

Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Begründung
mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 54 B
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

24.04.2006

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	3
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE.....	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.2 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
2.3.1 Vorhandene Nutzungsstruktur.....	5
2.3.2 Bestehende Festsetzungen und Planungsrechtliche Einordnung	6
2.3.3 Benachbarte Flächen	6
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 PLANUNGSKONZEPT	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	9
3.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
3.5 BAUWEISE/ ZAHL DER WOHNUNGEN / GRUNDSTÜCKSGRÖßE.....	9
3.6 SPIELPLATZBEDARF	10
3.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV) GEM. § 56 NBAUO.....	10
3.9 ERSCHLIEßUNG	11
3.9.1 Verkehrliche Erschließung	11
3.9.2 Wasserwirtschaft	12
3.9.3 Technische Erschließung	12
4 UMWELTBERICHT	13
4.1 EINLEITUNG	13
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts.....	13
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	13
4.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN / UMWELTPRÜFUNG	15
4.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	15
4.2.2 FFH- und Vogelschutzgebiete.....	17
4.2.3 Bestandsaufnahme.....	17
4.2.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich	21
4.2.5 Wechselwirkungen	30
4.2.6 Nullvariante.....	30
4.2.7 Alternativprüfung	31
4.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	31
4.3.1 Methodik	31
4.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	32
4.3.3 Zusammenfassung	33
5 ABWÄGUNGSERGEBNIS.....	34
6 STÄDTEBAULICHE DATEN.....	34
7 VERFAHREN	35
ANLAGEN.....	35

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 54 B der Gemeinde Hatten befindet sich im Ortsteil Hatterwüstring, es schließt sich nordöstlich und südöstlich an die Kreuzung Sandweg / Dorfstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst im nördlichen Teil die Restflächen zwischen der Dorfstraße und dem Bebauungsplan Nr. 54 A und im südlichen Bereich die zwischen der Dorfstraße, dem Sandweg und der Danziger Straße liegenden Flurstücke Nr. 86/261; 86/211 und 86/212.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Hatten hat am 27.02.2002 den Aufstellungsbeschluss für die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, nördlich der Dorfstraße eine Wohnbaufläche auszuweisen und damit die Voraussetzungen zu schaffen, dass die dort vorhandene Hofstelle umgesiedelt werden kann. Gleichzeitig sollten für die bestehende Gaststätte „Dorfkrug Meiners“ Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zur Realisierung dieser Zielsetzung wurde zunächst der Bebauungsplan Nr. 54 A aufgestellt, in dem die bestehende Wohnsiedlung an der Dorfstraße durch ein neues Wohngebiet nördlich der Dorfstraße ergänzt wird. Als Voraussetzung für die geplante Entwicklung war die Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung in diesem Bereich erforderlich. Diese Maßnahmen sind inzwischen bereits eingeleitet bzw. durch vertragliche Regelungen gesichert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 B soll nun der Bereich der Gaststätte „Dorfkrug Meiners“ planungsrechtlich beordnet werden. Auch dieser Bereich wurde bereits in die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen und als gemischte Baufläche dargestellt.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch den Gaststättenbetrieb verursacht werden, wurden lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Ein erstes Gutachten hat den Betrieb zunächst in Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 54 A nördlich geplante Wohnbebauung untersucht. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem neu geplanten Wohngebiet festgelegt. In einem zweiten Schritt wurden nun die Auswirkungen des Gaststättenbetriebes auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und insbesondere auf die südlich der Dorfstraße festgesetzten Wohngebiete untersucht und die notwendigen Maßnahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgeschlagen.

Bei der Lärmuntersuchung zum Gaststättenbetrieb wurden nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde die genehmigten Nutzungen, der Saalbetrieb, die genehmigten Parkplätze und die vorhandenen Zugänge berücksichtigt. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass zu dem südlich im Bebauungsplan

Nr. 5 a festgesetzten reinen Wohngebieten ein erhebliches Konfliktpotenzial besteht.

Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des Gaststättenbetriebs kann eindeutig festgestellt werden, dass diese bereits derzeit durch die südlich vorhandene Wohnbebauung stark begrenzt sind, da sich der Betrieb bereits derzeit auf die vorhandene Nutzungssituation, die derjenigen eines Mischgebietes (bis zur Aufgabe der benachbarten Hofstelle noch Dorfgebiet) entspricht, einstellen muss.

Eine planungsrechtliche Beordnung und Sicherung des Gaststättenbetriebes ist nur möglich, wenn die südlich festgesetzten Wohnbauflächen, die derzeit noch gar nicht realisiert sind und in denen eine erhebliche Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm vorliegt, entsprechend der vorhandenen Immissionssituation modifiziert werden. Nach Aussage des Landkreises ist bei der Immissionsbelastung des südlich geplanten Wohngebietes derzeit eine zusätzliche Wohnbebauung, trotz bestehender Baurechte, problematisch.

Es ist daher beabsichtigt im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 B neben den Flächen nördlich der Dorfstraße auch Teilbereiche des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 a zu ändern und an die bestehende Immissionssituation anzupassen.

1.3 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:

- Städtebauliche Beordnung durch Ausweisung eines Mischgebietes für den Bereich des vorhanden Gaststättenbetriebes und seiner Umgebung,
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere Anpassung der Festsetzungen eines geplanten Wohngebietes südlich der Dorfstraße an die bestehende Immissionssituation,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, der nördlich der Dorfstraße liegt, wurde im Rahmen 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten als gemischte Baufläche dargestellt.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 13.01.2006 rechtskräftig.

Der südlich der Dorfstraße liegende Teil des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die übrige vorhandene Siedlung Hatterwüstring, die sich westlich, südlich und östlich an das Plangebiet anschließt, ist als Wohnbaufläche bzw. als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bereich südlich der Dorfstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5a „südlich Dorfstraße / Vossbergweg“ (rechtskräftig seit dem 29.05.1987). Für den Bereich nördlich der Dorfstraße wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der nördöstlich anschließende Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 A (rechtskräftig seit 13.01.2006). Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54 A soll ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Die Gemeinde hat zur Sicherung der dazu erforderlichen Umsiedlung der landwirtschaftlichen Hofstelle (Logemann) und zur Sicherung einer erforderlichen Lärmschutzmaßnahme vertragliche Regelungen mit den Eigentümern und dem Erschließungsträger getroffen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Einordnung

2.3.1 Vorhandene Nutzungsstruktur

(s.a. Anlage 1)

Bereich nördlich der Dorfstraße:

Der Bereich nördlich der Dorfstraße wird durch die vorhandene Bebauung und Nutzung, insbesondere durch den „Dorfkrug Meiners“, einer Gaststätte mit Veranstaltungsgastronomie, geprägt. Östlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle Logemann, die zur Entwicklung des nördlich geplanten Wohngebietes umgesiedelt werden soll (s.a. Kap. 2.2).

Zwischen der Hofstelle und dem Dorfkrug Meiners sowie nördlich der Gaststätte liegen jeweils Stallanlagen, die zu der Hofstelle Logemann gehören. Das ursprüngliche Bauernhaus dieser Hofstelle liegt an der Dorfstraße mit weiteren Stall- und Wirtschaftsgebäuden. Das ursprüngliche Bauernhaus dient als Wohnhaus, es ist wirtschaftlich mit der umgebenden Fläche jedoch bereits aus der Hofstelle ausgegliedert.

An der Dorfstraße befindet sich zwischen Gaststätte und Hofstelle eine Wohnhaus „Dorfstraße Nr. 19“.

Bereich südlich der Dorfstraße:

Der südliche Bereich des Plangebietes zwischen Dorfstraße, Sandweg und Danziger Straße stellt, bis auf eine kleine Lichtung, eine mit Bäumen bestandene Gehölzfläche dar. Am östlichen Rand ist ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück „Dorfstraße 18 a“ in den Geltungsbereich einbezogen.

2.3.2 Bestehende Festsetzungen und Planungsrechtliche EinordnungBereich nördlich der Dorfstraße:

Der Bereich nördlich der Dorfstraße ist, solange die Hofstelle Logemann noch als landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit dem Charakter eines Dorfgebietes zu beurteilen. Nach Aufgabe der Hofstelle wird sich der Gebietscharakter eines Mischgebietes ergeben, da neben der vorhandenen Wohnbebauung der Gaststättenbetrieb diesem Bereich auch eine wesentliche gewerbliche Prägung verleiht.

Bereich südlich der Dorfstraße:

(s.a. Anlage 2)

Südlich der Dorfstraße grenzt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „südlich Dorfstraße / Vossbergweg“ (rechtskräftig seit dem 29.05.1987) an.

Südöstlich der Kreuzung Sandweg / Dorfstraße ist im B.-Plan Nr. 5a unmittelbar an der Dorfstraße zunächst eine schmale Waldfläche festgesetzt, südlich schließt sich ein festgesetztes reines Wohngebiet an. Die Baufelder südöstlich der Kreuzung sind jedoch fast alle noch nicht bebaut, die Flächen sind überwiegend mit Gehölzen bestockt.

Am Sandweg sowie auf den westlich angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 5a allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die überwiegend entsprechend genutzt und mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

2.3.3 Benachbarte Flächen

Die übrigen, dem Plangebiet benachbarten Flächen, sind in den Bebauungsplänen Nr. 54 A und Nr. 5a als Wohngebiete, überwiegend als allgemeine Wohngebiete, festgesetzt. In diesen bestehenden Bebauungsplänen ist jeweils eine Bebauung für Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen vorgesehen.

3 Inhalt des Planes

3.1 Planungskonzept

Der Bereich der Gaststätte soll im Rahmen eines Mischgebietes entwickelt werden. Ein Mischgebiet entspricht unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarung zur Aufgabe der östlich liegenden Hofstelle Logemann, der gegenwärtigen städtebaulichen Situation in der sich der Betrieb befindet. In den an die Gaststätte angrenzenden Grundstücksbereichen soll die Option für ergänzende Nutzungen, z.B. durch ein Gästehaus, geschaffen werden. Dabei wird in den besonders lärmbelasteten Zonen die Wohnnutzung weitgehend

ausgeschlossen. Ergänzende Wohnnutzungen werden nur im östlichen Bereich des Mischgebietes ermöglicht. Dieser Übergangsbereich zu dem anschließenden Wohngebiet ist weniger stark durch den Gaststättenlärm belastet.

Eine planerische Beordnung des Bereichs der Gaststätte erfordert jedoch gleichzeitig eine Änderung der Festsetzungen im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 a. Hier sollen, entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten, das bisher geplante reine Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgestuft und die Bauflächen aus den besonders belasteten Bereichen zurückgenommen werden, so dass die Überschreitung der Richtwerte auf maximal 3 dB(A) begrenzt werden kann. Gleichzeitig wird die bisher festgesetzte Waldfläche an der Dorfstraße von 20 m auf eine 35 m breite Gehölzfläche erweitert.

Neben der Erhaltung dieses Siedlungsgehölzes sollen auch nördlich der Dorfstraße wesentliche Teile des vorhandenen Gehölzbestandes, die den durchgrünten Charakter der Dorfstraße prägen, zur Erhaltung festgesetzt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet:

Der Gaststättenbetrieb befindet sich in einer konfliktbehafteten Gemengelage zu den südlich angrenzenden Wohngebieten (teilweise noch unbebaute WA- und WR-Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 5a). Gaststättenbetriebe zählen, auch wenn sie fast ausschließlich größeren Gesellschaften zur Verfügung stehen sollen, zu den „Schank- und Speisewirtschaften“ i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sind daher in Dorf- oder Mischgebieten zulässig. (Fickert Fieseler 10.Auflage §6 RN6.1). Beschränkungen können sich jedoch im Einzelfall wegen der besonderen Art oder Größe gem. § 15 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren ergeben. Eine dieser Beschränkungen kann z.B. die Nutzung der Außenbereiche (Parkplätze oder Außenbewirtschaftung) sein (s.o. zu Biergärten RN 6.2 und zur vom BVerwG aufgehobenen Bayrischen Biergarten VO s.o. RN 4.29 und zur Unzulässigkeit von Außenbewirtschaftung im faktischen Dorfgebiet BauR 12/04 S.1914). Im vorliegenden Fall ist nach dem anliegenden lärmtechnischen Bericht des Büro Zech eine Außenbewirtschaftung während der Nachtzeit auf der östlichen Gebäudeseite nicht möglich. Die vorhandene Außenbewirtschaftung auf der südwestlichen Gebäudeseite kann dagegen eingeschränkt genutzt werden, wenn sie durch die Anordnung einer Windschutzwand soweit abgeschirmt wird, dass sich die bestehende Situation nicht wesentlich verschlechtert.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird das Mischgebiet gegliedert.

