

Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Begründung
zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5 A
„Hatterwüstring-Sandweg“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

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

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 HINWEISE	7
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	8
8 VERFAHRENSVERMERKE	8
ANLAGEN	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A, rechtskräftig seit dem 29.05.1987, liegt in der Ortschaft Hatterwüsting der Gemeinde Hatten unmittelbar südlich des Vossbergweges.

Die vorliegende 3. Änderung umfasst das Flurstück Nr. 70/4 der Flur 26, Gemarkung Hatten mit einer Größe von 2.660 qm und damit nur einen kleinen Bereich im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 A. Das Gebiet grenzt im Norden an den Voßbergweg und im Osten an den Sandweg an.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A wurde das Flurstück Nr. 70/4, wie auch die weiteren Flächen beidseitig des Sandweges, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen sind fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 A setzt entlang der o.g. Straßenzüge jeweils Bauflächen mit einer einheitlichen Tiefe von 22 m fest. In Bereichen bestehender Bebauung und damit auch im vorliegenden Änderungsbereich, orientierte sich die Baugrenze am Bestand und schloss diese jeweils in den Bauteppich mit ein. Die Baugrenze wurde im vorliegenden Fall dabei so gefasst, dass dem Eigentümer nur geringfügige Erweiterungen am bestehenden Gebäude möglich waren. Nach Osten verblieb zum Sandweg dagegen ein nicht überbaubarer Bereich von 28 m Tiefe (s.a. Anlage 1).

Bei den sich südlich anschließenden Grundstücken entlang des Sandweges sind die Bauteppiche unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dagegen mit deutlich geringeren Abständen von nur 11 m bis 15 m zum Sandweg angeordnet.

Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 70/4 hat bei der Gemeinde beantragt, den Bebauungsplan Nr. 5 A dahingehend zu ändern, dass durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Osten eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus möglich wird.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der Größe des Grundstückes und der vorhandenen Abstände zur Nachbarbebauung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen eine geringe Ausdehnung der überbaubaren Flächen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen kleinen Teilbereich von ca. 2.660 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A.

Durch die geringfügige Ausdehnung des überbaubaren Bereiches zur verbesserten Bebaubarkeit des bereits ausgewiesenen Baugebietes bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A unberührt.

Die Gesamtgröße des Baugebietes wie auch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden nicht verändert.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall erheblich unterschritten. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird somit nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der

Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich daher nicht.

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

Für die vorliegende Planänderung sind daher die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3 Geplante Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 A festgesetzten allgemeinen Wohngebietes dar. Die im Bebauungsplan Nr. 5 A für das vorliegende Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im wesentlichen unverändert übernommen. Entsprechend wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine maximal eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, wie im Ursprungsplan, erübrigt sich aufgrund der maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung und der Anwendung der BauNVO 1990, nach der die Geschossfläche in Dachgeschossen i.d.R. nicht mit zu rechnen ist.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist derzeit teilweise durch Immissionen des Gaststättenbetriebes „Dorfkrug Meiners“ belastet, welcher sich ca. 100 m nordöstlich befindet. Durch die regelmäßigen Veranstaltungen, wie Hochzeitsfeiern, Tagungen oder andere Festveranstaltungen entstehen für die benachbarte Umgebung Lärmimmissionen. Für die Tageszeit ergeben sich keine Konflikte. Die Gaststättennutzung erstreckt sich jedoch auch wesentlich auf die Nachtzeit.

Im Rahmen des östlich bzw. nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 54 B, rechtskräftig seit dem 05.05.2006, wurde u.a. der Bereich dieser Gaststätte planungsrechtlich beordnet. Die Ingenieurgesellschaft Zech wurde mit der Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung und Bewertung der vorhandenen Gewerbelärmbelastung und zur Festlegung der notwendigen Maßnahmen beauftragt.

