

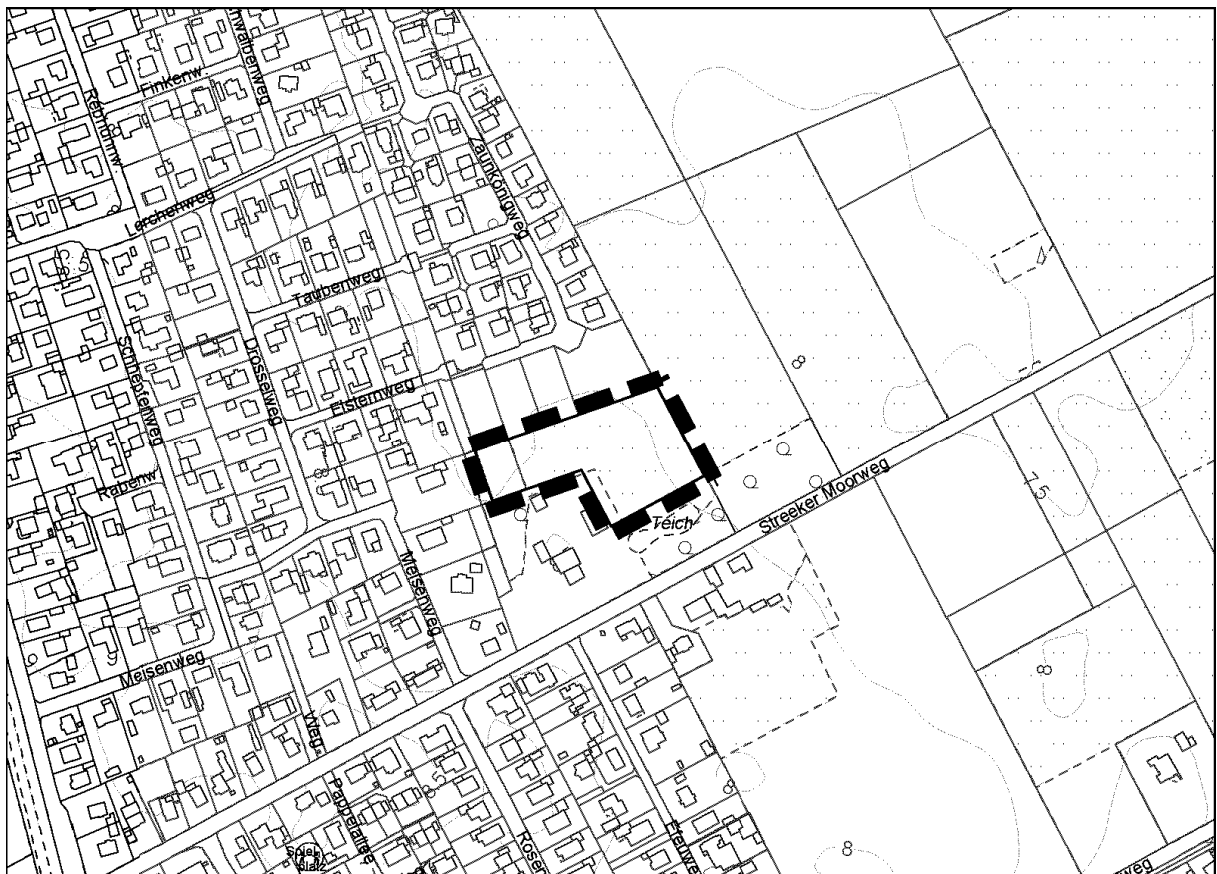
# GEMEINDE HATTEN

## Bebauungsplan Nr. 61

### "Zaunkönigweg / Streeker Moorweg"

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

<b><i>INHALTSÜBERSICHT</i></b>		<b><i>SEITE</i></b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
	<b>4.1 Raumordnung</b>	<b>5</b>
	<b>4.2 Flächennutzungsplanung</b>	<b>6</b>
	<b>4.3 Bebauungsplanung</b>	<b>7</b>
	<b>4.4 Sonstige Planungen</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>INHALT DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
	<b>5.1 Bauliche Nutzungen</b>	<b>9</b>
	<b>5.2 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
	<b>5.3 Verkehr</b>	<b>12</b>
	<b>5.4 Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
	<b>5.5 Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
	<b>5.6 Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>ALTLASTEN</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>19</b>