Mischgebiet 1 und 2 (MI1 u. MI2):

Im Nahbereich der Gaststätte ist eine Ergänzung des Mischgebietes (MI 1) nur durch gewerbliche, teilweise auch nur eigene Entwicklungen möglich. In diesem Bereich werden daher zusätzliche sonstige Wohnungen ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Betriebswohnungen und das vorhandene Wohnhaus. Im nördlich angrenzenden Mischgebiet MI 2 werden zusätzlich auch Be-

triebswohnungen ausgeschlossen, da es sich im Verhältnis zur Gaststätte um ein Fremdgrundstück handelt und hier unmittelbar neben der Parkplatzfläche und den Veranstaltungssälen keine stöempfindlichen Nutzungen entstehen sollen. Im Mischgebiet 1 und 2 (MI 1 und MI 2) können ergänzende Nutzungen, wie etwa ein Bettenhaus, Lagerräume für die Gaststätte oder andere nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen entstehen. Auf der südlichen Seite der Dorfstraße wird ein bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetztes Grundstück ebenfalls in dieses gegliederte Mischgebiet 1 (MI 1*) einbezogen. Wobei differenzierte Lärmschutzmaßnahmen sowohl die schutzbedürftigen Nutzungen in diesem Gebiet (MI 1*) als auch die angrenzenden Nutzungen berücksichtigen. (s.a. Umweltbericht Kap. 4.2.4.1)

Mischgebiet 3 (MI 3):

Neben den im Mischgebiet 1 bereits vorhandenen Wohnnutzungen können zusätzliche Wohnungen im Mischgebiet 3 entstehen. Die Bebauungsstruktur soll sich in diesem Übergangsbereich zum allgemeinen Wohngebiet jedoch an die östlich geplante Wohnbebauung anpassen. Daher werden hier eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm sowie eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Aus Vorsorgegründen werden für Wohngebäude in den lärmbelasteten Bereichen (nachts über 40 dB) ähnlich wie im Wohngebiet südlich der Dorfstraße passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Das südlich der Dorfstraße bisher festgesetzte reine Wohngebiet wird in ein allgemeines Wohngebiet umgestuft. Dieser Bereich ist durch den Gewerbelärm des Gaststättenbetriebes belastet, sodass die für ein reines Wohngebiet i.d.R. notwendige besondere d.h. ungestörte Wohnqualität nicht gegeben ist.

Nach dem vorliegenden Lärmgutachten (Anlage 4) ist der Bereich des im ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5a festgesetzten reinen Wohngebietes südlich der Dorfstraße (s.a. Anlage 2) bei einem Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) in der Nachtzeit erheblich vorbelastet. Der Richtwert TA-Lärm und der Orientierungswert der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau beträgt für ein reines Wohngebiet nachts 35 dB(A). Eine vollständige Aufhebung der Bauflächen im belasteten Bereich erscheint, auch wenn dies formal möglich wäre, für die Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke unter Berücksichtigung des Vertrauensschutzes in die bisher bestehenden Festsetzungen jedoch unverhältnismäßig.

Die vorhandene Belastungssituation entspricht im nördlichen Bereich dieses Gebiets eher der in einem Mischgebiet. Zur sinnvollen Entwicklung eines Mischgebietes an der Dorfstraße müsste jedoch auf den dort vorhandenen Gehölzbestand, der auch einen Puffer zu den südlichen Wohnbaugrundstücken bildet, verzichtet werden.

Die Ausweisung eines Mischgebietes an der Danziger Straße kommt ebenfalls nicht in Betracht. Sie würde zusätzliche gewerbliche und damit störende Nutzungen in den überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Bereich bringen.

Neben der Vergrößerung des Abstandes des zukünftig geplanten Wohngebietes durch die Erweiterung der festgesetzten Grünfläche erfolgt daher eine Um-

stufung zu einem allgemeinen Wohngebiet, um der vorhandenen Situation zu entsprechen.

Im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen Tankstellen nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben, nicht grundsätzlich auszuschließen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Neben der Vergrößerung der Grünfläche zwischen Wohngebiet und Gaststätte wird auch die Baugrenze am nördlichen Rand des Wohngebietes um weitere 5 bis 10 m zurückgenommen, um in den belasteten Flächen die Überschreitung des Richtwertes auf 3 dB(A) und damit auf eine Belastung von maximal 43 dB(A) an den Gebäuden zu beschränken. Eine vollständige Einhaltung der Richtwerte wäre nur bei einem Verzicht auf etwa die Hälfte des Wohngebietes möglich. Die Überschreitung erscheint dagegen hinnehmbar, da sie weniger als 5 dB beträgt und auch Mischgebietswerte nicht überschritten werden. Für Schlafräume können sinnvolle passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Geschützte Terrassenbereiche können auf der Südseite der Gebäude angelegt werden. Bei einer zusätzlichen Ausdehnung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen am nördlichen Rand, wäre eine effektiv Nutzung der Eigenabschirmung der Gebäude nicht mehr so sinnvoll möglich.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet 1 und 2 wird mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,45 eine, für den möglichen Bedarf der gewerblichen Nutzung durch den vorhandenen Gaststättenbetrieb, gegenüber der Umgebung intensivere Bebauungsmöglichkeit festgesetzt.

Das Mischgebiet 3 bildet einen Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Wohngebiet und soll sich daher auch in seiner Nutzungsintensität durch höchstens ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 an die Umgebung anpassen. Ebenso soll sich das allgemeine Wohngebiet südlich der Dorfstraße mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und maximal einem Vollgeschoss in die vorhandene Wohnbebauung der Umgebung einfügen.

3.5 Bauweise/ Zahl der Wohnungen / Grundstücksgröße

Im Mischgebiet 1 und 2 (MI 1 und MI 2) soll sich die Bauweise nach den betrieblichen Bedürfnissen richten und an den vorhandenen Gebäuden orientieren. Daher wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, damit sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr 50 m zulässig. Im Mischgebiet (MI1*) südlich der Dorfstraße sowie im Mischgebiet 3 soll sich die Bauweise jedoch an die angrenzende Struktur der Wohngebiete anpassen, sie wird daher in diesen Bereichen auf eine Einzelhausbebauung beschränkt.

Da Einzelhäuser jedoch auch eine Länge von bis zu 50 m und eine unbegrenzte Zahl von Wohnungen besitzen können, wird als zusätzliche Festsetzung für die Bereiche, in denen angrenzend an die bestehenden Einfamilienhausgebiete

te eine zusätzliche Wohnbebauung entwickeln kann, die Zahl der Wohnungen auf höchstens 2 je Einzelhaus begrenzt. Diese Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet 3 sichert eine Anpassung an die benachbarte Bebauungsstruktur.

Die benachbarte Siedlungsstruktur ist neben ihrer Prägung durch Wohnnutzung auch durch größere Grundstückszuschnitte aufgelockert. Um auch im MI 3 und im WA-Gebiet eine zu kleinteilige Grundstücksaufteilung zu vermeiden wird für diese Flächen eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm pro Einzelhaus festgesetzt.

3.6 Spielplatzbedarf

Der Bebauungsplan Nr. 54 B schafft keine neuen oder zusätzliche Bauflächen für Wohnbebauung. Ein zusätzlicher Spielplatzbedarf, der über die bisherige Planung hinausgeht, wird daher ebenfalls nicht geschaffen.

Im Bebauungsplan Nr. 54 A ist eine Spielplatzfläche von ca. 1.100 qm vorgesehen obwohl der rechnerische Spielplatzbedarf dieses Wohngebietes nur etwa 340 qm beträgt. Es steht zukünftig damit auch für den vorliegenden Bereich eine ausreichend große Fläche zur Verfügung.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Grundziel, vorhandene, das orts- und landschaftsbildprägende, Gehölzstrukturen zu erhalten. Zu diesem Zweck werden große Teile der flächigen Gehölzbestände an der Dorfstraße als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus werden besonders markante Einzelbäume ebenfalls zum Erhalten festgesetzt. Im Norden und Nordosten wird zur Abgrenzung des geplanten Mischgebietes 1 (MI 1) gegenüber dem angrenzend vorgesehenen Mischgebiet 3 (MI 3), in dem auch Wohnbebauung möglich ist, ein Gehölzstreifen festgesetzt. Da für die geplanten Grünstreifen die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen festgesetzt wird, ergibt sich auch eine Aufwertung für den Naturhaushalt.

Die bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 5a zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes auf den Baugrundstücken im Bereich des WA- und im MI1*-Gebietes südlich der Dorfstraße, werden in den vorliegenden Bebauungsplan sinngemäß aufgenommen.

3.8 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 56 NBauO

Für die Bereiche des Plangebietes für die eine zusätzliche Wohnbebauung vorgesehen ist und die an die vorhandenen Wohngebiete angrenzen werden, ähnlich wie in den bestehenden Bebauungsplänen, gestalterische Festsetzungen vorgesehen.

Das Ortsbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. In Hatterwüstring befinden sich im Bereich der Dorfstraße nahezu ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung.

Um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen, wird daher im WA-Gebiet und im MI 3 festge-

setzt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° auszubilden sind. Um trotz der Festlegung auch ein Mindestmaß an gestalterischer Freiheit zu bewahren und auch heutigen Gestaltungswünschen entgegenzukommen, werden für besondere Dachformen Ausnahmen zugelassen. So sollen auch sog. Toscanahäuser, die in der Regel ein umlaufend zurückgesetztes Dachgeschoss mit einem flacher geneigten Zeltdach besitzen, zulässig sein.

Ausgenommen von der Festsetzung einer Mindestdachneigung sind Wintergärten, Garagen und Nebengebäude, da solche Gebäude aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Ausgenommen von den gestalterischen Festsetzungen ist auch der Bereich der vorhandenen Gaststätte (MI 1 und MI 2) hier soll für die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten ein größerer Gestaltungsspielraum erhalten bleiben.

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. 3.9.2).

3.9 Erschließung

3.9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Mischgebiet ist durch die Dorfstraße und das allgemeine Wohngebiet durch die Danziger Straße erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche, die im WA-Gebiet und im MI 3 für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind, werden durch Privatwege an diese öffentlichen Straßen angebunden. Für diese Privatwege werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die jeweiligen Rechte sind durch Eintragung von Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten zu sichern.

ÖPNV:

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle (Berliner Straße) des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Mit der etwa stündlich verkehrenden VWG Linie 315 besteht eine Anbindung an den Bahnhof Sandkrug sowie auch direkt zum ZOB Oldenburg. Diese Haltestelle wird neben der Linie 315 noch von der Linie 278 bedient. Das Angebot dieser Linie ist ausgerichtet auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung.

In dem Bereich gibt es nur eine Haltestelle „Berliner Straße“. Fahrten nach Wildeshausen bietet diese Linie nicht

Vom Bahnhof Sandkrug ist ergänzend eine direkte Zugsanbindung zum Oberzentrum Oldenburg gegeben. Damit ergeben sich für diesen Siedlungsbereich trotz seiner etwas abgesetzten Lage insgesamt neben den guten Kfz-Anbindungen auch hervorragende ÖPNV-Anbindungen.

3.9.2 Wasserwirtschaft

Trinkwasser / Schmutzwasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch das Abwassernetz zur zentralen Kläranlage.

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche im Nordosten, innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III B, des Wasserwerkes III Sandkrug.

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet des Bebauungsplanes 54 A wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des geplanten Wohngebietes überwiegend Böden mit ausreichenden Versickerungseigenschaften festgestellt, das entspricht auch den Erfahrungen der Gemeinde in den angrenzenden bebauten Gebieten. Es wird daher davon ausgegangen, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auch innerhalb des vorliegenden Plangebietes versickert werden kann.

Das auf den Baugrundstücken anfallende und gesammelte Regenwasser ist durch oberflächennahe flächenhafte Versickerungsanlagen auf dem selben zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Tiefgreifende und punktuelle Versickerungsanlagen wie z.B. Sickerschächte sind ausgeschlossen. Das auf den befestigten Zufahrts- und Zugangsbereichen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden und ist durch geeignete Entwässerungseinrichtungen an der Straßenbegrenzungslinie zu fassen und zur Versickerung zu bringen.

3.9.3 Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie (Strom und Gas) erfolgt durch die EWE.