Das Gutachten ergab für die südlich des Voßbergweges bzw. der Dorfstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiete, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte weitgehend eingehalten werden. In Teilbereichen sind jedoch Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) nachts zu erwarten (s. Anlage 2, Auszug aus dem Schalltechnischen Bericht LL.2291.3/02). Der Bereich mit über 40 dB (A)

nachts wurde im Bebauungsplan Nr. 54 B als lärmbelastet gekennzeichnet. Wohnnutzungen sollten in diesem Bereich nur unter Beachtung passiver Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen, wie Schlafräume oder Kinderzimmer, zulässig sein. Zusätzlich wurde durch eine Umstufung der Gebietsart von einem reinen in ein allgemeines Wohngebiet und durch die Reduzierung der Bauteppiche gegenüber den bisherigen Festsetzungen (B. Plan Nr. 5a), trotz verbleibender Überschreitungen, eine Verbesserung gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen erreicht.

Die 40 dB (A) - Isophonlinie überlagert im nordöstlichen Bereich auch Teile des vorliegenden Plangebietes. Die geplante Bauflächenerweiterung erfolgt daher im wesentlichen nur, soweit es unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Lärmgutachtens möglich ist. Dadurch ergeben sich im nordöstlichen Bereich Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten.

Baugrenzen und nicht überbaubare Bereiche

Unter Beachtung des im Plan gekennzeichneten lärmbelasteten Bereiches und in Anpassung an die angrenzende Bebauung wird mit der vorliegenden 3. Änderung der Bauteppich um bis zu 15,5 m nach Osten verlängert und damit die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des Flurstückes Nr. 70/4 ein weiteres Hauptgebäude zu realisieren. Zum Sandweg verbleiben weiterhin nicht überbaubare Bereiche von 12,5 m Tiefe. Die nicht überbaubaren Bereiche von jeweils 7 m am Sandweg und am Vossbergweg, in denen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen sind, werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im nordöstlichen Bereich verläuft die Baugrenze entlang der 40 dB (A) – Isophonlinie. Um dennoch eine sinnvolle Bebauung mit einem Hauptgebäude zu ermöglichen, soll im nordöstlichen Bereich in geringem Umfang eine Überschreitung der vorgesehenen Baugrenze zulässig sein. Diese Überschreitung um bis zu 5 m wird jedoch an die Bedingung geknüpft, dass sich in diesem gesondert gekennzeichneten Bereich keine zu öffnenden Fenster und sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen i.S.d. § 43 NBauO befinden. Da im Gegensatz zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 54 B die Bebauungsmöglichkeiten im vorliegenden Fall in den lärmbelasteten Bereich hinein erweitert werden, geht die Einschränkung über die im Bebauungsplan Nr. 54 B getroffenen Maßnahmen hinaus.

Nach Süden wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 A zum angrenzenden Flurstück ein nicht überbaubarer Bereich von 5 m festgesetzt. Um die Bebauungsmöglichkeiten zu verbessern, wird der Abstand der südlichen Baugrenze im Bereich des erweiterten Bauteppichs auf bis zu 3,5 m reduziert. Damit berücksichtigt die Planung eine bestehende Baulast von 0,5 m zum südlich angrenzenden Flurstück. Nach Ansicht der Gemeinde werden mit dieser Änderung die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4 Belange von Natur und Landschaft

Der Bereich der 3. Änderung ist zur Zeit mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut. Der übrige Bereich wird als Gartenfläche genutzt. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind nicht vorhanden.

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

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Die im Ursprungsplan Nr. 5 A festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 als Maß desjenigen Anteils des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt und damit versiegelt werden darf, bleibt unverändert erhalten. Es wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert, um verbesserte Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 A, rechtskräftig seit dem 29.05.1987, wurde zudem auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt. Damit waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planung greift für die Grundflächenzahl im Plangebiet die BauNVO von 1990, welche eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat und damit, einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO, eine maximale Versiegelung von 0,3 zulässt.

Durch die vorliegende Planung wird die mögliche Bodenversiegelung gegenüber dem Ursprungsplan somit nicht erhöht. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Erschließung

Nach den Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5A sollte eine Erschließung der in diesem Rahmen geplanten Wohngebiete südlich des Vossbergweges bzw. der Dorfstraße über die jeweiligen inneren Erschließungsstraßen erfolgen. Zum Voßbergweg, zur Dorfstraße sowie zu dem östlich verlaufenden Sandweg wurden daher, ausgenommen im Bereich beste-

hender Zufahrten, Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Für das vorliegende Plangebiet bestand eine Zuwegung nach Osten zum Sandweg.