### **Anlagen**

- Dipl.-Forstwirt R. Bößmann: Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung, Huntlosen, Juni 2015
- Dipl.-Biol. Volker Moritz: Gemeinde Hatten Bebauungsplan Nr. 61 und Nr. 62 Biotoptypen, Amphibien, Vögel, Fledermäuse und Artenschutz (Potenzialstudie), Oldenburg, Juli 2015

Bearbeitungsstand: Fassung des Satzungsbeschlusses vom 23.07.2015

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

In der Gemeinde Hatten und insbesondere auch im Ort Sandkrug besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken u.a. für den Bau von Einfamilienhäusern, denn seit Jahren sind in Sandkrug keine neuen Wohngebiete mehr entwickelt worden.

Nunmehr sollen sowohl einzelne noch unbebaute Bereich in der Ortslage, die schon im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, wie auch einzelne Außenbereichsflächen einer baulichen Nutzung im Rahmen einer angemessene Wohnbauentwicklung zugeführt werden.

Mittels der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 soll nunmehr eine im Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbaufläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 "Streeker Moor / Ginsterweg" im Jahr 1999 wurde berücksichtigt, dass die südlich angrenzenden Flächen, die seinerzeit aber noch nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung standen, langfristig der Erweiterung des damals geplanten Wohngebietes dienen sollten. Hierzu wurde in dem Bebauungsplan Nr. 44 eine Straßenverkehrsfläche ausgehend von der Wendeanlage festgesetzt. Hierdurch sollte auch die Option für eine spätere Anbindung des Wohngebietes an den Streeker Moorweg geschaffen werden, um eine zweite Anbindung des Wohngebietes am Zaunkönigweg an das örtliche Straßennetz zu ermöglichen.

Wesentliche Gesichtspunkte bei der Schaffung von neuen Baugrundstücken sind derzeit auch die Schaffung von günstigem Bauland für alle Gruppen der Bevölkerung wie auch die Bereitstellung von Bauland für junge Familien.

Entsprechend dem Bedarf in Sandkrug soll Bauland sowohl für Einfamilienhausgrundstücke wie auch für Mehrfamilienhäuser mit insgesamt kleineren Wohnungen bereitgestellt werden. Aufgrund der Lage dieses Plangebietes am Siedlungsrand von Sandkrug, der tendenziell größeren Entfernung zur Ortsmitte wie auch der relativ schwierigen Erschließungssituation sollen in diesem geplanten Wohngebiet vorrangig Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen.

## **2 VERFAHREN**

Da die vorliegende Planung insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Hatten in der Ortschaft Sandkrug im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Nur die östliche Seite des Geltungsbereichs schließt an den Außenbereich an, so dass insgesamt betrachtet das Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs von Sandkrug darstellt.

Um aber das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind.

**a) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB**

<b>Bedingung:</b>	Umfang der zulässigen Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
<b>Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61</b>	Zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,3: ca. 1.950 m <sup>2</sup>
<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62:</b>	Östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 61 wird parallel der Bebauungsplan Nr. 62 aufgestellt. Zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,3: ca. 2.400 m <sup>2</sup>
	Zulässige Grundfläche in den Bebauungsplan Nr. 61 und 62 zusammen: ca. 4.350 m <sup>2</sup> ,  weitere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
<b>Ergebnis:</b>	Bedingung erfüllt, da der Umfang der zulässigen Grundfläche kleiner als 20.000 m <sup>2</sup> ist.

**b) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB**

<b>Bedingung:</b>	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
<b>Festsetzungen im Bebauungsplans Nr. 61</b>	Festsetzung von Wohngebieten begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
<b>Ergebnis:</b>	Bedingung erfüllt

**c) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB**

<b>Bedingung:</b>	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000-Gebiete)
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61</b>	Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
<b>Ergebnis:</b>	Bedingung erfüllt

Da alle genannten Bedingungen erfüllt werden, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

### **3 ÖRTLICHE SITUATION**

Das Plangebiet, welches nördlich, westlich und südlich von Wohnbebauung umgeben ist, wird derzeit vorrangig noch als Weidefläche für Pferde genutzt. Nördlich des Plangebietes schließt das Wohngebiet Zaunkönigweg an, das nach Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 dort mit Einfamilien- und Doppelhäusern und den dazugehörigen Ziergärten entstand. Nur im Süden des Geltungsbereichs verblieb eine Bauzeile längere Zeit ungenutzt, wobei aber auch dort nunmehr das erste Wohnhaus entsteht.