3.9.4 Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesen Gebieten sind gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 l/Min) bei WA und 96 m³ pro Stunde (1.600 l/Min) bei GE über 2 Stunden als Grundsatz 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.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Im Plangebiet ist die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes sowie eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Mit der Planung soll eine vorhandene planerische Konfliktsituationen entschärft werden sowie ergänzende Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Bereich südlich der Dorfstraße werden die bisherigen Wohnbauflächen reduziert und damit auch der durch die Planung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft verringert. Die Gehölzflächen werden in diesem Bereich erweitert. Im Bereich nördlich der Dorfstraße wird eine vorhandene gemischte Bebauungsstruktur durch ein gegliedertes Mischgebiet beordnet. Teilweise werden hier im Bereich vorhandener Gehölzanpflanzungen neue zusätzliche Bauflächen geschaffen. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

Das vorliegende Planungskonzept ist in Kapitel 3.1 beschrieben und die geplanten Festsetzungen sind in Kapitel 3.2 bis 3.8 konkret erläutert.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung der § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesondert Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet weist keine schutzwürdigen oder nach dem NNatG, geschützten Bereiche auf.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Nach § 3 NWaldLG gilt jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist als Wald.

Wird im Rahmen eines Bebauungsplanes oder städtebaulichen Satzung eine Waldumwandlung erforderlich, bedarf es nach § 8 (2) Satz 1 keiner Genehmigung der Waldbehörde. In diesem Fall hat die Naturschutzbehörde § 8 (5) anzuwenden und damit die Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion gegenüber den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen nach § 8 (6) abzuwägen. Die Naturschutzbehörde soll für Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen gem. § 8 (7) sorgen.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan werden gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

- Im LRP des Landkreises Oldenburg wird unter „Ziele und Maßnahmen“ die „Sicherung, Pflege und Entwicklung ortsbildprägender Gehölzbestände“ genannt.

Die Aussagen des LRP werden in den nachfolgenden Kap. soweit möglich berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hatten konkretisiert die Zielsetzungen des LRP und benennt und bewertet Konflikte zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Landschaftsplanung. Er nennt als eigenständige Planung die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen. Je Landschaftseinheit und Schutzgut werden Maßnahmen (Handlungskonzept) genannt. Zusammengefasst werden diese, sofern sie auf das Plangebiet zutreffen, in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen mit aufgeführt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Orientierungswerte der DIN 18005			
	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet	Reines Wohngebiet
tags	60 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
nachts	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Die Orientierungswerte entsprechen den für gewerbliche Anlagen maßgeblichen Richtwerten der TA-Lärm. Auch nach der TA-Lärm sind Überschreitungen bei einer vorhandenen Gemengelage bzw. bei bestehenden Konfliktsituationen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es können danach Mittelwerte gebildet werden wobei der Richtwert für ein Mischgebiet in der Regel die obere Grenze darstellt.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Nach dem Runderlass d. MU v. 14.11.2000 sind für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden. Sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen zur Anwendung.

Der GIRL-Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

4.2 Umweltauswirkungen / Umweltprüfung

4.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

(Anlage 1 und 2) s.a Kap. 2.3

Der Bereich nördlich der Dorfstraße ist, solange die Hofstelle Logemann noch als landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit dem Charakter eines Dorfgebietes zu beurteilen. Nach Aufgabe der Hofstelle wird sich der Gebietscharakter eines Mischgebietes ergeben, da neben der vorhandenen Wohnbebauung der Gaststättenbetrieb diesem Bereich auch eine wesentliche gewerbliche Prägung verleiht.

Südöstlich der Dorfstraße ist im B.-Plan Nr. 5a unmittelbar an der Dorfstraße zunächst eine schmale Waldfläche festgesetzt, daran schließt sich ein festgesetztes reines Wohngebiet an. Die Baufelder südöstlich der Kreuzung sind je-

doch fast alle noch nicht bebaut, die Flächen sind überwiegend mit Gehölzen bestockt.

Die übrigen, dem Plangebiet benachbarten Flächen, sind in den Bebauungsplänen Nr. 54 A und Nr. 5a als Wohngebiete, überwiegend als allgemeine Wohngebiete, festgesetzt. In diesen bestehenden Bebauungsplänen ist jeweils eine Bebauung für Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen vorgesehen.

Am Sandweg sowie auf den westlich angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 5a allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die überwiegend entsprechend genutzt und mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

Lärmimmissionen:

Wie bereits beschrieben ist das bisher festgesetzte reine Wohngebiet südlich der Dorfstraße erheblich durch Lärmimmissionen des Gaststättenbetriebes belastet. Auch das übrige nähere Umfeld des Gaststättenbetriebes nördlich der Dorfstraße ist in der Nachtzeit durch die Lärmimmissionen des Gaststättenbetriebes belastet.

Die vorhandene Lärmbelastung wurde im Rahmen eines schalltechnischen Berichts detailliert untersucht. (s.a. Anlage 4: Schalltechnischer Bericht Nr. LL2291.3/2 der Ingenieurgesellschaft Zech) Um Wiederholungen zu vermeiden, erfolgt eine detaillierte Beschreibung der vorhandenen Situation sowie der getroffenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen in Kap. 4.2.4.

Geruchsbelastung:

Das Plangebiet insbesondere der nördliche Teilbereich ist derzeit erheblich durch Gerüche aus den bestehenden Stallanlagen mit intensiver Tierhaltung der Hofstelle Logemann belastet. Nach der Aufgabe der Hofstelle bzw. der Verlagerung der Tierhaltung wird sich die Situation grundsätzlich verbessern. Da jedoch auch in der Umgebung des Plangebietes weitere landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden sind, wurde durch die Landwirtschaftskammer in der anliegenden fachgutachterlichen Stellungnahme vom 27.05.2005 (s.a. Anlage 5) untersucht, ob nach Verlagerung der Hofstelle Logemann durch tierhaltende Betriebe im Umkreis von 600 m unzulässige Geruchsmissionen auftreten. Die Untersuchung wurde nach der maßgebliche Geruchimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.

In der Umgebung befinden sich 4 relevante landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Anlagen. Eine Hofstelle mit Rinderhaltung (Wübbeler) liegt ca. 300 m westlich des Plangebietes, eine Hofstellen mit Schafhaltung (Hennes) liegt nördlich des Plangebietes, weiter nördlich (etwa 400 m) liegt ein Teilaussiedlungsstall der Hofstelle Logemann und südwestlich des Plangebietes befindet sich an der Straße Vossbergweg eine Hofstelle mit Pferdehaltung (Steinbeck).

Die Ergebnisse der nach der GIRL durchgeführten Ausbreitungsberechnung ergaben im Plangebiet eine Geruchbelastung von 1,8 bis 5,5 % der Jahresstunden. Das bedeutet, dass durch die angrenzenden Betriebe an maximal 5,5 % der Jahresstunden im Plangebiet eine Geruchskonzentration von einer Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft auftritt. Es handelt sich dabei um eine Konzentration, die als noch wahrnehmbar definiert ist. In Misch- und Wohngebieten

gelten nach der GIRL Belastungen von 1 GE/cbm an maximal 10 % der Jahressunden als zumutbar. Das Plangebiet kann damit als unbelastet eingestuft werden.

4.2.2 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 c (1) NNatG ist nicht erforderlich.

4.2.3 Bestandsaufnahme

4.2.3.1 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.

Trockenere Bereiche, die früher verheidet waren, befinden sich am Rande der Osenberge östlich des Hatter Weges und bei den Vossbergen in Hatterwüstring.

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

4.2.3.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes durch Bebauung an der Dorfstraße geprägt. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend durch Gehölzstrukturen in die Umgebung eingebunden. Lediglich eine am nordwestlichen Rand des Plangebietes gelegene Stallanlage weist zu der sich nördlich anschließenden freieren Landschaft keine Eingrünung auf und wirkt sich daher von dieser Seite aus störend auf das Ortsbild aus. Der insgesamt innerhalb des Plangebietes vorherrschende relativ hohe Gehölzreichtum, der sich sowohl als Einzelbäume als auch aus flächigen Gehölzbeständen im Umfeld der Bebauung darstellt und zudem überwiegend aus standortgerechten Arten rekrutiert, übt einen positiven Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Auch die zumindest einseitig von älteren Einzelbäumen begleitete Dorfstraße besitzt in diesem Verlaufsabschnitt mit den angrenzenden Gehölzstrukturen nahezu einen Alleecharakter.

Der Landschaftsplan beurteilt das Plangebiet und die angrenzenden Flächen nicht als „wichtigen Bereich“ für Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Als Maßnahmen des Handlungskonzeptes treffen „Erhalt, Pflege und Entwicklung von: landschaftsprägender Gehölzstrukturen, insbesondere Hecken und Wallhecken, alten Baumbeständen im Umfeld der landwirtschaftlichen Gehöfte, Gehölz- und Baumbestände im Übergangsbereich Siedlungsrand/ Offenlandschaft und Gehölzstrukturen entlang von Gräben“ auf den Bereich des Plangebietes zu.

4.2.3.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) liegt im Bereich des Plangebietes überwiegend ein Sandboden vor, der sich in unbebauten Bereichen zu einem Podsol entwickelt hat

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

b) Wasserhaushalt

An der südwestlichen Seite der in Richtung Nordwesten verlaufenden Dorfstraße befindet sich ein temporär Wasser führender Graben. Der Graben hat eine Tiefe von ca. 0,5 m und nimmt an der Böschungsoberkante eine Breite von ca. 2,5 m ein.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (1979) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 300 – 400 mm im Jahr vor. Die Gefährdung des Grundwassers gilt aufgrund der Mächtigkeit und Bodenart als „hoch“.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme eines Teilbereichs im Nordosten in der Wasserschutzzone III B. Westlich der Dorfstraße bzw. des Sandwegs grenzt die Wasserschutzzone III A an.

c) Altlasten

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

4.2.3.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt in der maritimen Flachlandregion. Das Klima gilt als mittelfeucht. Die Jahresniederschläge liegen bei 650 – 800 mm im Jahr. Die relative Luftfeuchte ist hoch und beträgt 83 %. Die Lufttemperatur wird als mittel bis hoch (8,5 °C) charakterisiert. Die Jahrestemperaturschwankung ist mit 15,8 °C gering. Es herrschen starke zum Binnenland abnehmende Wind vor. Die klimatische Wasserbilanz weist mit 300 – 400 mm im Jahr einen Überschuss bei einem geringen Defizit von < 50 mm im Sommerhalbjahr auf. Die Vegetationszeit ist mit im Durchschnitt 225 Tagen im Jahr lang.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan nicht als „wichtiger Bereich“ für das Schutzgut Klima/Luft dargestellt.

4.2.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Gemeine Kiefer, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

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

Fauna

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplan nicht in einem für Arten und Lebensgemeinschaften „wichtigen Bereich“.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Bebaute Bereiche (OD/OE)

Der nördlich der Dorfstraße gelegene Teil des Plangebietes ist mit mehreren Gebäuden bestanden. Neben einer Gaststätte sind Wohngebäude und zwei größere Stallgebäude vorhanden. Die Gebäude sind mit Ausnahme eines der Stallgebäude von Gartenfläche, Siedlungsgehölzen sowie einem kleineren Gehölzbestand umgeben. Nordöstlich der Gaststätte ist eine größere versiegelte Fläche (X), die als Stellplatz genutzt wird, vorhanden. Ein im Norden gelegenes langgestrecktes Stallgebäude grenzt an eine Ackerfläche und eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen ca. 3m hohen und 4,5 m breiten Wall. Bei den auf diesen Grundstücken vorhandenen Gehölzen handelt es sich neben den typischen Ziersträuchern in der Baumschicht u.a. um Eichen, Birken und Kiefern. Die Bäume weisen Stammdurchmesser von max. 0,3 m auf.

Südlich der Dorfstraße befindet sich ein weiteres, bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus. Es ist durch ein Siedlungsgehölz aus Fichten von der Straße abgetrennt. Südwestlich grenzt eine Brachfläche an. Östlich schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Straße (X), Strauch-Baumhecke (HFM) und Sonstiger Graben (FGZ)

Die südwestliche Grenze des Plangebietes wird abschnittsweise von der Dorfstraße (Straße, X) eingenommen. Die Straße wird einseitig von einer Strauch-Baumhecke (HFM) und einem Graben (FGZ) begleitet. Die Hecke hat eine Breite von ca. 1,5 – 2,0 m. Sie wird aus Eiche, Birke, Kiefer, Robinie, Zitterpappel, Ginster und Brombeere u.a. gebildet. Eine Strauchsicht ist nur spär-

lich ausgebildet. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von überwiegend weniger als 0,3 m auf. Der angrenzende Graben ist augenscheinlich nur zeitweise Wasser führend. Er hat eine Breite von ca. 2,5 m und ist ca. 0,5 m tief. Typische Feuchtezeiger oder Wasserpflanzen konnten nicht festgestellt werden. Mittig im Plangebiet befindet sich darüber hinaus der von Südwesten nach Nordosten verlaufende Abschnitt der Dorfstraße. Die Straße wird einseitig von einer älteren Baumreihe aus Rot-Eichen begleitet. Diese Eichen haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,6 m. Südlich grenzt ein Gehölzbestand und nördlich neben bebauten Grundstücken mit Siedlungsgehölzen ein weiterer kleinflächiger Gehölzbestand an.