Nach Ansicht der Gemeinde ist ein vollständiges Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Sandweges und des Voßbergweges nicht länger erforderlich. Soweit Überplanungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A vorgenommen wurden (z.B. Bebauungsplan Nr. 54 B) wurden in diesen Plänen die Zu- und Abfahrtsverbote bereits teilweise aufgehoben. Im vorliegenden Fall wird das Zu- und Abfahrtsverbot aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einen Abschnitt von jeweils 20 m im Kreuzungsbereich Voßbergweg/Sandweg begrenzt, so dass zusätzliche Zuwegungen zur Erschließung der im Rahmen der vorliegenden Änderung geplanten Bebauung möglich sind.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist technisch vollständig erschlossen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A ergeben sich hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen.

Versorgungsleitung:

Nördlich und östlich der Plangebietes verläuft zu einem großen Teil innerhalb der Straßenverkehrsflächen parallel zu den Fahrbahnen der Dorfstraße / Sandweg eine Versorgungsleitung DN 250 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Leitung berührt im äußersten nordöstlichen Bereich das Plangebiet. Die Leitungstrasse wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Soweit die Leitungen innerhalb der Grundstücksfläche liegt, wird das Verbot einer Bebauung oder Überpflanzung der Versorgungsleitungen beachtet.

6 Hinweise

Bodenfunde

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.

Kampfmittel

In Bezug auf Abwurfkampfmittel zeigen die Aufnahmen alliierter Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

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

7 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III A, des Wasserwerkes III Sandkrug. Bei allen Maßnahmen sind neben den grundlegenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes die bestehenden rechtlichen und technischen Bestimmungen des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten.

8 Verfahrensvermerke

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

Die Gemeinde Hatten hat gem. § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet, da sich die vorliegende Planung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 31.07.2006 bis 01.09.2006 öffentlich ausgelegen. 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 27.09.2006.