Westlich des Plangebietes befindet sich das so genannte Vogelviertel. Ein im Wesentlichen in den 60er Jahren entstandenes Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung und zum Teil großzügigen Grundstücken, die in der Regel als Ziergärten genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 im Jahr 2001 wurden in dem Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch eine Bebauung in 2. Reihe geschaffen.

Südlich des Plangebietes schließt eine alte Hofstelle an das Plangebiet an. Dieser Bereich ist durch die zum Teil denkmalgeschützte Bebauung und die in der Umgebung der Bebauung befindlichen alten Gehölzbestände sowie der östlich daran angrenzende Grünbereiche mit einem Zierteich und Flächen mit Jungholzbestand geprägt.

Die sich nördlich bis südöstlich des Plangebietes erstreckende weitgehend offene Landschaft ist gekennzeichnet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nahbereich vorwiegend Grünlandflächen, sowie einzelnen in größerer Entfernung liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen.

### **4 PLANUNGSVORGABEN**

#### **4.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam. Derzeit befindet sich ein neues Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis in Aufstellung. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2011. Daher ist derzeit ausschließlich das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 03.10.2012 zu beachten. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2012 geändert.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) stellt die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP in der Fassung vom 03.10.2012 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) dargelegt. Dabei werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung sind keine Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP 2008 sowie in der Änderung und Ergänzung 2012 getroffen worden.

Laut Abschnitt 2.1 "Entwicklung der Siedlungsstruktur" unter Punkt 2 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur" des LROP sind im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

*"01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."*

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

## 4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten stellt für das Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bauflächen sind ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete mit einer maximalen GFZ von 0,7 dargestellt, wohingegen die östlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Weiter östlich des Plangebietes ist zudem der Verlauf zweier Gas-Fernleitungen nachrichtlich wiedergegeben.

