



Bebauungsplan Nr. 56 „Hauptstraße/Munderloher Straße“ der Gemeinde Hatten

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich in Kirchhatten zwischen der Hauptstraße und der Munderloher Straße. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56, in dem ein neuer Feuerwehrstandort realisiert werden soll, umfasst zusammen mit der ehemaligen Hofstelle Hauptstraße 30 die Flurstücke 10/10 nördlicher Teilbereich, 8/15 und 8/14 südlicher Teilbereich und damit den nördlichen Bereich der im Parallelverfahren aufgestellten 48. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 ist beabsichtigt, ein Mischgebiet auszuweisen, in dem ein neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Kirchhatten entstehen soll. Das Gebiet war bisher nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Der südliche Teilbereich ist, wenn auch von Bebauung umgeben, aufgrund seiner Größe als Außenbereichinsel einzustufen. Für die Umsetzung der in diesem Bereich geplanten Feuerwehr ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zu dessen Vorbereitung die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für die verbleibende südlich anschließende Freifläche wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zur Schaffung eines neuen zentralen Busknotens und eines Kreisverkehrsplatzes, der die beiden Landesstraßen L871 und L872 verknüpft, vorbereitet bzw. durchgeführt.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rathaus der Gemeinde in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024.

Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 23.01.2024. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 01.03.2024 aufgefordert.

Der Landkreis Oldenburg forderte in diesem Rahmen eine Umweltprüfung durchzuführen, zudem müssten die Aussagen über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der Auslegung abschließend vorliegen. Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG sei die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen darzulegen und ggf. eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzulegen. Weiter-

hin wurde angeregt, den vorhandenen Altbaumbestand komplett zu erhalten. Weitere allgemeine Hinweise wurden zur Wasserwirtschaft, zum Wasserschutzgebiet, zur Abfallwirtschaft, zum Denkmalschutz und zum Brandschutz gegeben. Die Anregungen wurden berücksichtigt (siehe Kap. 3) und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen sowie bei Bedarf in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass südlich des geplanten Feuerwehrstandortes die „Errichtung eines Busknotenpunktes mit Verlegung der Landesstraße 871 und Verknüpfung über einen Kreisverkehrsplatz mit der Landesstraße 872“ nach § 38 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) Planfeststellung vorgesehen sei. Die Zufahrt zur Feuerwehr sei überdimensioniert und solle an einer Straße realisiert werden, die derzeit noch nicht genehmigt und auch noch nicht gebaut ist, sodass die Erschließung nicht gesichert sei. Zudem wurde die Länge der Zufahrt unmittelbar vor dem Kreisverkehr bemängelt. In einem daraufhin mit der Straßenbehörde und dem Landkreis geführten Erörterungstermin wurde seitens der Gemeinde dargelegt, dass auch ohne neuen Kreisverkehrsplatz eine private aber gemeindeeigene Zufahrt zur Hauptstraße vorgesehen und möglich sei, sodass eine Erschließung auch in diesem Fall gewährleistet sei. Auf dieser Grundlage bestand Einvernehmen darin, dass mit einer geringen Verschiebung der Alarmzufahrt der Feuerwehr nach Osten, die Planung auch mit dem zukünftigen Kreisverkehrsplatz möglich sei.

Nach erneuter Abstimmung mit dem Landkreis sind die mit dem Kreisverkehrsplatz zukünftig vorgesehenen Verkehrsflächen, soweit sie im Gebiet des Bebauungsplanes liegen als sog. „bedingte Festsetzung“ aufgenommen worden.

Die weiteren Hinweise verschiedener Fachbehörden und Erschließungsträger wurden zur Kenntnis genommen und soweit es die Bauleitplanung betrifft, berücksichtigt.

Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden mit Schreiben vom 19.09.2024 zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024 ausgelegt bzw. im Internet bekannt gemacht.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Oldenburg wies in diesem Rahmen darauf hin, dass es für die vorgesehen örtlichen Bauvorschriften zur Zahl der notwendigen Einstellplätze nach der Novelle der NBauO vom 1.7.2024 keine Rechtsgrundlage mehr gäbe. Die Festsetzung wurde daraufhin gestrichen. Grundsätzliche Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht bestanden nicht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass ein Teil der vorhandenen Grünflächen zu niedrig bewertet worden war. Dem ist die Gemeinde gefolgt und hat für die zusätzliche Bodenversiegelung eine zusätzliche Kompensationsfläche von 1.087 m² vorgesehen. Die Hinweise zu einer Umweltbaubegleitung, zum Bodenschutz sowie zum Brandschutz wurden zur Kenntnis genommen und werden bei Bedarf noch rechtzeitig und ausreichend bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung hingewiesen, nach denen die Erschließung der Feuerwehr zunächst durch eine private Zufahrt zur Hauptstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt gesichert wird. Für die mit dem Planfeststellungsverfahren Busknoten / Kreisverkehrsplatz vorgesehene direkte Anbindung an die Landesstraße ist im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung als Verkehrsfläche getroffen. Diese wird

wirksam, sobald und soweit der Planfeststellungsbeschluss rechtlich und tatsächlich umgesetzt werden kann. Zu diesem Konzept wurden vom NLStBV keine weiteren Bedenken vorgetragen.

Zu den Hinweisen der NLStBV auf die von den Landesstraßen ausgehenden Lärmemissionen, wurde in der Abwägung darauf verwiesen, dass die Verkehrslärmbelastung ermittelt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die mit der Festsetzung eines Mischgebietes geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen im Plangebiet. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Im vorliegenden Fall sind die Flächen bereits teilweise mit den Gebäuden und Anlagen einer ehemaligen Hofstelle bebaut. Entsprechend den Anregungen des Landkreises im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der gesamte Altbaumbestand zur Erhaltung festgesetzt.

Es wurde eine faunistische Untersuchung zu möglichen Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt und auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung eine Eingriffsbilanz erstellt. Bei den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde die Anregung der Naturschutz Behörde aus der öffentlichen Auslegung bei der Bewertung des bisherigen Zustands berücksichtigt und für die zusätzliche Bodenversiegelung eine Kompensationsfläche von 1.087 m² vorgesehen. Die gesamte externe Kompensationsmaßnahme umfasst damit eine Fläche von 4.219 m². Sie liegt östlich der Ortsmitte von Sandkrug zwischen der Dorfstraße im Osten und dem Kiebitzweg im Süden (Flurstück 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten).

Im südlichen Teil der Plangebietsfläche kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer Pferdeweide verloren.

Durch die geplante Versickerung sowie Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers, können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden auf Grundlage einer Potenzialstudie „Untersuchung der Brut- und Gastvögel und der Fledermäuse im Mai 2024“ bewertet. Danach stehen der geplanten Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, keine Artenschutzbelange entgegen.

Verbleibende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen können durch Maßnahmen auf der externen Fläche ausgeglichen werden. Hierdurch und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprochen.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort.

In Bezug auf den Menschen, bzw. die Wohnfunktion, sind im Plangebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Einwirkungen durch benachbarte Gewer-

bebetriebe wurden untersucht. Sie sind mit den Wohnnutzungen in einem Mischgebiet verträglich. Zu dem nordöstlich benachbarten Gewerbebetrieb wurde eine Grünfläche als Pufferzone vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich, der näher an den benachbarten Betrieb heranrückt, wurden Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Hinsichtlich der vorhandenen Verkehrslärmbelastungen werden die maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete teilweise überschritten. Die damit erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden für die Gebäude festgesetzt. Bei Realisierung des Planfeststellungsverfahrens (Kreisverkehrsplatz / Busbahnhof) ergeben sich teilweise zusätzliche und damit höhere Verkehrslärmbelastungen. Die damit erforderlichen erhöhten passiven Schallschutzmaßnahmen werden als bedingte Festsetzung für diesen Planfall getroffen.