Hatten, den 27.09.2006

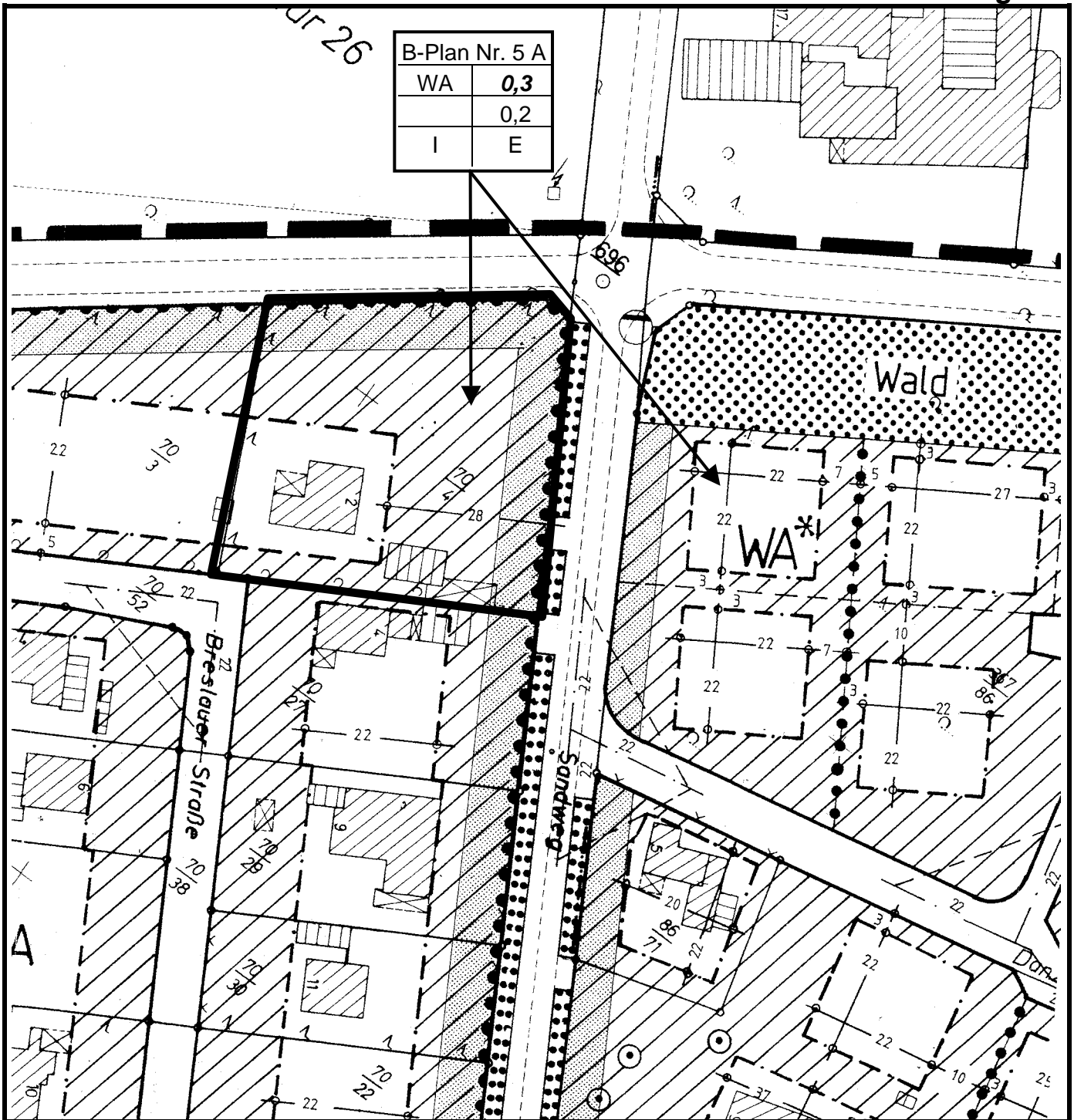
gez. Hinrichs

L.S.

Bürgermeister

Anlagen

1. Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 A
2. Auszug aus dem schalltechnischen Bericht - LL.2291.3/02



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5 A,
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5 A, 3. Änderung
- Festsetzungen des B.-Planes Nr. 5 A:**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Geschossflächenzahl
- 0,2 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garagen und Nebenanlagen als Gebäude ausgeschlossen)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Gemeinde Hatten

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 5A,
3. Änderung**

**Bisherige
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 5A**

1 : 1000

Auszug

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL2291.3/02

über die Geräuschsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 54 B durch den
Gastronomiebetrieb "Dorfkrug - Meiners" in 26209 Hatterwüstring

- Planungsstand September 2005 -

Auftraggeber:

Frau
Helene Brüers
Dorfstraße 19

26209 Hatten

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christoph Blasius

Datum:

08.09.2005



INGENIEURGESELLSCHAFT
Immissionsschutz Bauphysik

Lingen • Wunstorf • Münster

Hessenweg 38 . 49809 Lingen . Telefon 05 91 - 8 00 16 - 0 •

Fax 05 91 - 8 00 16 - 20



Zeichenerklärung

- Parkplatz
- Schallquelle
- Flächenschallquelle
- Gebäude
- Dämpfung durch Bewuchs
- Höhenlinie
- Wall

Hans Meiners

Lärmsituation im Bereich des Gastronomiebetriebes
"Dorkrug - Meiners" in Hattenwüsting

Berechnungshöhe OG

- südwestlich Biergarten
- Windschutz mit h = 2,5 m
- Fenster und Türen geschlossen
- Bettenhaus und zusätzlicher Parkplatz

LL2291.3 / CB / 12.07.2005

Pegelwerte
in dB(A)

<= 35	35 <
<= 40	40 <
<= 45	45 <
<= 50	50 <
<= 55	55 <
<= 60	60 <
<= 65	65 <
<= 70	70 <
<= 75	75 <
<= 80	80 <

Maßstab 1:1250



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH * Hessenweg 38 * 49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0