (GI) und angrenzender temporär wasserführender Graben (FGZ)

Aufnahmedatum: 13.11.2001

<u>Gräser:</u>	Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
	Quecke	-	Elymus repens
	Honiggras	-	Holcus lanatus
	Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
	Wiesen-Lieschgras	-	Phleum pratense
	Jährige Rispe	-	Poa annua
<u>Kräuter:</u>			
	Giersch	-	Aegopodium podagraria
	Wiesenkerbel	-	Anthriscus sylvestris Gän-
	seblümchen	-	Bellis perennis
	Spitz-Wegerich	-	Plantago lanceolata
	Großer Wegerich	-	Plantago major
	Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
	Kriechender Hahnenfuß	-	Ranunculus repens
	Stumpfbläättriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
	Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
	Rot-Klee	-	Trifolium pratense
	Weiß-Klee	-	Trifolium repens
	Brennnessel	-	Urtica dioica

Pflanzenliste des Plangebietes

Biotoptyp: Fichtenbestand (WZF) mit Sukzessionsgebüsch (BRS)

Aufnahmedatum: 13.11.2001

Baumschicht:

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Hänge Birke	-	Betula pendula
Lärche	-	Larix decidua
Fichte	-	Picea abies

Strauchschicht:

Hänge Birke	-	Betula pendula
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Krautschicht:

Hänge Birke	-	Betula pendula
Farn	-	Dryopteris spec.
Efeu	-	Hedera helix
Brennnessel	-	Urtica dioica

Landwirtschaftskammer Weser-Ems – Postfach 19 47 – 49649 Cloppenburg

**Landwirtschaftsamt
Oldenburg-Süd**

Gemeinde Hatten
Hauptstraße 21

26209 Hatten

- **Ihr Zeichen**
- **Unser Zeichen**
4530-340301-Dr. ku-la
- **Ansprechpartner/in**
Herr Dr. Kuhnt
- **Telefon/Fax**
04471/9483-40/19
- **E-Mail**
- **Datum**
21.10.2002

**Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Hatten
„Streekermoor –Schulweg“
*Beurteilung der Immissions- bzw. Emissionssituation***

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 49 wird bezüglich der Emissions- bzw. Immissionssituation um Stellungnahme gebeten.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an den Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Rinder).

Auf eine detaillierte Darstellung des Tierbestandes bzw. der entsprechenden Punktebewertung wird in diesem Rahmen verzichtet.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bullenstall des landwirtschaftlichen Betriebes Sanders (siehe Abbildung 1). In dem Stall wird Rinderhaltung betrieben. Der entsprechend überplante Bereich ist gekennzeichnet (blaue Kennzeichnung), der für eine zur Zeit direkt vorgesehene Erweiterung der Bebauung im südlichen Bereich dargestellt (rote Kennzeichnung).

■ Löninger Straße 68
49661 Cloppenburg

■ Telefon: 0 44 71/94 83-0
Fax: 0 44 71/94 83-19
E-Mail: clp@lwk-we.de
Internet: www.lwk-we.de