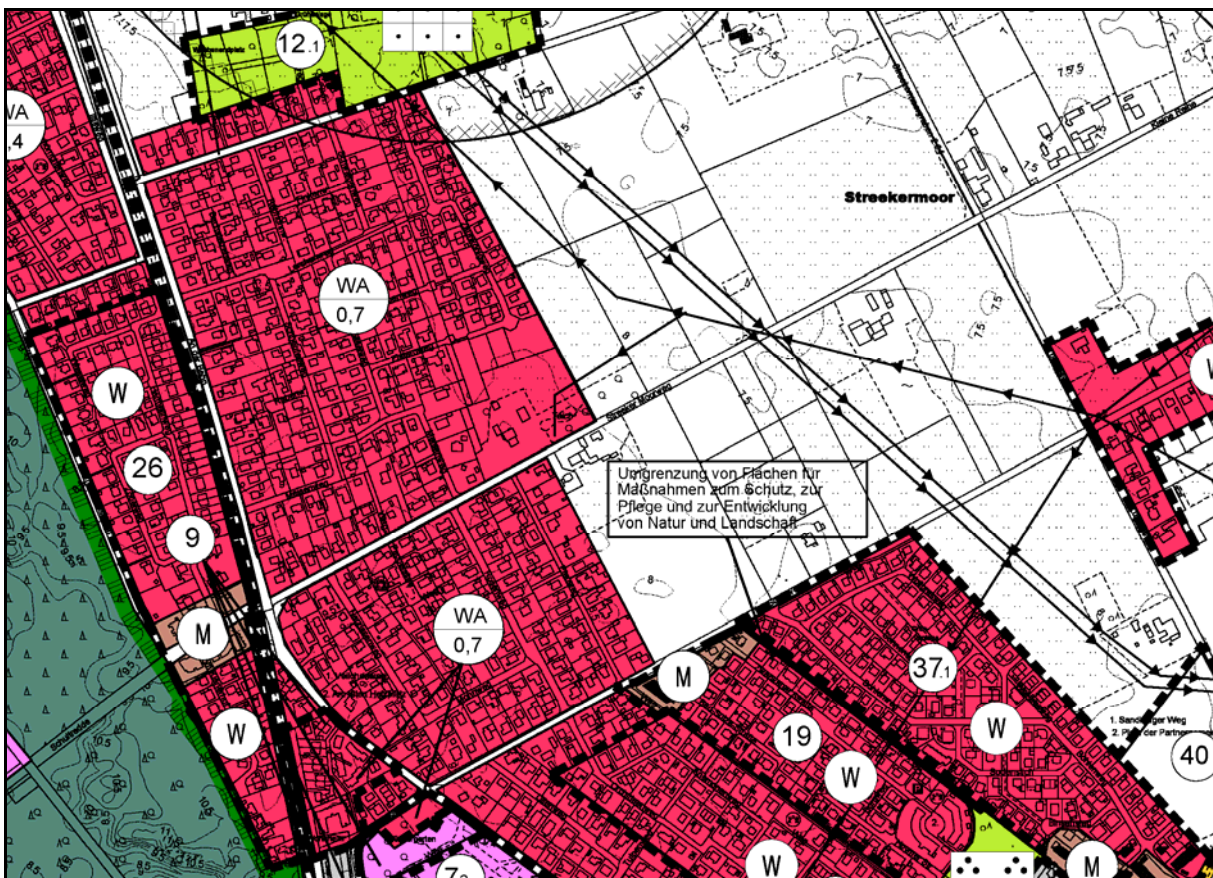


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten (Maßstab: ca. 1:10.000)

Aufgrund der geplanten Festsetzungen kann der Bebauungsplan Nr. 61 aus den vorgenannten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

### 4.3 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt südlich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 44 „Streckermoor/Ginsterweg“**.