Hinsichtlich der im südlichen Teil des Mischgebietes geplanten Feuerwehr wurden die zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohngebäude im Rahmen einer Konzeptprüfung untersucht. Für den regelmäßigen Übungsbetrieb der Feuerwehr ergeben sich für die Tagzeit keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm, nachts ergibt sich am Rand eines Wohngebietes eine geringe Überschreitung von 1 dB(A). Beim Einsatzbetrieb wurde unter Berücksichtigung eines konservativen (d.h. ungünstigen) Ansatzes festgestellt, dass die Richtwerte der TA-Lärm tags ebenfalls eingehalten werden, nachts im ungünstigen Fall jedoch Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) auftreten können. Hinsichtlich der Bewertung dieser Ergebnisse verweist das Schallgutachten darauf, dass nach der gegenwärtigen Rechtsprechung der Notfallbetrieb nicht den Begrenzungen der TA-Lärm unterliegt. Trotz der Unruhe, die von den gelegentlichen Einsätzen vor allem zur Nachtzeit ausgeht, ergäben sich nicht zwingend unverträgliche Störungen, da das Allgemeininteresses die Überschreitungen im Zuge der Noteinsätze auch als nicht vermeidbar bewertet werden könne. Damit erscheint eine Realisierung der Feuerwehr, bei der die benachbarten Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt ist, im vorliegend geplanten Mischgebiet möglich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung ebenfalls nicht zu erwarten.

Denkmalgeschützte Objekte oder Bodendenkmale sind der Gemeinde innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Insgesamt bleibt mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rech-

nerische Kompensationsdefizit von 8.438 WE kann auf der zur Verfügung stehenden externen Kompensationsfläche von 4.219 m² am Kiebitzweg ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem geplanten Vorhaben, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und die notwendigen Fäll- und Abrissarbeiten, nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung bzw. die dem natürlichen Abfluss entsprechende Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Verkehrslärmbelastungen, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete teilweise überschritten werden, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) aufgrund der vorhandenen Situation nicht möglich, sodass der städtebaulichen Entwicklung hier der Vorrang eingeräumt wird und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden. Die sich bei Realisierung des Planfeststellungsverfahrens (Kreisverkehrsplatz / Busbahnhof) ergebenden höheren Verkehrslärmbelastungen ändern an dieser grundsätzlichen Situation nichts, sodass auch in diesem Fall für die damit höheren maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Überschreitung der Immissionswerte der TA-Lärm durch den prognostizierten Feuerwehlärm am Rand von zwei benachbarten allgemeinen Wohngebieten, die jeweils bereits durch Hauptverkehrsstraßen durch Verkehrslärm vorbelastet sind, ist im Regelbetrieb nachts mit 1 dB(A) gering und die Überschreitung die im Einsatzbetrieb mit nachts bis zu 3 dB(A) auftritt, kann bei einer konservativen Betrachtung als Ergebnis einer Abwägung zulässig sein, da das Vorhaben an genannter Stelle im Sinne des Allgemeininteresses erforderlich und die Überschreitungen im Zuge der Noteinsätze im prognostizierten Umfang als nicht vermeidbar zu bewerten ist. Andere günstigere Standorte für eine Feuerwehr, die möglichst innerhalb des Siedlungsbereichs liegen sollte, drängen sich in Kirchhatten nicht auf.

Demzufolge werden die Belange des Immissionsschutzes im vorliegenden Fall gegenüber denen einer geschlossenen Siedlungsentwicklung und im Fall der Feuerwehr auch gegenüber der gemeindlichen Gefahrenabwehr zurückgestellt.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

5. Satzungsbeschluss

Am 12.12.2024 hat der Rat der Gemeinde Hatten den Bebauungsplan Nr. 56 als Satzung beschlossen.