■ Bankverbindung:
LzO Oldenburg
BLZ 280 501 00
Kto. 000-437 251

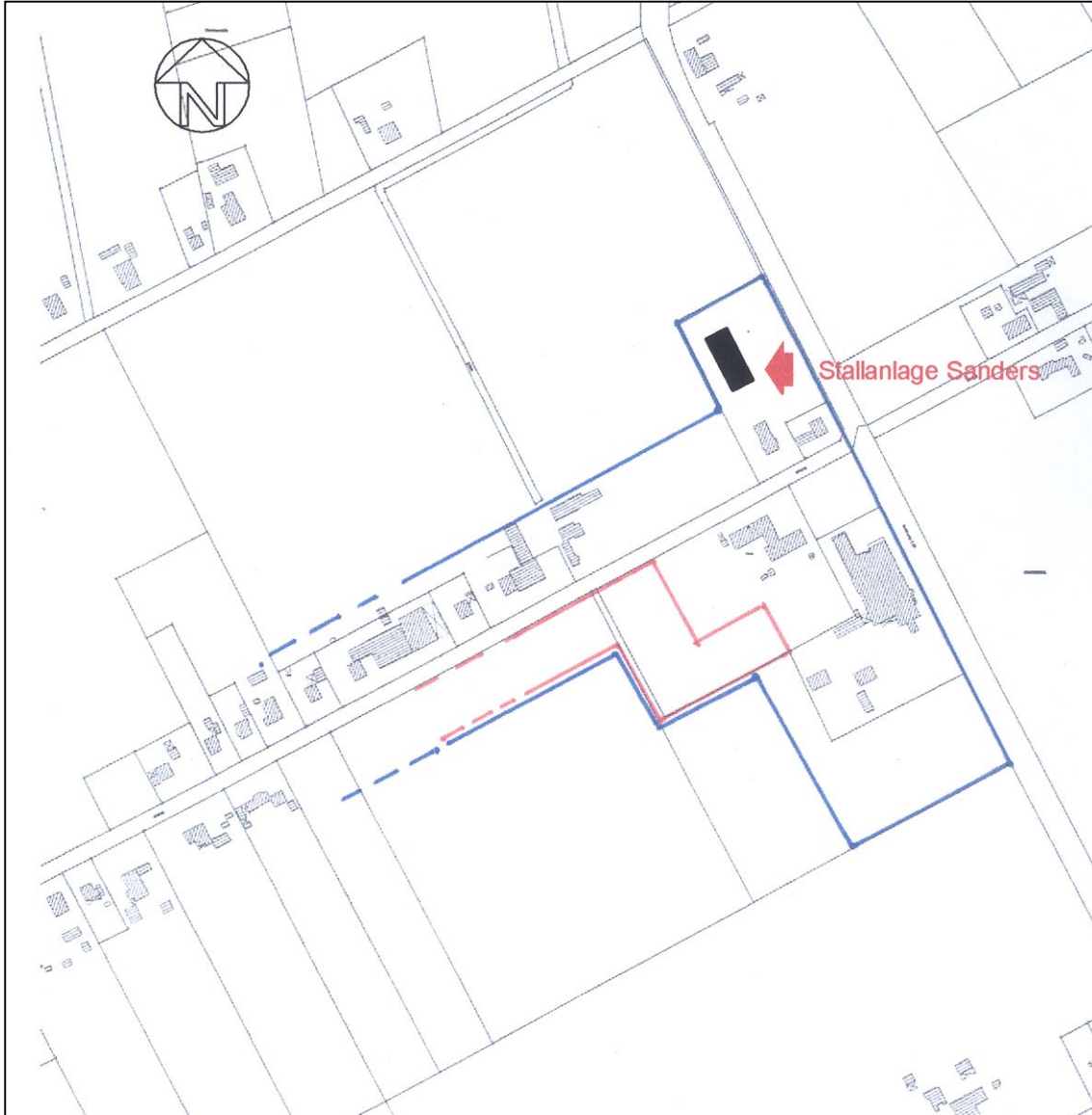


Abbildung 1: Darstellung der Standortsituation der Stallanlage Sanders, des überplanten Bereiches und der derzeit geplanten Wohnbebauung

— überplanter Bereich

— für Wohnbebauung vorgesehene Flächen

Maßstab 1 : 5.000

Für den Stall Sanders ergibt sich nach der oben genannten Richtlinie ein voller Richtlinienabstand von 90 m und ein halber Richtlinienabstand von 45 m. Der volle Richtlinienabstand ist jeweils gegenüber WA-Gebieten einzuhalten, der halbe Richtlinienabstand (Geruchsschwellenwert) gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich bzw. in MD-Gebieten.

In der Abbildung 2 wird deutlich, dass der entsprechend zur Zeit vorgesehene Bereich für Wohnbebauungen im südlichen Bereich (rot gekennzeichnet) von dem halben und vollen Richtlinienabstand bei Weitem nicht tangiert wird.

Der entsprechend überplante Bebauungsplanbereich südöstlich der Hofanlage Sanders, welcher von dem vollen Richtlinienabstand überlagert wird, sollte somit als MD-Gebiet ausgewiesen werden.