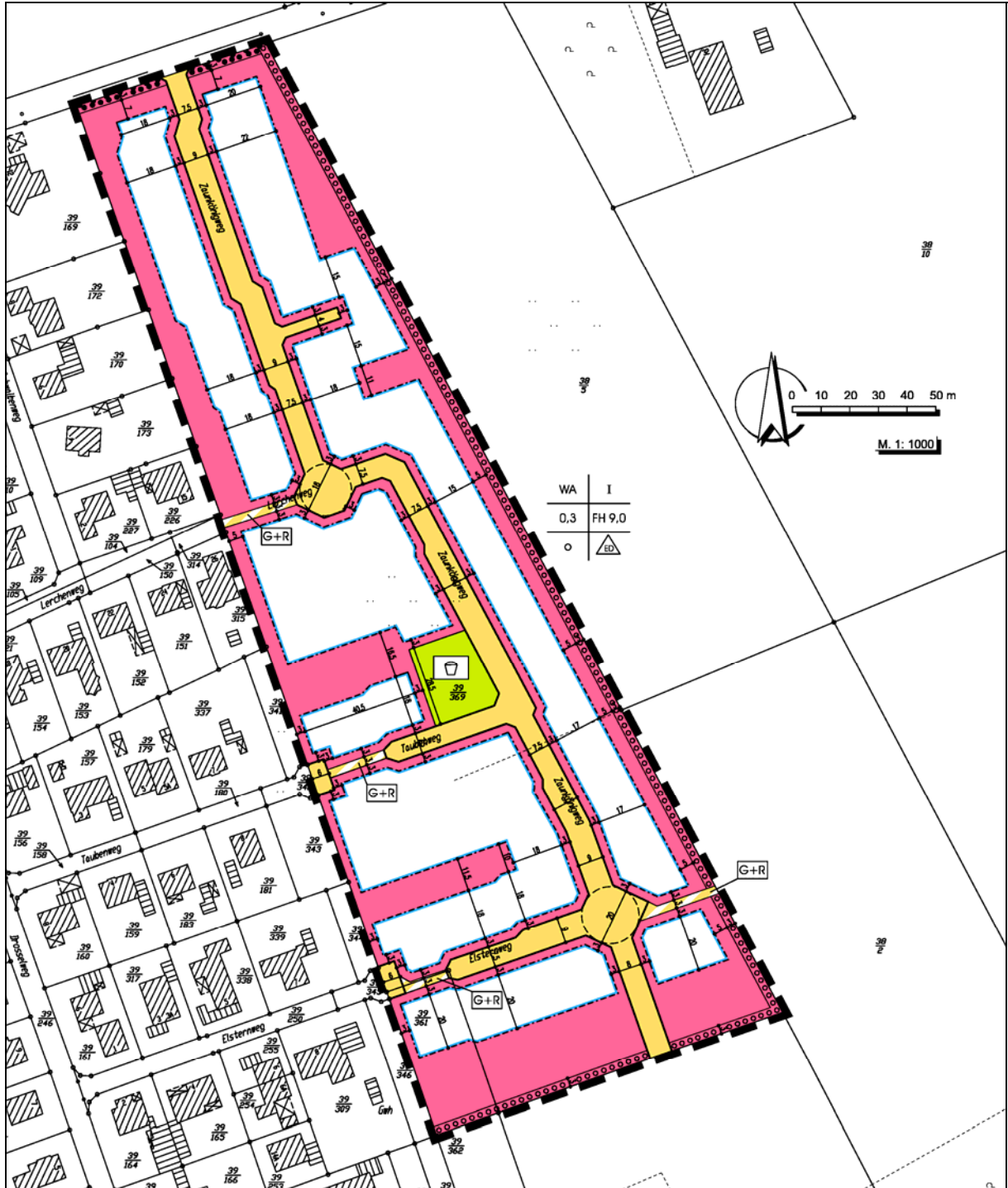


Abbildung: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 44 (ohne Maßstab)

In dem Bebauungsplan Nr. 44 ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m bei einer offenen Bauweise mit maximal eingeschossigen Einzel- und

Doppelhäusern festgesetzt. In dem Plangebiet ist zudem die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Das Plangebiet wird ausschließlich über den Zaunkönigweg erschlossen, welcher in nördlicher Richtung in den Ginsterweg einmündet. Die westlich angrenzenden Wohngebiete sind über Geh- und Radwegeverbindungen angebunden.

Im Bebauungsplan Nr. 44 ist bereits durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche eine verkehrliche Anbindung der südlich des Plangebietes gelegenen Bereiche vorgesehen.

Zur Eingrünung des Gebietes ist am östlichen Rand des Plangebietes die Anlage einer Wallhecke vorgesehen. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksgrenzen und Örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung getroffen.

Westlich des Plangebietes und südlich des Streeker Moorweges befinden sich die Geltungsbereiche der **Bebauungspläne Nr. 48 und Nr. 51**, welche über die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Beschränkung der Wohnungen in den Plangebietes aufweisen, wie der nördlich gelegene Bebauungsplan Nr. 44.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 im Jahr 2001 Jahre wurden in dem weiträumigen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der teilweise recht großen Grundstücke durch eine Bebauung in 2. Reihe geschaffen.

Für die östlich angrenzenden Flächen befindet sich derzeit der **Bebauungsplan Nr. 62** in Aufstellung mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer verkehrlichen Anbindung an den südlich gelegenen Streeker Moorweg.

#### **4.4 Sonstige Planungen**

Weitere Planungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 zu beachten wären, liegen nicht vor.



## **5 INHALT DER PLANUNG**

### **5.1 Bauliche Nutzungen**

Entsprechend dem aktuellen wie auch zukünftigen Bedarf in Sandkrug soll Bauland sowohl für Einfamilienhausgrundstücke wie auch für Mehrfamilienhäuser mit insgesamt kleineren Wohnungen bereitgestellt werden. Aufgrund der Lage dieses Plangebietes am Siedlungsrand von Sandkrug, einer Umgebung, die ausschließlich durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, der tendenziell größeren Entfernung zur Ortsmitte wie auch der relativ schwierigen Erschließungssituation sollen in diesem geplanten Wohngebiet vorrangig Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen.