Siedlungsgehölz (HSE) / Trockener Eichen-Mischwald (WKT), Fichtenforst (WZF)

Der südliche Teil des Plangebietes wird überwiegend von einem Gehölzbestand eingenommen. Der Gehölzbestand besteht in der Baumschicht aus Kiefer, Eiche und Birke. In der Strauchschicht dominiert die Spätblühende Traubenkirsche. In den Randbereichen sind darüber hinaus Kupferfelsenbirne, Stechpalme, Brombeere und Johannisbeere zu finden. Die Krautschicht ist nur in den Randbereichen ausgebildet. Hier sind Wald-Geißblatt, Stechpalme, Efeu und nur wenige Gräser und Kräuter wie Drahtschmiele, Löwenzahn, Vogelmiere u.a. häufige Arten vorhanden. Angrenzend an die Danziger Straße wird der südlichste Abschnitt des Bestandes von einer Fichtenanpflanzung eingenommen. Die dicht stehenden Bäume haben einen Stammdurchmesser von max. 0,2 m.

Ein weiterer kleinflächiger Gehölzbestand befindet sich nördlich der Dorfstraße. Der Bestand grenzt an zwei bebauten Grundstücke an. Angrenzend an die Dorfstraße ist er augenscheinlich in eine gärtnerische Nutzung mit einbezogen. Hier sind z.B. Fichten und Rhododendren angepflanzt worden. In der Baumschicht sind, wie im rückwärtigen Teil dieses Gehölzbestandes, Eichen und Birken dominant. Die Bäume haben zumeist einen Stammdurchmesser von weniger als 0,3 m. Die Strauchschicht wird neben dem Aufwuchs der Bäume von der Spätblühenden Traubenkirsche gebildet. Im Nordosten grenzt ein Maststall mit umgebender Freifläche an den Bestand. Im Norden schließt sich eine Ackerfläche an.

Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Östlich angrenzend an den südlichen o.g. Gehölzbestand befindet sich eine Freifläche. Südlich grenzt an diese ein ruderal bewachsener Erdwall die Freifläche von der Danziger Straße ab. Östlich befinden sich neuere Wohngebäude. Innerhalb der Fläche stocken unregelmäßig einige Birken (Stammdurchmesser < 0,3 m). Augenscheinlich wird die Fläche unregelmäßig gärtnerisch gepflegt. Die Vegetationsdecke wird von häufigen Süßgräsern z.B. Quecke und Horstigem Rot-Schwengel, Hundsstraußgras u.a. gebildet. Krautige Arten sind kaum zu finden.

Im Handlungskonzept des Landschaftsplanes werden unter „Erhalt, Pflege und Entwicklung“ für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Gehölzstrukturen wie insbesondere Wallhecken, alter Hofbaumbestand, Baumbestände im Ü-

bergangsbereich Siedlungsrand / Offenlandschaft und Gehölze entlang von Gräben genannt.

4.2.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, bekannt.

4.2.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich

4.2.4.1 Menschen / Immissionsschutz

(s.a. Anlage 4 und Anlage 5)

Gewerbelärm:

Das Plangebiet ist derzeit teilweise durch Immissionen des Gaststättenbetriebes „Dorfkrug Meiner“ belastet. Durch die regelmäßigen Veranstaltungen, wie Hochzeitsfeiern, Tagungen oder andere Festveranstaltungen entstehen für die benachbarte Umgebung erhebliche Lärmimmissionen. Für die Tageszeit ergeben sich keine Konflikte. Da sich die Gaststättennutzung jedoch auch wesentlich auf die Nachtzeit erstreckt, ergeben sich hier Konflikte zu den angrenzend bisher festgesetzten Baugebieten.

Die Geruchsbelastung durch die Landwirtschaft wurde im Rahmen eines Geruchsgutachtens untersucht. Nach Aufgabe der Hofstelle Logemann bestehen im Plangebiet keine erheblichen Belastungen mehr. Andere wesentlichen Immissionsbelastungen, wie Staub oder Licht sind derzeit nicht erkennbar und werden daher nicht näher Betrachtet.

Zur Feststellung und Bewertung der vorhandenen Gewerbelärmbelastung und zur Festlegung der notwendigen Maßnahmen und planerischen Konsequenzen wurde die Ingenieurgesellschaft Zech mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. In dem vorliegenden schalltechnischen Bericht LL.2291.3/02 (Anlage 4) wurde zunächst die bestehende Situation untersucht. Dabei wurde in einem ersten Schritt von den derzeit genehmigten Nutzungen ausgegangen.

Bestehende Nutzungen des Gaststättenbetriebes:

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Oldenburg als Baugenehmigungsbehörde wurde im vorliegenden Gutachten von folgenden Nutzungen ausgegangen (Anlage 4, Kap. 5.1 bis 5.3) :

- Kleiner Saal (Hinterstübchen) bis 65 Personen mit Tanz
- Sektbar, Tagungen und Geburtstagsfeiern bis 150 Personen
- Großer Saal, Veranstaltungen bis 200 Personen mit Tanz
- Turmzimmer, Empfänge bis 85 Personen
- Kegelbahn, insgesamt 4 Bahnen

- Die Oberlichter der Fenster werden in Kippstellung geöffnet. Die Veranstaltungsräume verfügen jedoch über eine Entlüftungsanlage mit Abluftöffnungen über Dach und entsprechenden Schalldämpfern.
- Maximalbelastung durch die PKW-Stellplätze, 75 PKW / Stunde oder 50 PKW / Std. und 5 Busse / Std.

Es wurde weiterhin davon ausgegangen dass auf der Ostseite der Gaststätte nach 22 Uhr keine Außenbewirtschaftung stattfindet und die Notausgänge und Terrassentüren geschlossen bleiben (Anlage 4 Kap.8).

Erweiterung des Gaststättenbetriebes:

Für die geplante Erweiterung des Gaststättenbetriebes durch ein Bettenhaus und Außensitzplätze wurden in dem anliegenden Gutachten folgende Annahmen getroffen:

- Bettenhaus, mit 30 Zimmern bzw. 60 Betten
- Zusätzlicher Parkplatzverkehr, 5,4 PKW / Stunde
- Außengastronomie mit Biergarten im Südwesten, 75 Sitzplätze mit einer 2,5 m hohen Abschirmung nach Süden durch einen Windfang.

Ergebnisse:

WA-Gebiet südlich der Dorfstraße

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen. Der Lärmkarte (Anlage 2 des Schalltechnischen Berichts) in der die bestehende Nutzung der Gaststätte zugrundegelegt ist, ist zu entnehmen, dass die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte für das südlich der Dorfstraße geplante allgemeine Wohngebiet weitgehend eingehalten werden (vgl. Gutachten Kap.7.1). Lediglich in einem Teilbereich sind Überschreitungen bis zu 3 dB(A) zu erwarten.

Gegenüber der bisher bestehenden Planung (B. Plan Nr. 5a), bei der am nördlichen Rand der Bauteppiche des bisherigen reinen Wohngebietes die Richtwerte durch den bestehen und genehmigten Gaststättenbetrieb um bis zu 12 dB(A) überschritten werden, erscheint die vorliegende Planung als wesentliche Verbesserung auch wenn noch Überschreitungen verbleiben. Die Verbesserung wird durch Umstufung der Gebietsart und Verlagerung der Baugrenzen erreicht.

Mischgebiet 1* MI 1* südlich der Dorfstraße

Das bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundstück Dorfstraße 18 ist mit einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nach wie vor erheblich belastet. Dieser Bereich wird in die Festsetzung als Mischgebiet einbezogen. Um ein reines Wohnhaus mit i.d.R. subjektiv störempfindlicherer Nutzung auszuschließen, wird die Nutzung auf Büro- oder Geschäftsgebäude mit Betriebswohnungen beschränkt. Die für die Nachtzeit sensiblen Schlafräume werden durch ihre Anordnung oder durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt.

Die Nutzung des Mischgebietes MI 1* hat jedoch auch den Schutzanspruch des südlich liegenden Wohnhauses, Dorfstraße 18a, zu berücksichtigen. Dazu wird festgesetzt, dass die Stellplätze nur auf der nördliche Gebäudeseite angelegt werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen wird zusätzlich auf der südli-

che Gebäudeseite ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Weiterhin wird geregelt, dass ein neues Gebäude an der westlich festgesetzten Baulinie errichtet werden muss. Damit kann diese Bebauung für das südlich liegende Wohnhaus eine geringe Abschirmungsfunktion gegenüber den Lärmimmissionen aus dem Bereich der Gaststätte übernehmen. Insgesamt erscheint die geplante Nutzung im Mischgebiet 1* damit auch für das südlich liegende Wohnhaus zumutbar und im Verhältnis zur alternativ möglichen völligen Aufgabe eines bisher festgesetzten WA-Baugrundstücks vertretbar.

(Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer vereinbaren, dass eine Beseitigung des hier vorhandenen Gehölzbestandes (im MI 1*) erst erfolgt wenn eine nachfolgende Bebauung gesichert ist. Für die im Gutachten diesbezüglich empfohlenen Festsetzung fehlt eine Festsetzungsgrundlage und daher nur durch Vertrag umsetzbar.)

Mischgebiet 1 und 2 (MI1 u. MI2)

Die im Mischgebiet 1 geplante Ergänzung des Gaststättenbetriebs durch ein Gästehaus sowie die Außengastronomie auf der südwestlichen Gebäudeseite erscheint möglich, da sich die Lärmbelastungen südlich der Dorfstraße dadurch nicht erheblich erhöhen. In dem schalltechnischen Bericht ist in der Karte 3 die Situation mit Erweiterung dargestellt. Nach Süden und nach Südosten verändern sich die Lärmpegel um weniger als 1 dB(A) die Veränderungen sind damit in der Karte nicht erkennbar. Nach Südwesten erhöht sich der Pegel durch die Außengastronomie um 3 bis 4 dB(A). In diesem Bereich kommt es jedoch nach wie vor nicht zu Überschreitungen von Richtwerten.

Innerhalb des Mischgebietes 1 und 2 werden, ausgenommen im östlichen Teil, die Richtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet überwiegend überschritten. Auf dem nördlich benachbarten Grundstück (MI 2) werden daher alle Wohnnutzungen, d.h. auch Betriebswohnungen ausgeschlossen. Ausreichend Platz für Betriebswohnungen besteht bereits auf dem Gaststättengrundstück. Das geplante Gästehaus sollte dem Gaststättenbetrieb zugeordnet sein, um keine Nutzungskonflikte mit Fremdnutzungen hervorzurufen. Der Grundstückseigentümer des Gaststättenbetriebes hat dazu derzeit privatrechtliche Steuerungsmöglichkeiten.

Das im Mischgebiet vorhandene Wohnhaus (Dorfstraße 19) wird derzeit, entgegen der Annahme im Lärmgutachten nicht als Betriebswohnung genutzt. Die Festsetzung eines ausnahmsweise zulässigen Wohnhauses im MI1 versucht daher dieser Nutzung über den reinen Bestandsschutz hinaus eine planerische Sicherung zu verleihen. Obwohl die Wohnnutzung derzeit im Konflikt mit dem Gaststättenbetrieb steht, erscheint eine Überplanung dieses vorhandenen Wohnhauses unverhältnismäßig. Mögliche Konflikte zwischen diesen beiden bestehenden benachbarten Nutzungen müssen nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden, da sie nicht durch die Festsetzungen ausgelöst werden.

Mischgebiet 3

Der östliche Teil des Mischgebietes, MI 3, kann weitgehend problemlos als Mischgebiet genutzt werden. Im Bereich des Flurstückes 72/1 werden die

Richtwerte für ein Mischgebiet (45 dB(A) nachts) eingehalten. Da dieser Bereich damit auch für eine ergänzende Wohnbebauung zur Verfügung steht, kann mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auch eine entsprechend Entwicklung eintritt. Damit wird für das gesamte Mischgebiet auch die notwendige anteilige Prägung durch Wohnnutzung erreicht. Auch wenn im östlichen Teil des MI 1 ein Gästehaus entsteht verschlechtert sich die Lärmbelastung nicht, es kann im Lärmschatten eines Gästehauses sogar zu Verbesserungen kommen.