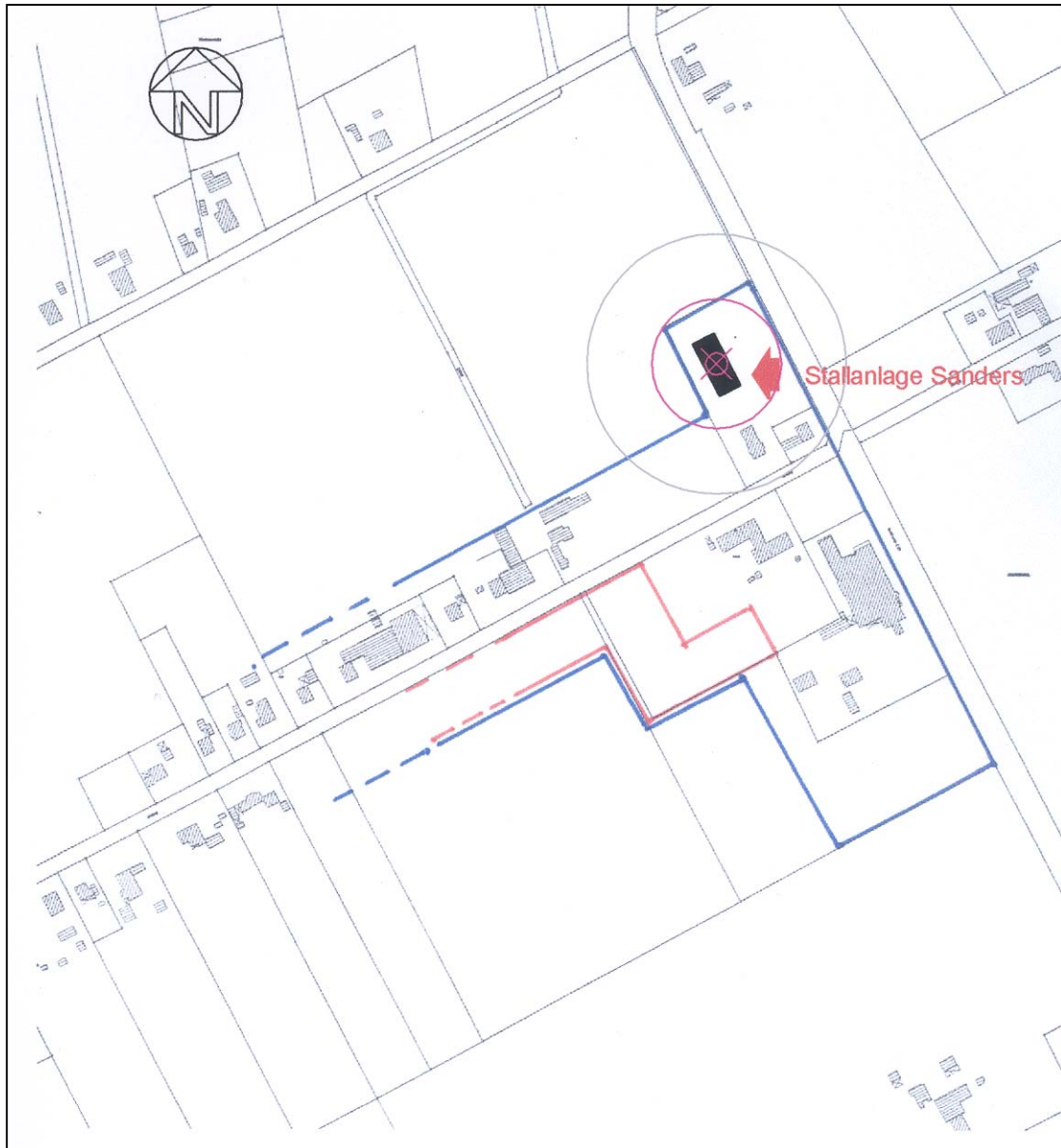


Abbildung 2: Darstellung des halben (innerer Kreis) und vollen Richtlinienabstandes (äußerer Kreis) für die Stallanlage Sanders
Maßstab 1 : 5.000

Sofern im südöstlichen Bereich der Stallanlage Wohnbebauung vorgesehen werden sollte, empfiehlt sich als Abgrenzung eine Eingrünungsmaßnahme (Wallhecke o. ä.), um auch einen Sichtschutz zu gewährleisten.

Dr. Kuhnt

Verkehrsimmissionen

Berechnung gemäß DIN 18005

Kreisstraße 235

Als durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) wurden bei der Verkehrszählung von 1995 auf der K 235 an der Zählstelle 837 folgende Zahlen ermittelt.