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das bisher vorrangig landwirtschaftlich als Grünland bzw. Weidefläche genutzte Plangebiet wird nunmehr im Bebauungsplan Nr. 61 bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, denn das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die Festsetzung berücksichtigt dabei insbesondere die vorhandenen Nutzungsstrukturen in den vorhandenen Wohngebieten nördlich, westlich und südlich des Plangebietes, wo sich ebenfalls Allgemeine Wohngebiete befinden.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Da das Plangebiet über den Ginsterweg und den Streeker Moorweg erschlossen wird, ist hier die Anlage einer Tankstelle denkbar ungünstig wie auch unrealistisch und würde zu erheblichen Störungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen führen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland, sollen weiterhin flächenintensive Nutzungen wie beispielsweise Gartenbaubetriebe ebenfalls ausgeschlossen werden.

Darüber hinausgehende Einschränkungen des Allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, da sie nicht als erforderlich erscheinen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet orientiert sich an den Festsetzungen für die Grundstücke in anderen Allgemeinen Wohngebieten der Gemeinde Hatten und insbesondere in den angrenzenden Bereichen unter Berücksichtigung von ggf. notwendigen Entwicklungsspielräumen. Im vorliegenden Fall wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße für eine lockere Bebauung sorgen soll.

Bezüglich der Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und deren Zufahrten gelten die Regelungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. In dem Baugebiet ist somit eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % möglich, um die notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Die Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstmaß und die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,0 m sollen sicherstellen, dass sich die neue Bebauung gut in das Ortsbild, das

unter anderem durch die angrenzenden Wohngebiete geprägt wird, und in die umliegende Landschaft einfügt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein. Die Vorgabe des Flächennutzungsplans mit einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von 0,7 wird damit deutlich eingehalten.

### **5.1.3 Mindestgrundstücksgrößen**

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sollen in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl für eine lockere Bebauung innerhalb des Plangebietes sorgen. Demnach müssen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> für beide Grundstücke zusammen.

In Ausnahmefällen darf die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser um bis zu 10 % unterschritten werden. Diese Ausnahme ist gegebenenfalls erforderlich für beengte Situationen, in denen ansonsten eine sinnvolle Grundstücksteilung mit vertretbaren Grundstücksgrößen nicht möglich wäre.

### **5.1.4 Bauweise**

In dem Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in den angrenzenden Bereichen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch diese Einschränkung der Hausformen soll sich das neue Gebiet gut in die vorhandene Umgebung einfügen.

### **5.1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und höchstens einer Wohnung je Doppelhaushälfte dient ebenfalls der besseren Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandenen baulichen Strukturen in der Umgebung.

### **5.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet lässt einen relativ großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Um die vorhandene Südorientierung der Grundstücke zu nutzen, sollen die südlichen Grundstücksbereiche vorwiegend als Gartenbereiche dienen. Die beiden südlich und westlich gelegenen Baufenster werden daher mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Aufgrund der ggf. möglichen Süderschließung wird bei der nordöstlich gelegenen Fläche auf die Festsetzung der Tiefe des Baufensters verzichtet, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die Errichtung der Gebäude zu ermöglichen. Daher wird hier lediglich ein Abstand von jeweils 6 m zu den südlich und nördlich gelegenen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Für das westlich gelegene Baufenster wird ein Abstand von 8 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. In diesem Bereich soll über die Festsetzung eines 3 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Erschließung der Baugrundstücke gesichert werden. Das an der westlichen Geltungsbe-

reichsgrenze gelegene Baugrundstück wird über eine private Anbindung an die im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzte Verkehrsfläche in Verlängerung des Elsterwegs erschlossen werden.

Die Abstände zwischen den Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Bereichen bzw. zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche und dem überbaubaren Bereich betragen in der Regel 5 m bzw. 6 m, um in den nicht überbaubaren Bereichen zu den Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die Anlage von straßenseitigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass auf den nicht überbaubaren Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenseitigen Baugrenze keine Garagen oder offene Carports im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zulässig sind, da der Straßenraum einen möglichst unverbauten und offenen Charakter erhalten soll.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Wohngebäude in der näheren Umgebung sind hauptsächlich durch Sattel- und vereinzelte Walmdächer geprägt, die mit Dachpfannen gedeckt sind und welche die üblichen Dachneigungen aufweisen. Zur besseren Einbindung der zukünftigen Wohngebäude in die durch den vorhandenen Gebäudebestand und die so geprägte Umgebung werden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in den Bebauungsplan aufgenommen.

