

**Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg**

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 53
„Hatterwüstring / Voßbergweg / Fasanenweg“
der Gemeinde Hatten**

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	3
2.3 ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.5 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)	4
2.6 LANDSCHAFTSPLAN	5
3 DAS PLANGEBIET	5
3.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG.....	5
3.2 NUTZUNGEN UND BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET	6
3.3 ANGRENZENDE NUTZUNGEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	6
3.4 IMMISSIONSSITUATION	7
3.5 ALTLASTEN/KAMPFMITTEL	7
3.6 DENKMALSCHUTZ.....	8
4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
4.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
4.4 SPIELPLATZ	9
5 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	10
5.1 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES.....	10
5.2 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	10
5.3 ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS	11
5.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG	12
5.5 INTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	12
5.6 EINGRIFFSBILANZIERUNG	13
6 VERKEHRERSCHLIEßUNG	15
7 VER- UND ENTSORGUNG	15
7.1 WASSERVER- UND –ENTSORGUNG	15
7.2 ABFALLBESEITIGUNG	16
7.3 ENERGIEVERSORGUNG.....	16
7.4 TELEKOMMUNIKATION.....	16
8 PLANUNGSSTATISTIK	16
9 VERFAHREN	17
ANLAGEN.....	17

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 liegt in der Ortschaft Hatterwüstring der Gemeinde Hatten südöstlich der Ortslage von Sandkrug. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Voßbergweg (K 235). Der westliche Plangebietsrand wird durch den Fasanenweg 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 mit einer Fläche von ca. 8.200 qm umfasst die bestehende Wohnbebauung nördlich des Voßbergweges und östlich des Fasanenweges. Darüber hinaus wurden die nach Norden und Osten noch unbebauten und gärtnerisch genutzten Grundstücke einbezogen.

Konkreter Planungsanlass ist dabei die Anfrage eines Grundstückseigentümers angrenzend an die vorhandene Bebauung ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten und analog zu der weiter östlich am Voßbergweg entstandenen Bebauung auch in den rückwärtigen Bereichen eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

Die vorhandene Bebauung am Voßbergweg beschränkt sich im Bereich des Plangebietes zur Zeit auf eine Bauzeile aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die noch unbebauten Grundstücke sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Insbesondere zur Schaffung der Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung in der zweiten Reihe ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der bereits zu einem großen Teil bebauten Grundstücke handelt es sich um eine kleinere neue Wohngebietsausweisung von insgesamt ca. 0,3 ha in Ergänzung der bereits bestehenden Wohnnutzungen.

2.2 Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer nachhaltigen 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 durch Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche und Ortsteile,
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- 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 Vorranggebiet für 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 Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit der Zweckbestimmung dieses Vorranggebietes vereinbar sein.

Daher sind die Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes, z.B. bei der Auswahl der Baumaterialien, zu berücksichtigen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes beginnt nach den Darstellungen des RROP der Naturpark „Wildeshauser Geest“, wobei die bebauten Bereiche bis zu Kreisstraße K 314 dem Siedlungsbereich von Sandkrug zugeordnet sind. Die Gebiete südlich der K 314 sind als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Bereiche beidseitig des Voßbergweges, als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2.5 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.

Von der vorliegenden Fläche von ca. 8.200 qm ist der überwiegende Teil bereits bebaut. Abzüglich der Straßenverkehrsfläche ist eine Teilfläche von ca. 3000 qm als bisheriger Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen.

Die festgesetzte Grundfläche im bisherigen Außenbereich beträgt insgesamt ca. 900 qm. Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall erheblich unterschritten.

Ein Umweltbericht i.S.d. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

2.6 Landschaftsplan

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 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.

Landschaftsbild:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung landschaftsprägender Gehölzstrukturen.
- 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.

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

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. Die Böden sind grundwasserbeeinflusst, frisch und stellenweise mäßig trocken. Es hat sich Gley-Podsol entwickelt.