DTV: 1.824 Kraftfahrzeuge

LKW-Anteil: 5,3%.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge 2000 ergab einen leichten Rückgang des DTV-Wertes auf 1.669 Kraftfahrzeuge

Die Berechnung des Emissionspegels der K 235 im Abstand von 25 m zur Mitte der Fahrbahn, erfolgt daher nach folgenden Vorgaben:

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M:

M = 100 tags

M = 13 nachts

Als **maßgebender LKW-Anteil (p)** wird ein Wert von **p tags = 5 %** und **p nachts = 2 %** angenommen.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit 70 km/h

Geschwindigkeitskorrektur nach Gleichung 6 der DIN 18005:

L_v tags = - 2,5 dB

L_v nachts = - 2,9 dB

Geschwindigkeitskorrektur:

$L_v = 0$ dB

Straßenoberfläche, nicht geriffelter Gußasphalt:

$L_{STRO} = 0$ dB(A)

Steigung 0 %:

$L_{STG} = 0$ dB(A)

Der Emissionspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

L_m 25 tags = 58,8 dB (A) – 2,5 dB (A) = **56,3 dB (A)**

L_m 25 nachts = 49,1 dB (A) – 2,9 dB (A) = **46,2 dB (A)**

Die vorhandene Wohnbebauung hält zur Fahrbahn der K 235 einen verringerten Abstand von ca. 15 m ein. Dadurch ergibt sich gemäß Gleichung 26 der DIN 18005 eine Erhöhung des Lärmpegels um 2,8 dB(A) auf

L_r 15 tags = 56,3 + 2,8 dB(A) = 59,1 dB(A)

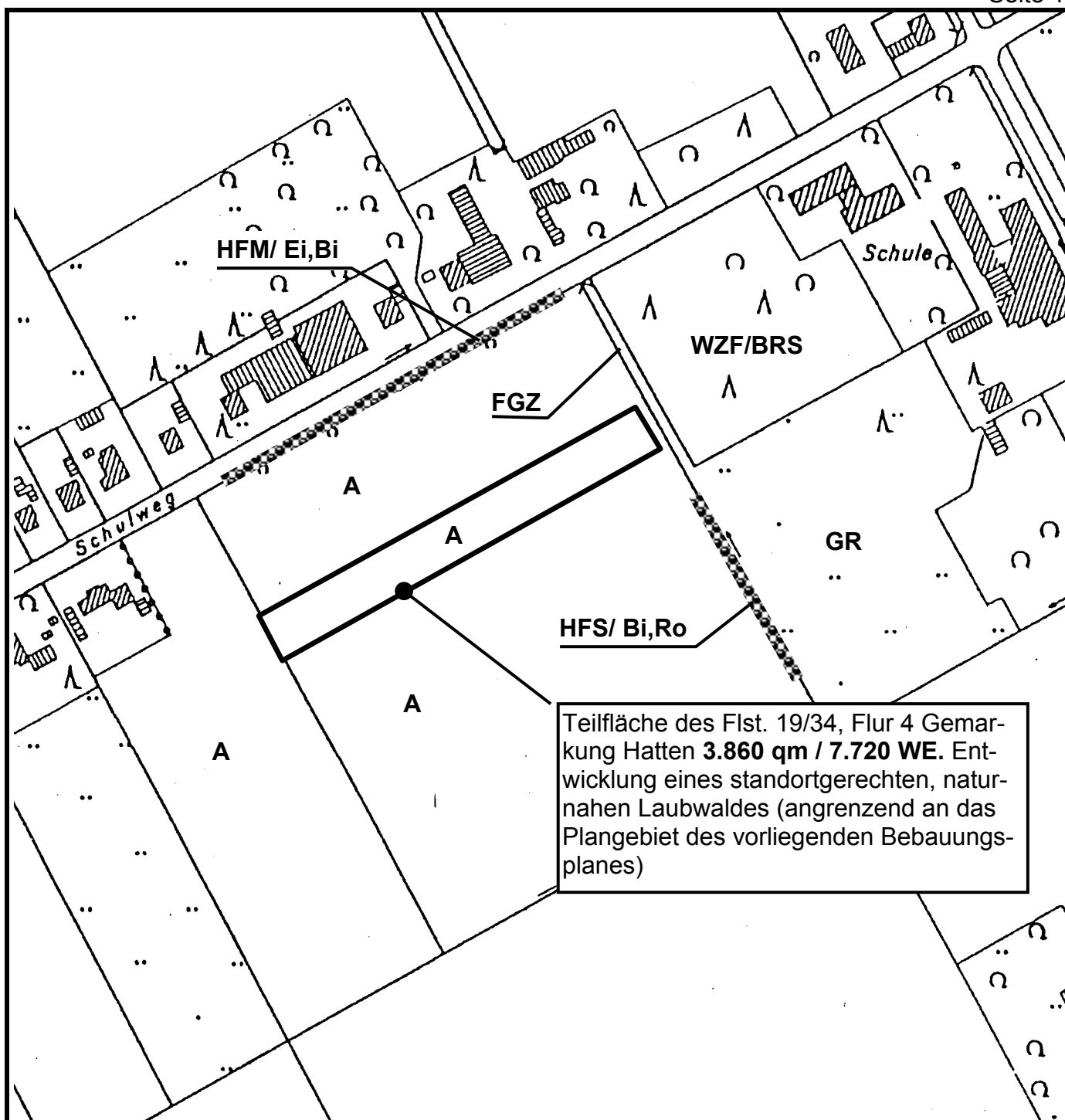
L_r 15 nachts = 46,2 + 2,8 dB(A) = 49,0 dB(A)

Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die K 235 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Eine ergänzend entstehende Bebauung hat aufgrund der Einhaltung der Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einen Abstand von ca. 24 m zur Mitte der Fahrbahn der K 235.

Dadurch ergibt sich gemäß Gleichung 26 der DIN 18005 eine Erhöhung des Mittelungspegels (L_m 25) um 0,3 dB(A) auf

L_r 24 tags = 56,3 + 0,3 dB(A) = 56,6 dB(A)

L_r 24 nachts = 46,2 + 0,3 dB(A) = 46,5 dB(A)

**Legende:****Biotoptypen nach Drachenfels (1994)**

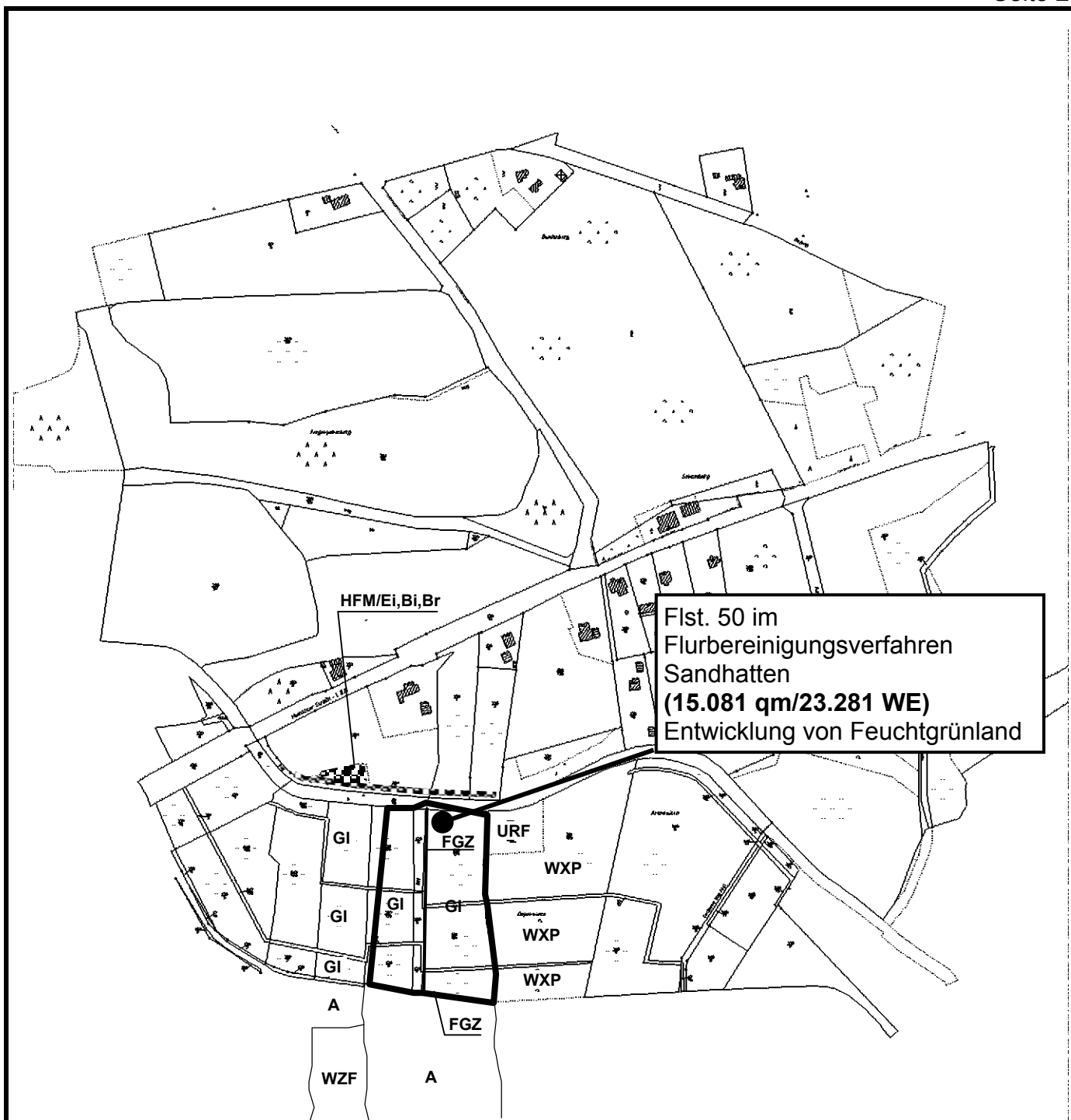
A	Acker
BRS	Sukzessionsgebüsch
FGZ	Sonstiger Graben
GR	Rasen
HFM	Strauch-Baumhecke
HFS	Strauchhecke
WZF	Fichtenforst