Für neue Wohnnutzungen im MI 3 werden dennoch aus Vorsorgegründen passive Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume (d.h. auch Räume die zum Schlafen vorgesehen sind wie etwa Kinderzimmer oder Wohnschlafzimmer) vorgesehen, da die Lärmwerte in diesem Bereich teilweise der Situation südlich der Dorfstraße entsprechen. Auch von einem Betthaus selbst können im Einzelfall Emissionen ausgehen, den durch ausreichende Vorkehrungen begegnet werden soll. Auch durch einen Pflanzstreifen und nichtüberbaubare Grundstücksflächen sollen Pufferzonen zwischen den gegliederten Teilbereichen des Mischgebietes gebildet werden.

Sonstige Immissionen:

Durch die vorliegende Planung sind neben dem Gewerbelärm keine erheblichen Konflikte durch sonstige Immissionen (Geruch oder Licht) zu erwarten.

4.2.4.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Planung wird ein nordöstlich der Gaststätte gelegener Gehölzbestand z.T. überplant. Angrenzend an die Dorfstraße bleibt dieser jedoch erhalten. Somit wird eine negative Beeinträchtigung des derzeitigen Ortsbildes vermieden. Neben dieser Beseitigung eines Gehölzbestandes kann sich das Ortsbild durch die Überplanung von zwei Mastställen am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes verändern. Angrenzend an die Dorfstraße vorhandene Gehölzstreifen werden jedoch festgesetzt und auch am äußeren Rand des geplanten Mischgebietes ein Pflanzstreifen zur Einbindung in die Umgebung ausgewiesen. Durch diese Maßnahmen und aufgrund der im Norden im Rahmen des Bebauungsplanes nur 54 A vorgesehenen großflächigen Grünanlage und damit gesicherten Einbindung der Bebauung in die Umgebung wird das Orts- und Landschaftsbild nördlich der Dorfstraße insgesamt durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Der südlich der Dorfstraße vorhandene Gehölzbestand wird in seiner Ausdehnung, beginnend von der Danziger Straße, dezimiert.

Ebenfalls geht eine an diesen Bestand angrenzende Brachfläche mit Einzelbäumen verloren. Der an der Dorfstraße verbleibende Teil des Gehölzbestandes wird von Richtungen Süden her keinen Waldmantel mehr aufweisen und daher für eine gewisse Zeit unnatürlich wirken. In diesem Bereich des Plangebietes ist durch den Verlust an Gehölzstruktur und unbebauter Freifläche daher eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gegeben. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass in diesem Teilabschnitt bereits eine Bebauung aufgrund des hier bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 5a

möglich war und den bislang geltenden Festsetzungen gegenüber der Gehölzbestand nunmehr zu einem größeren Teil erhalten bleiben wird.

4.2.4.3 Boden / Wasser

Ein Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Die Verringerung der Versickerungsfläche aufgrund der Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Durch die Überplanung von zwei Stallanlagen wird jedoch auch abschnittsweise eine Entsiegelung erreicht. In Bereichen mit standortgerechtem Gehölzaufwuchs ist aufgrund der hier bislang ungestörten Bodenentwicklung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens und Wasserhaushaltes auszugehen. Aufgrund der auf den jeweiligen Grundstücken geplanten Versickerung wirkt sich die neu ermöglichte Bebauung auf das gesamte Plangebiet bezogen nicht negativ auf den Wasserhaushalt aus. Durch den Erhalt von Teilabschnitten der Gehölzbestände wird die Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes minimiert. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Herstellung einer Grünanlage auf bisheriger Ackerfläche direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet kompensiert.

4.2.4.4 Klima / Luft

Die mit der Versiegelung reduzierte Verdunstungsfläche bewirkt eine örtliche Erwärmung. Durch den Erhalt von Einzelbäumen und flächigen Gehölzbeständen wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes minimiert. Die Auslagerung der vorhandenen Stallanlagen wirkt sich auf das Schutzgut Luft in diesem Siedlungsteil positiv aus. Die Überplanung von flächigen Gehölzbeständen führt zu einem Verlust siedlungsnahen Frischluftentstehungsgebietes. Das eigenständige Bestandsinnenklima der verbleibenden Gehölzbestände wird verändert. Aufgrund des Erhalts von Einzelbäumen und Teilabschnitten der vorhandenen flächigen Gehölzbestände sowie der Festsetzung von randlichen Pflanzstreifen kann die Planung als insgesamt nicht erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut bezeichnet werden.

4.2.4.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Planung geht ein Teil siedlungsnaher Gehölzstruktur verloren, welche einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellt. Allerdings sind die Gehölzbestände durch die angrenzenden Nutzungen in ihrer Funktion bereits beeinträchtigt. Der südlich der Dorfstraße gelegene Gehölzbestand und eine angrenzende halbruderales Gras- und Staudenflur sind zudem vollständig von einem ca. 1,5 m hohen Maschendrahtzaun umgeben. Dieser hält einerseits Störungen ab, andererseits behindert er auch einige Arten bei der Zu- und Abwanderung.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die vorhandene Siedlungsnutzung und teilweise landwirtschaftlichen Intensivnutzung stark vorgeprägt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen erfüllen daher eine wichtige Rückzugs-, Nahrungs- und Lebensraumfunktion. Durch die Festsetzung von Pflanzstreifen, herausragenden Einzelbäumen und Teilbereichen der flächigen Gehölzbestände sowie ei-

ner niedrigen Grundflächenzahl verbleibt ein hoher Gehölz- und Freiflächenanteil innerhalb des Plangebietes. Zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes wird darüber hinaus direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet eine große zusammenhängende in weiten Teilen bepflanzte Grünfläche angelegt.

Durch die v.g. Maßnahmen verbleibt insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb dieses Planungsraums.

4.2.4.6 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf ein Schutzgut positiv, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der vorliegenden Planung wird teilweise siedlungsnaher und verhältnismäßig naturnaher Gehölzbestand überplant. Somit geht ein Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften verloren. Gleichzeitig wird mit der Versiegelung belebter Boden beseitigt und kleinräumig die Grundwasserneubildung reduziert.

Die Festsetzung von Gehölzstrukturen und die Ausweisung einer niedrigen Grundflächenzahl haben neben einer positiven Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima und Luft auch eine entsprechende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, welches so in seinem gehölzreichen Grundzügen erhalten bleiben kann.

Insgesamt wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter untereinander nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

4.2.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt sind, sind Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten. Wesentliche Auswirkungen auf Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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.“

4.2.4.8 Eingriffsregelung

4.2.4.8.1 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 Orts- und 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 Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

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

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

4.2.4.8.2 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" (1996) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

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

Nicht berücksichtigt werden die Bereiche (vorh. Straße, Siedlungsgehölzabschnitte) in denen sich keine Änderungen ergeben.

4.2.4.8.3 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Für den südlich der Dorfstraße gelegenen Plange-

bietsteil wird das Entwicklungsziel der hier bislang mit dem Bebauungsplan Nr. 5 a geltenden Festsetzungen herangezogen. Diesen wird entsprechend dem Städtetagmodell der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Der übrige Plangebietsteil wird in seiner derzeitigen Bestandssituation beurteilt.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Teilbereich des Ursprungsplans	16.261 qm	-	-
Wohngebiet (GRZ 0,2)	11.042 qm	-	-
versiegelt (30 %) (X)	3.313 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (70 %) (PH)	7.729 qm	1 WF	7.729 WE
Fläche für Wald (WKT)	2.020 qm	4 WF	8.080 WE
Straßenverkehrsfläche (X)*	3.199 qm	- WF	- WE
Bebaute Grundstücke (OE/OD)	16.082 qm	- WF	- WE
davon versiegelt (X)	7.870 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt	8.212 qm	- WF	- WE
Freifläche (Y)/Garten (PH)	6.974 qm	1 WF	6.974 WE
vorh. Siedlungsgehölze (HSE)*	1.238 qm	- WF	- WE
vorh. Gehölzbestand (HSE/WQ)	5.135 qm	3 WF	15.405 WE
Dorfstraße (X)*	1.380 qm	- WF	- WE
Gesamtfläche:	38.858 qm		
Eingriffsflächenwert:			38.188 WE

* dieser Biotop wird nicht berücksichtigt, da er vollständig erhalten bleibt

4.2.4.8.4 Ermittlung des Kompensationswertes

In den v.g. Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Diesen wird soweit möglich entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden 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
Mischgebiet (MI 1) GRZ 0,45	13.740 qm	–	–
versiegelbar (67,5 %)	9.275 qm	– WF	– WE
bereits versiegelt (X)	5.301 qm	0 WF	0 WE
neu versiegelbar (X)	3.974 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (32,5 %)	4.466 qm	– WF	– WE
Freifläche (Y)	3.981 qm	1 WF	3.981 WE
vorh. Siedlungsgehölz (HSE)*	485 qm	– WF	– WE
Mischgebiet (MI 2) GRZ 0,4	2.589 qm	–	–
versiegelbar (60 %) (X)	1.553 qm	– WF	– WE
unversiegelt (40 %) (Y)	1.036 qm	1 WF	1.036 WE
Mischgebiet (MI 3) GRZ 0,3	4.132 qm	–	–
versiegelbar (45 %)	1.859 qm	– WF	– WE
bereits versiegelt (X)	505 qm	0 WF	0 WE
neu versiegelbar (X)	1.354 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (55 %)	2.273 qm	– WF	– WE
Freifläche (Y)	1.520 qm	1 WF	1.520 WE
vorh. Siedlungsgehölz (HSE)*	753 qm	– WF	– WE
Wohngebiet GRZ 0,2	8.407 qm	–	–
versiegelt (30 %) (X)	2.522 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (70 %) (PH)	5.885 qm	1 WF	5.885 WE
Fläche zum Anpflanzen und Erhalten	5.411 qm	–	–
vorh. Kiefernwald (WKT)	3.835 qm	4 WF	15.340 WE
vorh. Gehölzbestand (HSE/WQ)	1.576 qm	3 WF	4.728 WE
vorh. Straßenverkehrsfläche* (Dorfstraße)	4.579 qm	– WF	– WE
Gesamtfläche:	38.858 qm		
Kompensationswert:			32.489 WE

*dieser Biotop wird nicht berücksichtigt, da er vollständig erhalten bleibt

4.2.4.8.5 Schlussberechnung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 32.489 WE. Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert (38.188 WE) entsteht ein Kompensationsdefizit von 5.700 WE. Zum Ausgleich dieses Defizits ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Entsprechend des Defizits werden dem Bebauungsplan Nr. 54 B 5.700 WE des im angrenzenden Bebauungsplan durch die Anlage einer großflächigen Grünanlage einschließlich einer Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen entstandenen Kompensationsüberschusses (5.910 WE) zugeordnet. Die verbleibenden 210 WE können weiteren Eingriffen zugeordnet werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der internen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Hatten davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 54 B ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem § 8 NNWaldLG durch die flächige Gehölzanlage im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet entsprochen ist.

4.2.5 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung eines Wohn- und Mischgebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.2.6 Nullvariante

Bei nicht Durchführung der Planung blieb die Gehölzfläche im nördlichen Plangebietsteil in ihrer bisherigen Größe mit positiven Funktionen für die Schutzgüter erhalten. Die vorhandene Gaststätte mit angrenzender Stellplatzfläche würde unverändert fortbestehen. Einzelne das Orts- und Landschaftsbild charakterisierende Einzelbäume könnten ersatzlos entfernt werden. Der südlich der Dorfstraße gelegene Gehölzbestand einschließlich der östlich angrenzenden Brachfläche könnte aufgrund des hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 5a bereits in weiten Teilen überbaut werden. Im Vergleich zu der vorliegenden Planung könnte ca. 1.800 qm mehr Gehölzfläche beseitigt werden und damit insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild eine größere Veränderungen hervorgerufen werden.

4.2.7 Alternativprüfung

Innerhalb des Plangebietes sind keine sinnvollen Alternativen erkennbar, d.h. es ist nicht erkennbar wie die Planungsziele auf bessere, die Umwelt schonendere Weise, erreicht werden könnten.