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

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Laut Auswertung der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald, kleinräumig auch mit geringem Eichenanteil entwickeln.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 2003)

3.2 Nutzungen und Biotoptypen im Plangebiet

(Anlage 1 und 2)

Der südliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Nördlich und östlich der Wohngrundstücke schließen sich mit den Flurstücken 102/19, 102/26 und 102/27 noch unbebaute, gärtnerisch genutzte Grundstücke an. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird als Rasen (GR) genutzt. Vereinzelt sind jüngere Ziergehölze vorhanden. Die Flurstücke sind vollständig von der nordöstlich und südöstlich angrenzenden Ackernutzung abgezaunt. Eine Eingrünung in die freie Landschaft ist bis auf eine ca. 20 m lange geschnitten Rotbuchenhecke (BZH) nicht vorhanden.

Der westliche Rand des Plangebietes wird durch den Fasanenweg gebildet. Der Fasanenweg wird beidseitig von temporär Wasser führenden Straßenseitengraben sowie im Böschungsbereich stockenden Strauch-Baumhecken (HFM) begleitet. Die Hecken setzen sich aus Eiche, Birke und Eberesche zusammen. Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von < 0,3 m. Entlang des südlich des Plangebietes verlaufenden Voßbergweges sind in unregelmäßigem Abstand mehrere ältere Einzelbäume (HB) (Eichen z.T. über 0,3 m Stammdurchmesser) vorhanden.

3.3 Angrenzende Nutzungen und deren planungsrechtliche Einordnung

(Anlage 1)

Südlich des Plangebietes verläuft der Voßbergweg. Südlich der Straße schließt sich bis zum Hatter Weg (K 314) in einer Entfernung von ca. 400 m ein fast vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet an. Das Gebiet ist z.T. Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21, in dessen Rahmen ein allgemeines Wohngebiet für eine entsprechende Bebauung (ein Vollgeschoss, nur Einzelhäuser zulässig) festgesetzt wurde. Eine innerhalb des Gebietes liegende ehemalige Hofstelle wird nur noch

wohnbaulich genutzt. Der Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle wurde im Bebauungsplan Nr. 21 als Mischgebiet festgesetzt.

Westlich, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet an, denen sich sowohl im Westen als auch im Osten weitere, im wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägte Gebiete anschließen.

Der Bereich westlich des Plangebietes wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier wurde die mögliche Bebauung auf ein Vollgeschoss und Einzelhäuser beschränkt.

3.4 Immissionssituation

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe sind in der näheren Umgebung des vorliegenden Plangebietes nicht vorhanden. Somit sind im Bereich des Plangebietes keine erheblichen Geruchsbelästigungen, die einer Wohnnutzung oder anderen sensiblen Nutzungen entgegenstehen würden, zu erwarten.

Die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die ergänzend geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3.5 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 sind auf den Aufnahmen vorhandener Luftbilder keine Bombardierungen im Planungsbereich erkennbar. Eine genaue Aussage über den Planbereich ist jedoch nicht möglich.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen.

3.6 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 Denkmalschutzbehörde 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 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet 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 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.

Im vorliegenden Plangebiet sollen Tankstellen nicht zulässig sein, da die Größe des Baugebietes nicht geeignet ist, eine solche Nutzung aufzunehmen. Die übrigen 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die für die angrenzende Bebauung getroffenen Festsetzungen wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet auf 0,3 beschränkt, um die Bebauungsdichte und damit insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. 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).

Die im Plangebiet und umliegend vorhandene Bebauung ist durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Diese Struktur soll homogen weiterentwickelt werden. Die ergänzend geplante Bebauung im Plangebiet soll daher auch als eingeschossige Bebauung entwickelt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend auf ein Vollgeschoss begrenzt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Im allgemeinen Wohngebiet soll die bestehende aufgelockerte Bauungsstruktur, wie sie auch in den angrenzenden Gebieten bereits vorhanden ist, erhalten bleiben. Darüber hinaus soll den Bauwünschen der Bevölkerung nach freistehenden Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird im Plangebiet die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzelhäusern beschränkt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben.

Entlang des Voßbergweges orientiert sich die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m an der vorhandenen Bebauung. Sie soll eine aufgelockerte Bauungsstruktur mit Vorgartenbereichen gewährleisten und eine sichere Grundstückszufahrt ermöglichen. Zu diesem Zweck werden auch entlang des Fasanenweges nicht überbaubare Bereiche von 5 m festgesetzt.