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Vogelbeere	Vo
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weide	We
Brombeere	Br	Kirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		
Esche	Es	Pappel	Pa		
Fichte	Fi	Ulme	Ul		

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan
Nr. 49Kompensationsfläche
Nr. 1
-Bestandsaufnahme und
Zuordnung-
M 1: 2.500



Flst. 50 im
Flurbereinigungsverfahren
Sandhatten
(15.081 qm/23.281 WE)
Entwicklung von Feuchtgrünland

Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (1994)

- A Acker
- FGZ Sonstiger Graben
- GI Intensivgrünland
- HFM Strauch-Baumhecke
- URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
- WZF Fichtenforst
- WXP Hybridpappelforst

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Vogelbeere	Vo
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weide	We
Brombeere	Br	Kirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		
Esche	Es	Pappel	Pa		
Fichte	Fi	Ulme	Ui		

Gemeinde Hatten

**Bebauungsplan
Nr. 49**

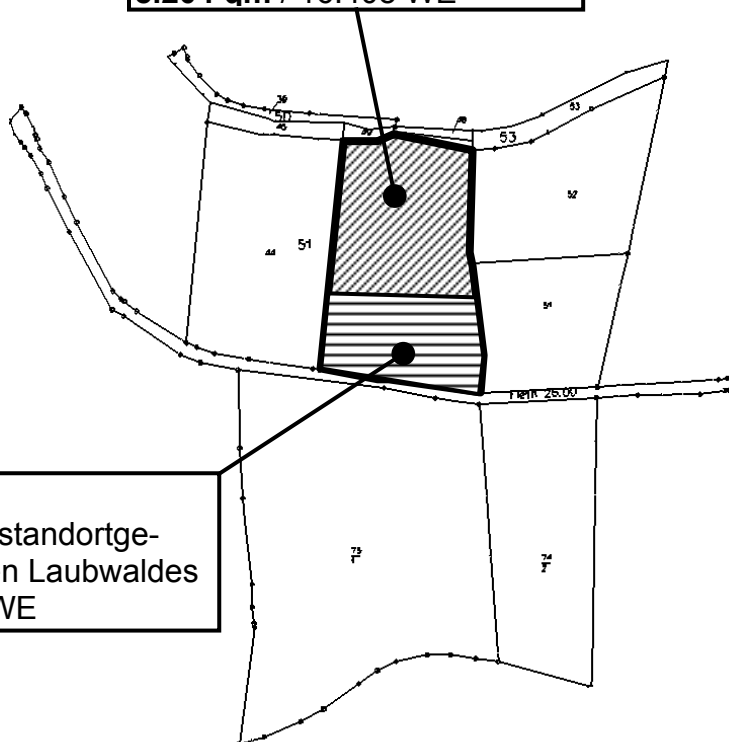
Kompensationsfläche Nr. 2

**-Bestandsaufnahme-
(Lage der Fläche vor d. Flurbereinigung)**

M 1: 5.000

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 11/2003

Fl.St. 50 nördl. Teil:
 Entwicklung eines extensiven
 Feuchtgrünlands mit Senken
 und Blänken
8.204 qm / 16.408 WE



Fl.St. 50 südl. Teil:
 Entwicklung eines standortge-
 rechten, naturnahen Laubwaldes
6.873 qm / 6.873 WE

Gemeinde Hatten

**Bebauungsplan
 Nr. 49**

Kompensationsfläche Nr. 2
 - Zuordnung der Maßnahmen –
 (Lage nach der Flurbereinigung)

M 1: 5.000