Für den Bereich südlich der Dorfstraße kommen grundsätzlich zwei wesentliche Alternativen in Betracht:

- A) Verzicht auf die Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a
Bei einem Verzicht auf die Änderungen des Bebauungsplanes würde nach wie vor ein wesentlicher Immissionskonflikt zwischen dem vorhandenen Gaststättenbetrieb und dem geplanten reinen Wohngebiet bestehen.
Die geplante Erweiterung der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen südlich der Dorfstraße würde unterbleiben und eine größerer Teil der vorhandenen Gehölze könnte entfernt werden
- B) Noch weiteres Abrücken des südlich der Dorfstraße geplanten Wohngebietes mit dem Ziel den Richtwert von 40 dB(A) einzuhalten. Dabei würde über die Hälfte eines bisher festgesetzten Wohngebietes aufgehoben. Eine so weitgehende Reduzierung der bisher festgesetzten Bauflächen erscheint unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes in die bisher festgesetzten Bauflächen nicht gerechtfertigt. Für den Gaststättenbetrieb würde sich damit auch kein zusätzlicher Entwicklungsspielraum ergeben, da die Emissionsmöglichkeiten maßgeblich durch bereits vorhandene Wohnbebauung bestimmt werden.

Für den Bereich nördlich der Dorfstraße käme als Alternative insbesondere die vollständige Erhaltung aller vorhandenen Gehölzbestände in Betracht. Damit wäre jedoch eine Ergänzung des Gaststättenbetriebs durch ein Bettenhaus auf dem eigenen und damit auch tatsächlich zur Verfügung stehenden Grundstück nicht möglich. Planungsziel der Gemeinde war jedoch die Schaffung entsprechender Optionen zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Betriebs. Als Ausgleich für den Verlust der Anpflanzungen sind im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 A bereits ausgedehnte flächige Anpflanzungen vorgesehen.

4.3 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.3.1 Methodik

Bewertung von Natur und Landschaft:

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (1996)“ zur Anwendung.

Bewertung der Lärmsituation:

Die Bewertung der Lärmsituation erfolgte auf der Grundlage eines schalltechnischen Berichts der Ingenieurgesellschaft Zech (Anlage 4). Die Ermittlung

wurde nach den einschlägigen technischen Regelwerken durchgeführt. Für den Parkplatz wurde die bayrische Parkplatzlärmstudie 2003 zugrundegelegt. Für den Gaststättenbetrieb wurden die üblichen Innenpegel und die konkret vorhandenen örtlichen Gegebenheiten zugrunde gelegt.

Für die in der Nachtzeit zu erwartenden Lärmimmissionen wurden aufgrund der bestehenden Nachbarschaft und der baurechtlich genehmigten Situation einschränkende Bedingungen zugrunde gelegt. Es wurde insbesondere angenommen, dass im Bereich östlich der Gaststätte in der Nachtzeit, d.h. ab 22 Uhr, keine Außenbeschallung und keine Außengastronomie stattfinden kann. Diese Betriebseinschränkungen bestehen jedoch auch ohne die vorliegende Planung bereits heute aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft und stellen damit realistische Annahmen dar.

Bewertung der landwirtschaftlichen Gerüche:

Da die TA-Luft in der Fassung von 1986 keine näheren Vorschriften enthält, ob von einer Anlage Geruchsmissionen hervorgerufen werden, die erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes darstellen, gilt bis zum Erlass bundesweiter Vorschriften in Niedersachsen die Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung der Geruchsmissionen (GIRL) die am 14.11.2000 eingeführt wurde.

Für die durchgeführte Ausbreitungsberechnung (s.a. Anlage 5) wurden keine direkten Geruchsmessungen durchgeführt. Die LWK hat ein vom NLÖ als geeignet dargestelltes Rechenprogramm verwendet. Dabei wurden für die Ermittlung der Geruchsstoffemissionen aus der Tierhaltung nach bekannten Jahresmittelwerten, die aufgrund von olfaktometrischen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse, den hier untersuchten Betrieben zugrundegelegt.

Die festgestellt geringe Belastung, die weit unter dem Richtwert liegt, bietet im Ergebnis eine ausreichende Sicherheit.

4.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen und die notwendige Aufgabe der Tierhaltung wurde bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Die Einhaltung des zulässigen Nutzungsrahmens für den Gaststättenbetrieb wird die Gemeinde nach Bedarf überprüfen und, sofern es erforderlich ist, durch die zuständige Aufsichtsbehörde notwendige Maßnahmen anordnen lassen.

Die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestands im Bereich des Mischgebietes 1* (MI1*) bis zum Zeitpunkt einer Bebauung und die Herstellung eines Pflanzstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze wird durch die Gemeinde im Rahmen einer Vereinbarung gesichert.

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme, Zuordnung des Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 54 A zum vorliegenden Defizit wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, sodass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen.

4.3.3 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt. Mit berücksichtigt werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf einer nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Bebauungsplan Nr. 54 A), so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Schutzgut	Auswirkung durch die gepl. Festsetzungen	erheblich
Mensch	Positive Auswirkungen auf den Mensch ergeben sich durch Entflechtung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen sowie durch planungsrechtliche Umstufungen. Geringe Grenzwertüberschreitungen von max. 3 dB verbleiben. Kompensation: Passive Lärmschutzmaßnahmen	-
Arten u. Lebensgemeinschaften	Verlust von: Gehölzflächen Vermeidung/Kompensation: Neuanlage von Siedlungsgehölzen, Anlage einer zentralen Grünanlage mit Gehölzanteilen direkt angrenzend an das Plangebiet, Pflanzung von Straßenbäumen	-
Boden	Verlust von: belebtem Oberbodens Vermeidung/Kompensation: Überplanung bereits genutzter z.T. versiegelter Flächen, Neuanlage von Grünflächen mit Gehölzbewuchs auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche angrenzend an das Plangebiet	-
Wasser	Verlust von: Versickerungsfläche, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Abflusses Vermeidung/Kompensation: Überplanung und Entsiegelung (Stall- und Lagergebäude) im Bereich eines landwirtschaftlichen Betriebes, örtliche Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken, Anlage von Pflanzstreifen, teilweise Erhalt von flächigen Gehölzbeständen, Neuanlage einer Grünfläche angrenzend an das Plangebiet	-
Klima/Luft	Verlust von: Verdunstungsfläche Vermeidung/Kompensation: Überplanung bereits bebauter Bereiche, Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzflächen, Neuanlage von Gehölzstreifen und -flächen (Grünanlage) und damit Schaffung dauerhafter Verdunstungs- und Filterungsfläche angrenzend an das Plangebiet	-
Landschaftsbild	Verlust von: Siedlungsgehölzen im Umfeld von bebauten Grundstücken an der Dorfstraße, modernen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden Vermeidung/Kompensation: Erhalt von das Landschaftsbild prägenden Einzelbäumen und Gehölzbeständen, Neuanlage von Siedlungsgehölzen und einer teilweise bepflanzten, größeren Grünanlage angrenzend an das Plangebiet	-

Kultur- u. Sachgüter	Da keine Denkmäler oder wertvolle Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Mit der vorliegenden Planung eines Wohn- und Mischgebietes entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

x = verbleibende erhebliche Auswirkungen

5 Abwägungsergebnis

Durch die Erweiterung des Mischgebietes nördlich der Dorfstraße gehen zusammenhängende Gehölzflächen verloren. Als Ausgleich kann jedoch auf die unmittelbar nördlich des Plangebietes neu geschaffenen Gehölzanzpflanzungen zurückgegriffen werden. Damit kann der Erweiterungsbedarf des Gaststättenbetriebes berücksichtigt werden.

Aus diesen Gründen stellt die Gemeinde Hatten bei dieser Planung die Belange von Mensch und Wirtschaft vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 A ausgeglichen werden, so dass der hier ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

Für den Bereich südlich der Dorfstraße stehen die geringen Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau um bis zu 3 dB(A) den bisherigen erheblichen Überschreitungen um bis zu 12 dB(A) gegenüber. Da mit der vorliegenden Planung in den Bereichen, in denen neue sonstige Wohnungen (ausgenommen Betriebswohnungen) entstehen können, an keiner Stelle die für Mischgebiete gültigen Richt- bzw. Orientierungswerte überschritten werden, erscheint die Planung insgesamt vertretbar. Dies gilt insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes auf die bisherigen Festsetzungen und durch die geplante Vergrößerung der Flächen für Anpflanzungen südlich der Dorfstraße.

6 Städtebauliche Daten

	Fläche in qm	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.407	21,6 %
Mischgebiet (MI)	20.461	52,7 %
davon Anpflanzung	(1.238)	-
private Grünflächen	5.411	13,9 %
Verkehrsflächen	4.579	11,8 %
gesamt	38.858	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Hatten hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich im Rahmen einer Auslegung darlegt und Gelegenheit zur Erörterung geben.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom 27.02.2006 bis 27.03.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 24.04.2006.

Hatten, den 24.04.2006

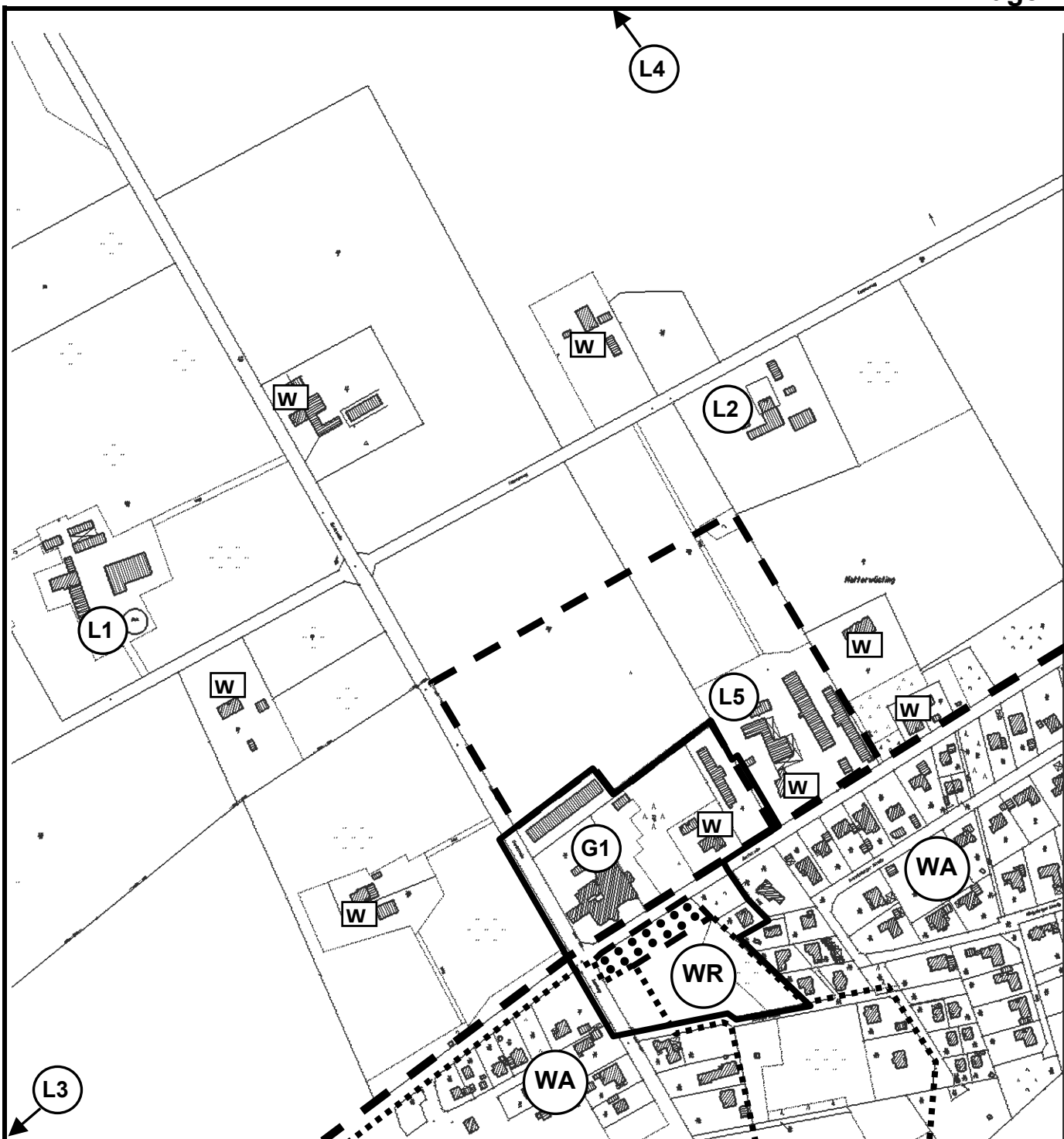
L.S.

gez. Hinrichs
Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
2. Bisherige Festsetzungen im B.-Plan Nr. 5a
3. Biotoptypen des Plangebietes
4. Schalltechnischer Bericht LL.2291.3/02 (Ingenieurgesellschaft Zech)
5. Geruchsgutachten (Landwirtschaftskammer)

Soweit die Anlagen 4 und 5 der vorliegenden Fassung der Begründung nicht beiliegen, können sie bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde Hatten eingesehen oder bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden.