Um sichere Grundstückszufahrten zu gewährleisten ist es nach Auffassung der Gemeinde zudem 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.

4.4 Spielplatz

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

Die Größe des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 7.200 qm. Bei einer durchschnittlich zu erwartenden Geschossflächenzahl von 0,4 beträgt die im vorliegenden Bebauungsplan mögliche Geschossfläche für Wohnnutzungen $7.200 \text{ qm} \times 0,4 \text{ (GFZ)} = 2.880 \text{ qm}$.

Der Spielplatzbedarf erhöht sich durch die vorliegende Planung somit nur unwesentlich um $2.880 \text{ qm} \times 2\% = 58 \text{ qm}$.

Sowohl westlich als auch südlich des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von 200 bis 250 m innerhalb ausgewiesener Wohngebiete Spielplätze, die ausreichend dimensioniert und daher geeignet sind, den durch die vorliegende Planung entstehenden Bedarf zu decken.

Nach Ansicht der Gemeinde bestehen zudem durch die angrenzend vorhandenen weitläufigen Grünzonen weitere Möglichkeiten für Aktivitäten und Spiele von Kindern. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass den Spielbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung getragen wird.

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 überwiegend bebauten Grundstücksteile (OE), die vorhandenen Straßenverkehrsfläche (X/Y) einschließlich der begleitenden Strauch-Baumhecken (HFM) und temporär Wasser führenden Gräben (FGZ), da in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten oder ermöglicht werden bzw. die Biotope erhalten bleiben.

Ziergarten (PHZ), Scherrasen (GR)

Die direkt an die bebauten Grundstücke angrenzenden Freiflächen werden als Rasen (GR) bzw. Ziergärten (PHZ) genutzt. Aufgrund der intensiven Pflege und dem bestehenden Nutzungsdruck (z.T. Nutzung als Spielplatz, Lagerung von Gartenabfällen u. ä.) können nur wenige anspruchslose Pflanzenarten in diesem Bereich überdauern. Standortgerechte, einheimische Gehölze sind überwiegend nicht vorhanden. Für Arten und Lebensgemeinschaften besitzen diese zur Siedlungsfläche zählende Freiflächen daher nur eine geringe Bedeutung. Die Gartenflächen werden mit dem Wertfaktor 1 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 gärtnerisch 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 Bodengenesse.

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 Gartenfläche, bebaute Bereiche sowie landwirtschaftlicher Nutzfläche 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.

- Es werden bereits dem Siedlungsgebiet zuzuordnende Bereich überplant. Die vorhandenen Gartenflächen haben keine besondere Bedeutung innerhalb des Naturhaushaltes. Eine neue Bebauung in für Natur und Landschaft bedeutsameren Bereichen der Gemeinde wird vermieden.
- Im geplanten Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,3 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. Dies heißt, die verbleibenden 70 % 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 dem Wertfaktor 1 bei der Bilanzierung berücksichtigt.

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 nordöstlichen Grenze mit neu geschaffener Baumöglichkeit wird ein Pflanzstreifen ausgewiesen. Hier sind geschnittene Hecken aus standortgerechten, einheimischen Arten zu entwickeln. Die Hecken binden das zukünftige Wohngebiet in die offene Landschaft ein. Die Hecken stehen mit angrenzenden Gehölzstrukturen im Biotopverbund. Die Hecken (BZH) am Rande des Siedlungsbereiches werden mit dem Wertfaktor 2 berücksichtigt.
- Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein Siedlungsgehölz aus standortgerechten, einheimischen Arten entwickelt. Das Gehölz steht mit der v.g. Hecke in Verbindung und somit auch mit den Hecken am Fasanenweg. Das entstehende Siedlungsgehölz wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet.
- Je 300 qm angefangener neuer Wohngrundstücksfläche ist ein hochstämmiger standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen. Die Bäume (HE) bieten einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für an den Siedlungsraum angepasste Arten. Darüber hinaus sichern sie die Durchlässigkeit des Siedlungsraums für Arten und Lebensgemeinschaften und übernehmen

mittelfristig eine Eingrünungsfunktion gegenüber der freien Landschaft. Die Bäume werden mit dem Wertfaktor 2 berücksichtigt.