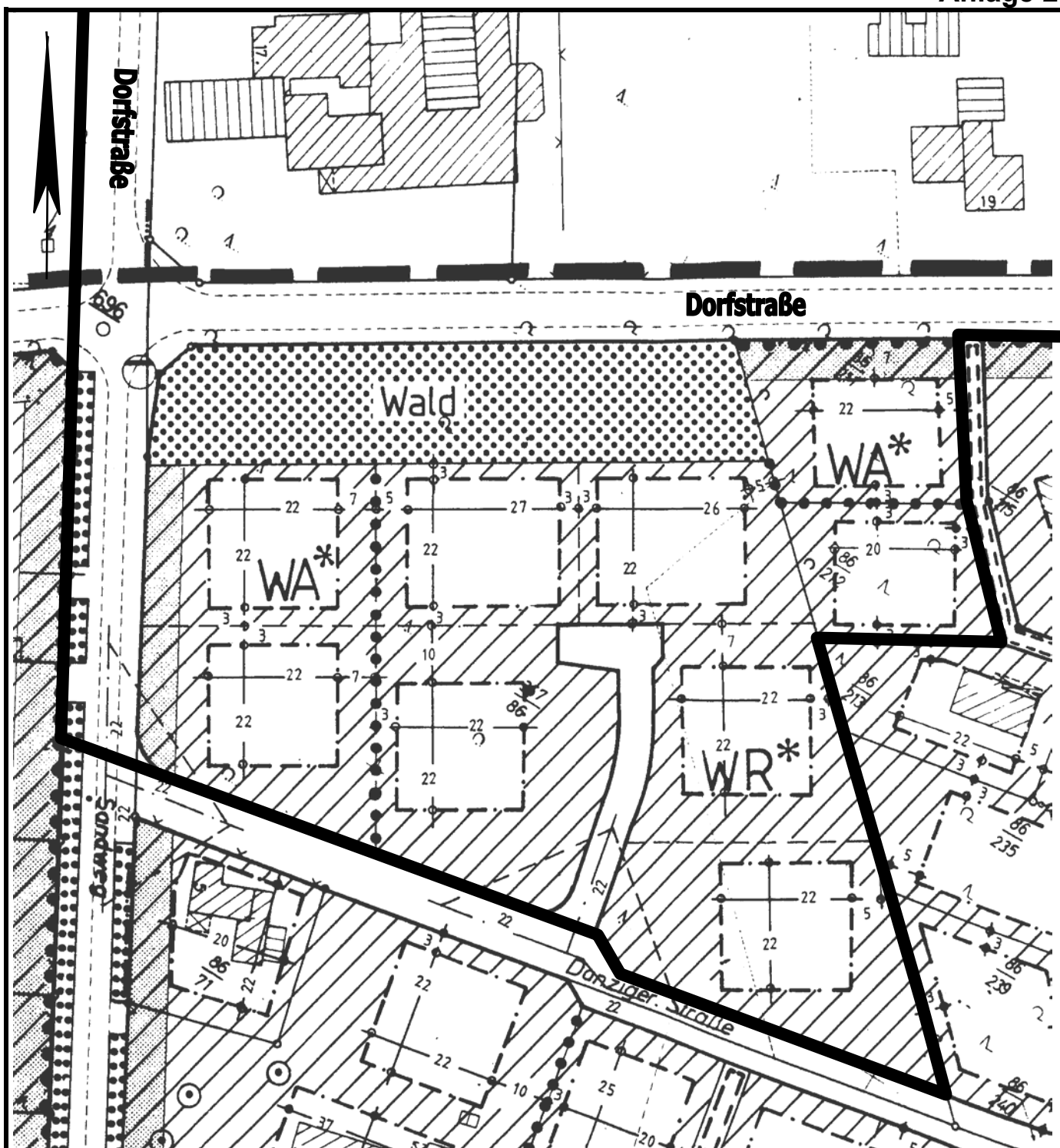
Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan 54 B
 - Angrenzender Bebauungsplan Nr. 5a und Nr. 54 A
 - L 1 Hofstelle Wübbeler
 - L 2 Hofstelle / Anwesen Hennes
 - L 3 Hofstelle Steinbeck
 - L 4 Teilaussiedlung Logemann
 - L 5 Hofstelle Logemann (wird ausgelagert)
 - G 1 Gaststätte „Dorfkrug Meiners“
 - W Wohngebäude
- Festsetzungen des Bebauungsplanes 5a:**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - WR Reines Wohngebiet
 - Wald








Gemeinde Hatten

**Anlage 1
zum
Bebauungsplan Nr. 54 B**

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



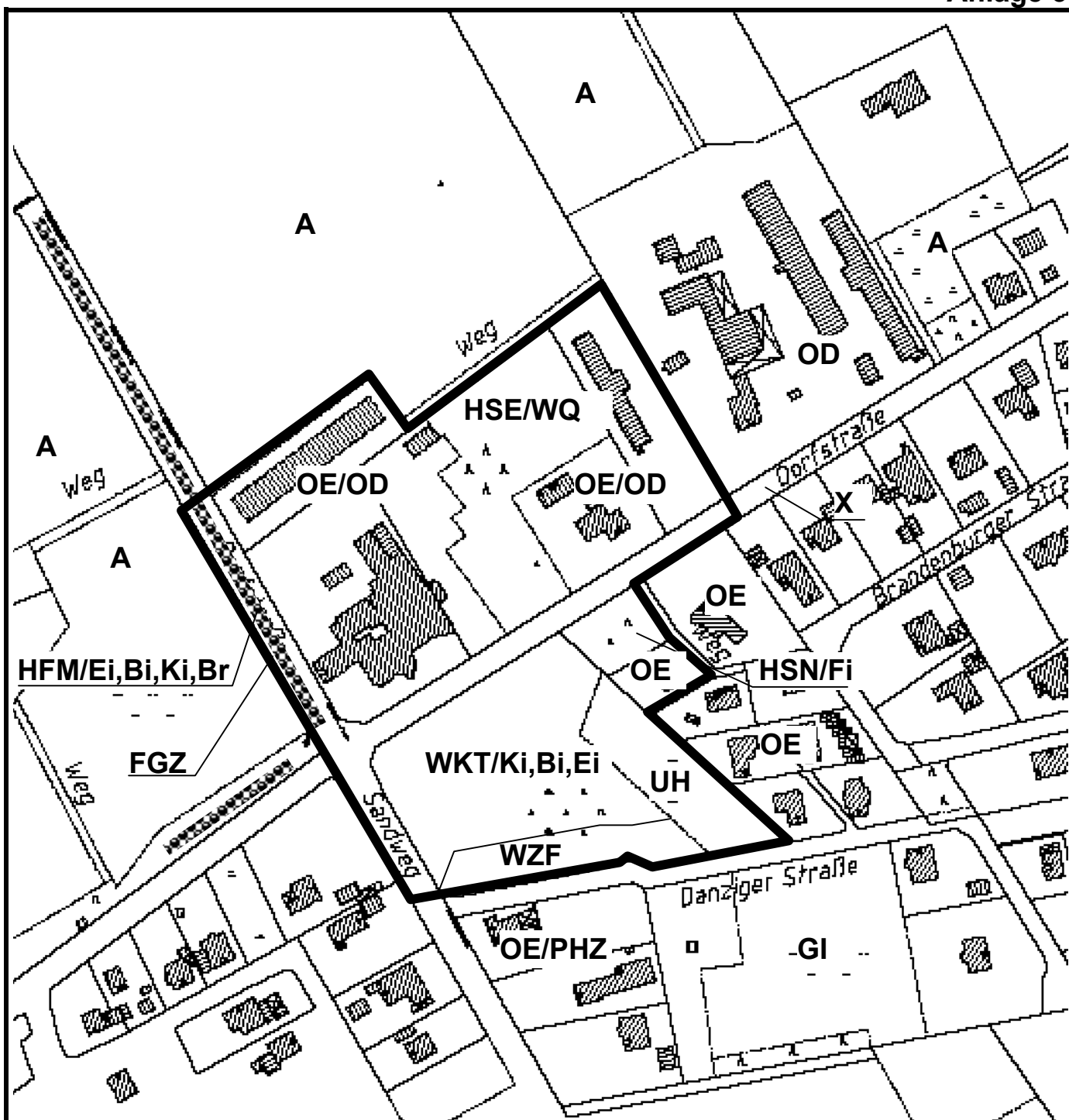
Legende:

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 B
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5a
- Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
-  Fläche für Wald
-  Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
-  festgesetzter eingemessener Einzelbaum
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Gemeinde Hatten

**Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 54 B**

**Bisherige
Festsetzungen des
B.-Planes Nr. 5a
M 1 : 1.000**



Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

A	Acker	WZF	Fichtenforst
FGZ	Sonstiger Graben		
GI	Intensivgrünland		
HB	Einzelbaum/Baumbestand		
HFM	Strauch-Baumhecke		
HSE	Siedlungsgehölz (einheimische Arten)		
HSN	Siedlungsgehölz (fremdländische Arten)		
OE/OD	Einzelhausbebauung/Dorfgebiet		
PHZ	Ziergarten		
UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur		
WKT	Kiefernwald armer, trockener Sandböden		
WQ	Eichen-Mischwald		

Hauptbestandsbilder:

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		
Fichte	Fi	Obstbaum	Ob		

Gemeinde Hatten

**Anlage 3
zum
Bebauungsplan Nr. 54 B**

**Biotoptypen des
Plangebietes
M 1:2.500**

Schalltechnischer Bericht

Fachgutachterliche Stellungnahme
Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Landwirtschaftskammer Weser-Ems – Postfach 25 49 – 26015 Oldenburg

Geschäftsbereich Landwirtschaft
Fachbereich 3.17
Mars-la-Tour-Straße 1-13
26121 Oldenburg
Telefon 04471 / 9483-0
Telefax 04471 / 9483-19

Gemeinde Hatten
Bauamt

26209 Hatten

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	4530-340302 sch-la	Herr Schultz/Ku	-20	kp.schultz@lwk-we.de	11.10.2005

Fachgutachtliche Stellungnahme zur Bauleitplanung Hatterwüstring / Bebauungsplan Nr. 54

Fragestellung, Standortsituation

Zu der Fragestellung, wie sich die Emissions-/Immissionssituation landwirtschaftlicher Betriebe darstellt, nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Gemeinde Hatten plant die o. g. Bauleitplanung. Der entsprechende Bereich soll als WA-/MI-Gebiet überplant werden. In diesem Zusammenhang wird eine immissionsschutzrechtliche Sonderbeurteilung über die zu erwartende Geruchsmissionssituation erstellt, um zu prüfen, wie sich die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt.

Die im Folgenden dargestellte Sonderbeurteilung wurde auf Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL) unter Berücksichtigung der Maßgaben der TA-Luft durchgeführt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hatten (siehe Abbildung 1). Planungsrechtlich kann der Standort der Ortslage Hatterwüstring zugeordnet werden. Mehrere tierhaltende Betriebe bzw. Anwesen befinden sich in der näheren Umgebung, diese sind in einem Radius von 600 m entsprechend berücksichtigt worden. Der landwirtschaftliche Betrieb Logemann ist in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt, lediglich die Teilaussiedlung.

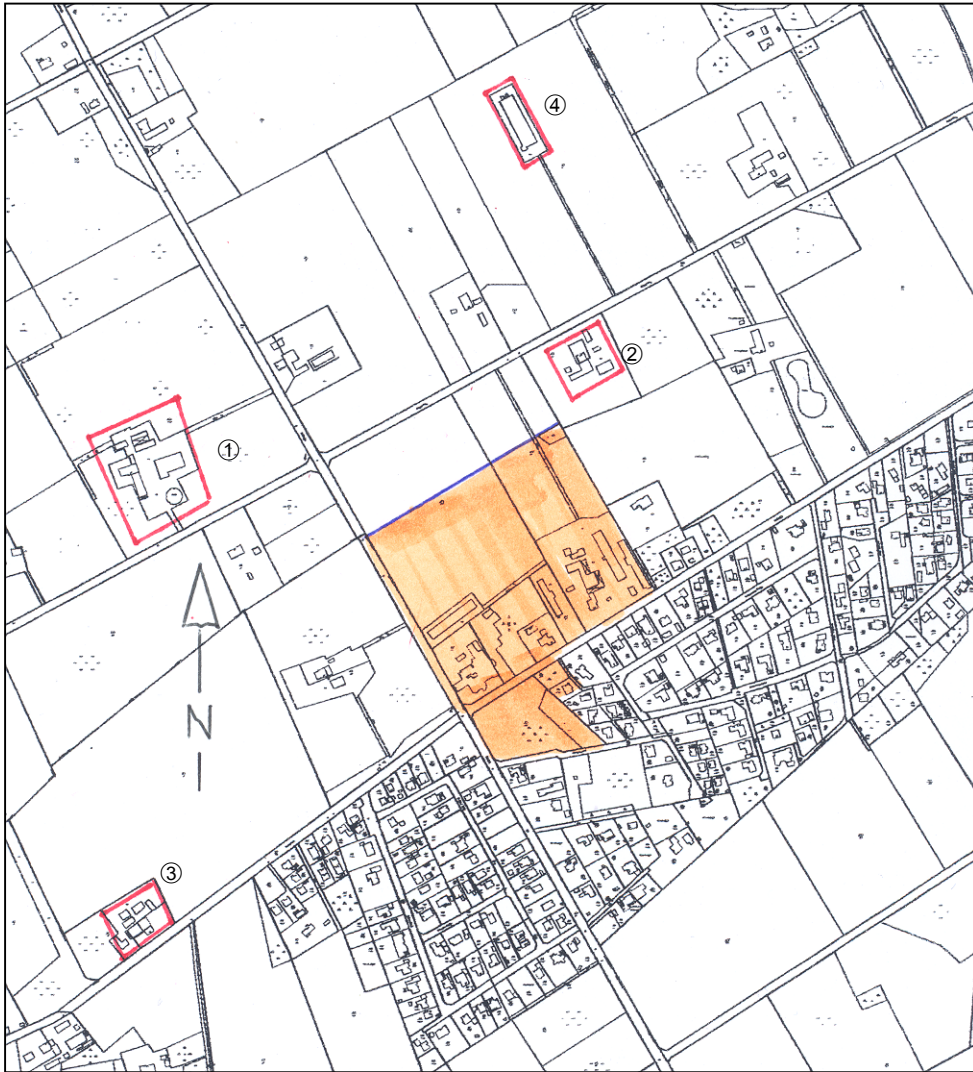


Abbildung 1: Übersicht über die Standortsituation des überplanten Bereiches

Maßstab 1 : 10.000

- Hofstelle Wübbeler ①, Hofstelle/Anwesen Hennes ②, Hofstelle Steinbeck ③, Teilaussiedlung Logemann ④
- überplanter Bereich

Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation nach der Geruchsmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL)

Da die TA Luft in der vorliegenden Fassung von 1986 keine näheren Vorschriften enthält, in welcher Weise zu prüfen ist, ob von einer Anlage Geruchsmissionen hervorgerufen werden, die im Sinne von § 3 BImSchG Abs. 1 erhebliche Belästigungen darstellen, gilt in Niedersachsen bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung der Geruchsmissionen (GIRL), die am 14.11.2000 als gem. RdErl. D. MU, d. MFAS, d. ML u. d. MW eingeführt wurde (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 8/2001).

Für die Geruchsausbreitung wird das Programm Austal2000G herangezogen, bei dem es sich um eine Weiterentwicklung der in Anhang 3 der TA-Luft beschriebenen Ausbreitungsrechnung Austal 2000 handelt. Austal2000G wurde mit Schreiben vom 02. September 2004 vom NLÖ als geeignetes Programmsystem dargestellt und ersetzt damit die bisherigen Konventionenlösungen der GIRL. Die für AUSTAL2000G entwickelte Benutzeroberfläche mit der Bezeichnung „Austal View G“ stammt von der Firma Argusoft GmbH & Co. KG.

Für die Ausbreitungsberechnung werden i. d. R. tatsächlich mittels Messung festgestellte Geruchskonzentrationen herangezogen. Da die Ermittlung solcher Daten vor Ort einen sehr hohen Zeit- und Kostenaufwand erfordert und zudem von vielen Voraussetzungen abhängig ist, bedient man sich bereits bekannter Jahresmittelwerte der Geruchsstoffemissionen. Solche Jahreswerte, die auch den Tages- und Jahresgang der Geruchsstoffemissionen enthalten, wurden von Oldenburg (1989; Geruchs- und Ammoniakemissionen aus der Tierhaltung; KTBL-Schrift 333, Darmstadt) durch olfaktometrische Untersuchungen ermittelt und dokumentiert.

In den Tabellen der Anlagen 1 - 4 sind die Tierzahlen der Hofstellen/Anwesen/Teilaussiedlungen zusammengestellt. Das Rechenlauf-Protokoll mit den vollständigen Angaben der in den Ausbreitungsrechnungen verwendeten Daten und Einstellungen ist in der Anlage 5 aufgeführt, die Quell- und Emissionsdaten in den Anlagen 6 und 7. Weitere Quelldaten, auf die im Rahmen der Ausbreitungsberechnungen zurückgegriffen wird, sind u. a. die Lage der Quellen, die Quellart, die Höhe des (der) Abluftaustritts(e). Windgeschwindigkeiten, -richtungen und häufigkeiten wurden einem vom Deutschen Wetterdienst gelieferten Datensatz (Ausbreitungsklassenstatistik nach Klug/Manier von 1/1981 bis 12/1990) der repräsentativ nächstgelegenen Wetterstation Oldenburg entnommen.

Die Berechnung der Geruchsimmission soll nach der GIRL auf quadratischen Beurteilungsflächen erfolgen, deren Seitenlänge einheitlich 250 m beträgt. In Abweichung von diesem Standardmaß können geringere Rastergrößen – bis hin zu Punktbetrachtungen – gewählt werden, wenn sich die Geruchsimmissionen durch eine besonders inhomogene Verteilung innerhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Beurteilungsflächen auszeichnen. Um vor diesem Hintergrund die Auflösungsgenauigkeit der Ausbreitungsrechnung bezüglich der zu erwartenden Geruchsstundenbelastung erhöhen zu können, wurde die Kantenlänge der Netzmasche im Beurteilungsgebiet in Abweichung von dem o. g. Standardmaß auf ein Raster der Größe 50 m x 50 m reduziert und die Geruchsstundenhäufigkeit in dem überplanten Bereich prognostiziert.

In der Tabelle 1 ist das Resultat der Ausbreitungsrechnung im überplanten Bereich aufgeführt, die Werte liegen zwischen 1,8 – 5,5 % der Jahresstunden.

Tabelle 1: Darstellung der ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten

Immissionsbereich	Ermittelte Geruchsstundenhäufigkeiten (1 GE/m³) in Prozent der Jahresstunden Plan-Zustand
überplanter Bereich	1,8 – 5,5

Der für WA-/MI-Gebiete erforderliche Wert von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.

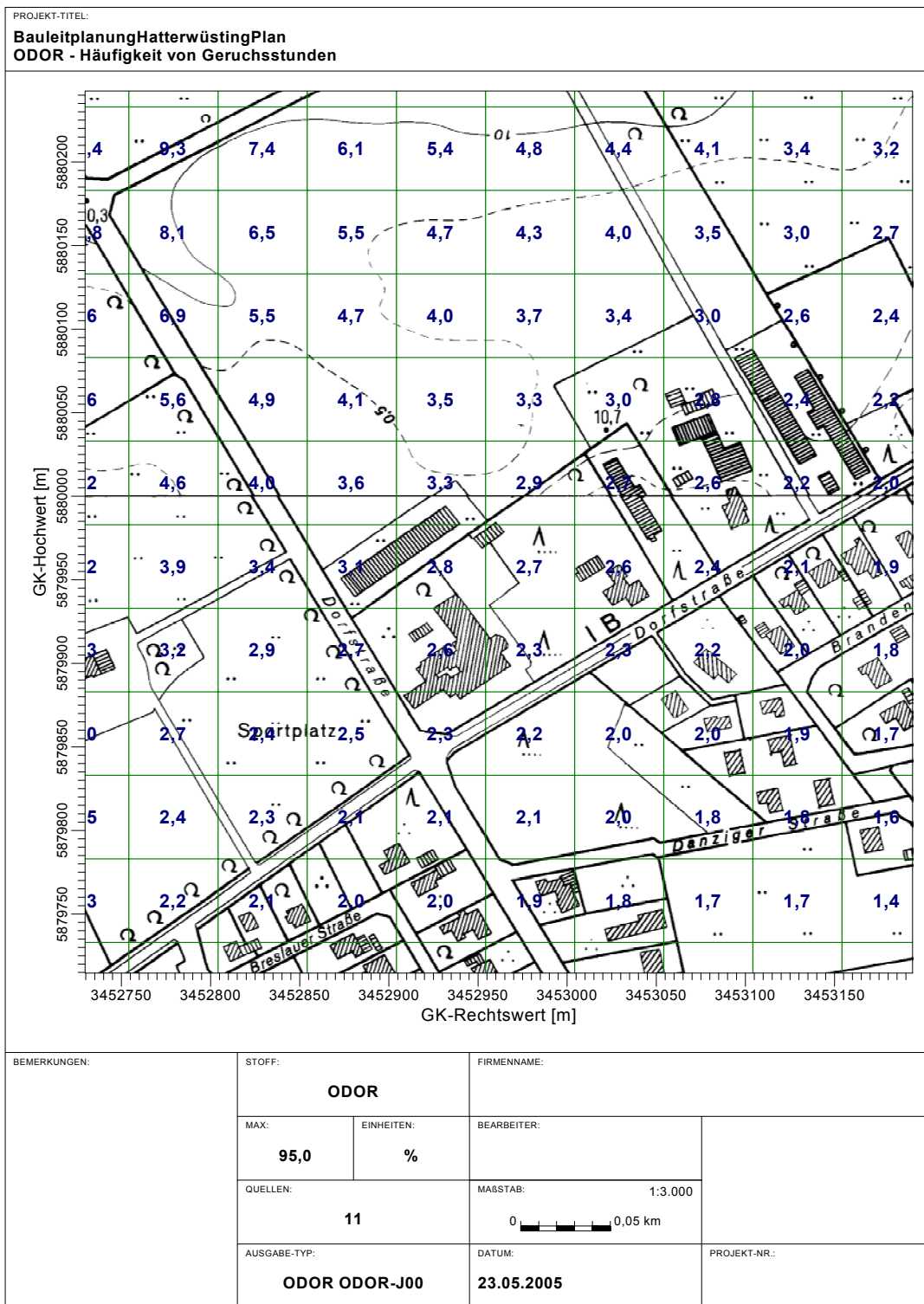


Abbildung 3: Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeiten in % der Jahresstunden für den überplanten Bereich Hatterwüstring

Zusammenfassung

Zu der Fragestellung, wie sich die Emissions-/Immissionssituation landwirtschaftlicher Betriebe darstellt, nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Gemeinde Hatten plant die Bauleitplanung im Bereich Hatterwüstring. Der entsprechende Bereich soll als WA-/MI-Gebiet überplant werden. In diesem Zusammenhang wird eine immissionsschutzrechtliche Sonderbeurteilung über die zu erwartende Geruchsmissionssituation erstellt, um zu prüfen, ob das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig erscheint.

Die im Folgenden dargestellte Sonderbeurteilung wurde auf Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL) unter Berücksichtigung der Maßgaben der TA-Luft durchgeführt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hatten (siehe Abbildung 1). Planungsrechtlich kann der Standort der Ortslage Hatterwüstring zugeordnet werden. Mehrere tierhaltende Betriebe bzw. Anwesen befinden sich in der näheren Umgebung, diese sind in einem Radius von 600 m entsprechend berücksichtigt worden. Der landwirtschaftliche Betrieb Logemann ist in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt, lediglich die Teilaussiedlung.

Ausgehend von dem Ergebnis der Ausbreitungsberechnung ist festzustellen, dass die von den Tierhaltungen der Hofstellen/Anwesen/Teilaussiedlungen zu erwartenden Emissionen im Bereich des überplanten Bereiches Geruchsstundenhäufigkeiten induzieren, die ein Wert von max. 5,5 % der Jahresstunden aufweisen. Der für WA-/MI-Gebiete erforderliche Wert von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden wird somit eingehalten.

Klaus-Peter Schultz
Umweltgutachten

Anlagen