5.6 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)

5.6.1 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 / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
bebaute Bereiche (OE)*	4.175 qm	- WF	- WE
Rasen (GR) / Ziergarten (PHZ)	3.165 qm	1 WF	3.165 WE
Straßenverkehrsfläche (X/Y)*	824 qm	- WF	- WE
Gesamtfläche:	8.164 qm		
Eingriffsflächenwert:			3.165 WE

*dieser Biotop bleibt erhalten und wird daher nicht bewertet

5.6.2 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 / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet GRZ 0,3	7.340 qm	–	–
vorhandene Bebauung (OE)*	4.175 qm	– WF	– WE
neu versiegelt (30 %), (X)	950 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (70 %)	2.216 qm	–	–
Freifläche (Y)	1.888 qm	1 WF	1.888 WE
geschnittene Hecke (BZH)	148 qm	2 WF	296 WE
Pflanzstreifen (HSE)	169 qm	3 WF	507 WE
Einzelbäume (HE)	11 qm	2 WF	22 WE
vorhandene Straße (X/Y)*	824 qm	– WF	– WE
Gesamtfläche:	8.164 qm		
Kompensationswert:			2.713 WE

*dieser Biotop bleibt erhalten und wird daher nicht bewertet

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 2.713 WE vor.

5.6.3 Schlussbetrachtung

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die verbleibenden Eingriffe werden durch die internen Kompensationsmaßnahmen rein rechnerisch nicht vollständig ausgeglichen (nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert verbleibt ein Kompensationsdefizit von 452 WE). Die infolge des Eingriffs verlorengegangenen Funktionen des Naturhaushaltes werden jedoch durch die internen Ausgleichsmaßnahmen im Wesentlichen wieder erbracht. Durch die Festsetzung von Pflanzstreifen und Einzelbäumen wird eine bislang ungenügende Einbindung der Bebauung in die offene Landschaft sichergestellt. Die neu entstehenden Gartenflächen werden durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze aufgewertet.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und internen Ausgleichsmaßnahmen geht die Gemeinde Hatten davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 53 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.

6 Verkehrserschließung

Erschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist von Süden über den Voßbergweg erschlossen. Die verkehrsmäßige Erschließung der ergänzend geplanten Bebauung erfolgt ebenfalls über den Voßbergweg bzw. den Fasanenweg, welcher im südwestlichen Bereich des Plangebietes in den Voßbergweg mündet.

Durch die vorliegende Planung ermöglichte bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen im rückwärtigen Bereich sind daher über diese Straßenzüge zu erschließen.

Der Voßbergweg hat nach Südwesten Anschluss an den Hatter Weg (K314). Die verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Hasenweg“ (Linie 315) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch diese Linie besteht eine Verbindung in das Oberzentrum Oldenburg.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserver- und –entsorgung

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.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von: 48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei allgemeinen Wohngebieten über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m) natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder –behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und über den vorhandenen Schmutzwasserkanal dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Die bisherigen Erfahrungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebietes zeigen Böden mit guten Versickerungseigenschaften. Aufgrund dessen wird das Oberflächenwasser der bebauten Grundstücke im Plangebiet und der angrenzenden Gebiete auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Dabei sind bisher keine Probleme aufgetreten.

Daher ist vorgesehen, auch das im Plangebiet durch zusätzliche Bodenversiegelungen anfallende Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

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.

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 %
Allgemeines Wohngebiet, davon	7.340 qm	89,9 %
• Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(317 qm)	3,9 %
Straßenverkehrsfläche	825 qm	10,1 %
Plangebiet	8.165 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. 53 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 05.07.2004 bis 06.08.2004 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 29.09.2004.

Hatten, den 29.09.2004

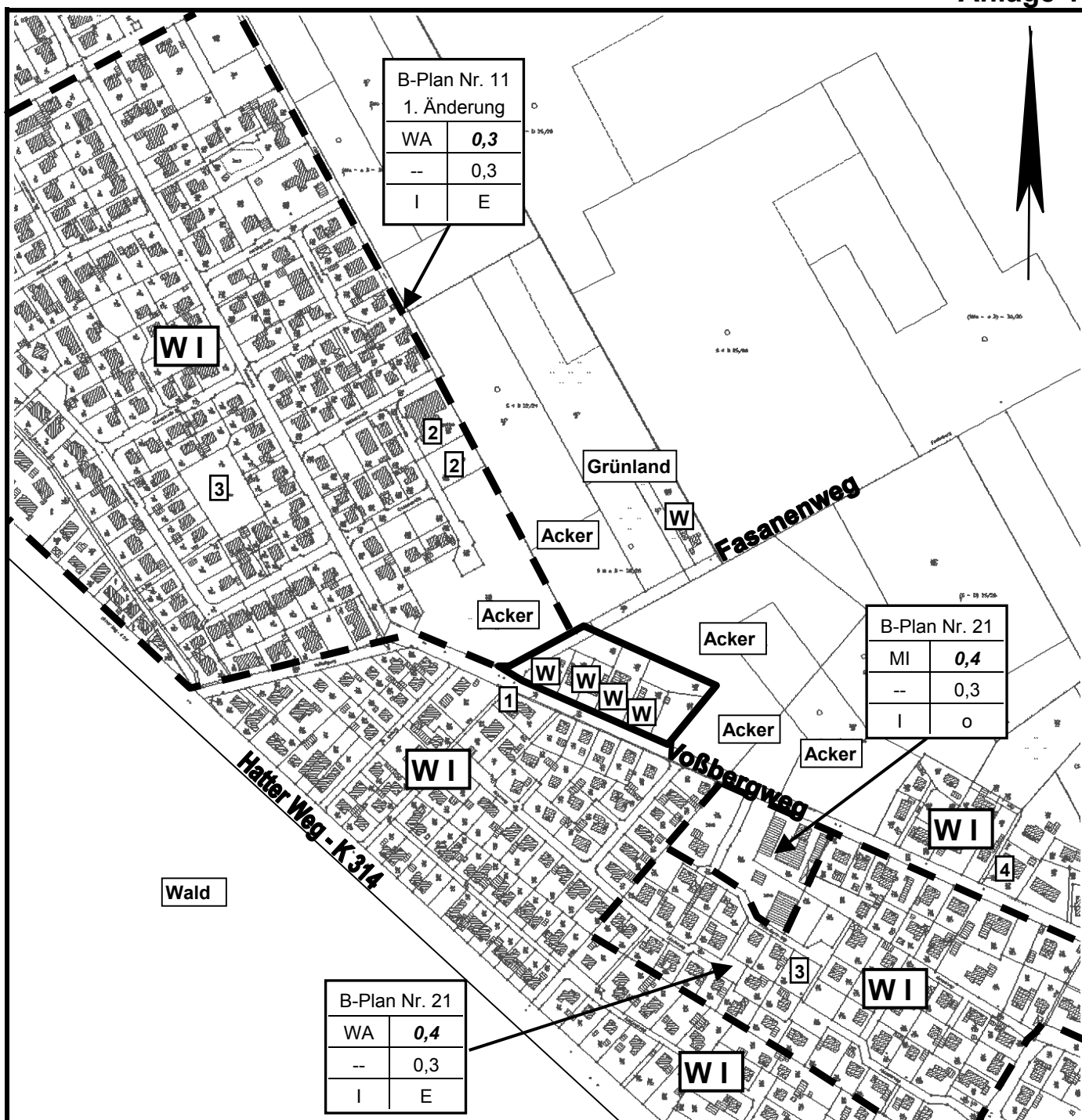
gez. Hinrichs

L.S.

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und angrenzende Bebauungspläne
2. Biotoptypen des Plangebietes



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 53
- Angrenzende Bebauungspläne
- WI Bereich mit Wohngebäuden eingeschossig
- W Wohngebäude eingeschossig
- 1 Kiosk
- 2 Kindergarten
- 3 Spielplatz
- 4 Lohnsteuerhilfe e.V.

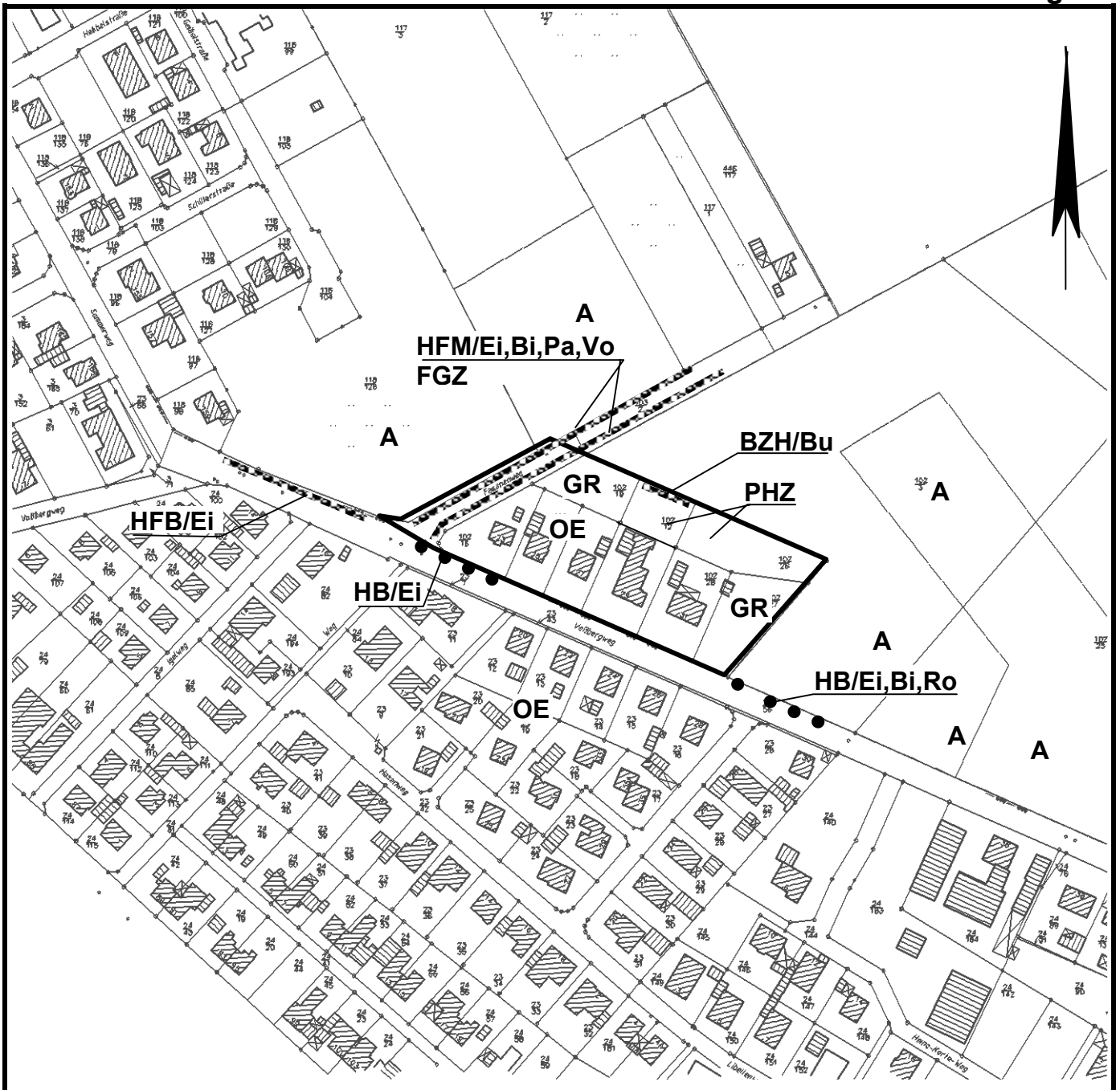
Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne

- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 53

**Bestehende
Nutzungsstruktur
und angrenzende
Bebauungspläne
M 1 : 5.000**



Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (1994)

A	Acker	HFM	Strauch-Baumhecke
BZH	Zierhecke	OE	Einzel- und Reihenhausbebauung
FGZ	Sonstiger Graben		
GR	Scherrasen		
HB	Einzelbaum/Baumbestand		
HFB	Baumhecke		
PHZ	Ziergarten		

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hb	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hasel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbaum	Ob		

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 53

**Biotoptypen des Plangebietes
1:2.500**