Danach sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach oder als Pultdach (Doppelpultdach) mit zwei entgegengeneigten Dachflächen gleicher Neigung herzustellen. Die Dachneigung muss zwischen 20 und 50 Grad betragen. Wobei dies nicht für begrünte Dächer sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> haben, gilt.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. In den Örtlichen Bauvorschriften wurden die zulässigen Farben mittels RAL-Farbtöne näher definiert. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Damit sich das Plangebiet in die Umgebung, die durch zahlreiche Gärten geprägt ist und ebenfalls in Teilen eine intensive Durchgrünung aufweist, soll das Plangebiet insgesamt durchgrünt werden. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden sind. Um einen ungehinderten Zugang der Grundstücke zu ermöglichen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen von dieser Vorgabe ausgenommen. Damit sich die Bepflanzung in die ökologischen Strukturen der Umgebung einpasst, sind die Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen und standortfremde Nadelgehölze nicht zulässig. Ausnahmsweise sind hierbei auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m, immer in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen, zulässig.

### **5.3 Verkehr**

Das Plangebiet wird zukünftig über den Zaunkönigweg und die im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 62 geplante Wohnstraße zum Streeker Moorweg erschlossen werden. Der Zaunkönigweg ist ausreichend ausgebaut und dient derzeit der Erschließung der nördlich gelegenen Wohnbebauung und mündet in den Ginsterweg. Eine Anbindung an das westlich gelegene Wohngebiet ist im Bereich des Bebauungsplans Nr. 44 durch mehrere Geh- und Radwegeverbindungen gesichert.

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße im Bereich der 8 m breiten Straßenverkehrsfläche geplant. Diese Planstraße soll zum einen der Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung als auch als Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 44 und dem östlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 62 dienen. Aus diesem Grund wird auch auf eine Wendemöglichkeit verzichtet, da durch den Bebauungsplan Nr. 62 zukünftig eine Anbindung an den Streeker Moorweg möglich sein wird.

Die Erschließung der westlichen Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung einer 3 m breiten Fläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, welche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zukünftigen Grundstückseigentümer der südlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke belastet wird. Das an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene Baugrundstück wird über eine private Anbindung an die im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzte Verkehrsfläche in Verlängerung des Elsterwegs erschlossen werden.

Das Plangebiet ist weiterhin über eine ca. 600 – 700 m entfernte Haltestelle im Bereich der Kreuzung Streeker Moorweg und Sommerweg an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Nach Aussage des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen ist aber darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet aufgrund der mehr als 600 m Entfernung zur nächsten Haltestelle formal keine fußläufige Anbindung an das Netz der ÖPNV bietet.

An der Haltestelle verkehren die Linien 277 und 315 mit Verbindungen nach Oldenburg, Wardenburg und Hatterwüstring. In ca. 1,2 km Entfernung Luftlinie zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof von Sandkrug. Von dort bestehen Bahnverbindungen nach Oldenburg und Osnabrück.

### **5.4 Denkmalschutz**

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Grundstück, Streeker Moorweg Nr. 31, das Haupthaus einer ehemaligen Hofstelle, welches heute unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude wurde im so genannten Kolonialstil errichtet (siehe: Dorferneuerungsplanung für den Großraum Sandkrug mit Hatterwüstring, Sandkrug und Streekermoor, NWP, 2014, S. T 59).

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der umgebende Baumbestand des Baudenkmals nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wie auch die Örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass die Dimensionen sowie die Gestaltung der im Geltungsbereich zulässigen baulichen Anlagen den erforderlichen Umgebungsschutz gewährleisten.

### **5.5 Immissionsschutz**

Da sich das Plangebiet in größerer Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen befindet, ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Es verbleiben theoretisch einzig gewisse Beeinträchtigungen, die im Wesentlichen durch den Ziel- und Quellverkehr ausgehend von

dem geplanten und den umgebenden Wohngebieten entstehen. Diese werden aber nicht das für Wohngebiete zuträgliche und somit zu akzeptierende Maß überschreiten.

Da sich im Plangebiet und in der näheren Umgebung ebenfalls keine Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen oder auch Sportanlagen befinden, sind weitere Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 ergibt sich keine wesentliche Veränderung der Immissionssituation, so dass in der Umgebung auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die über das bisherige Maß hinausgehen.

## **5.6 Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Grünlandfläche bzw. Weidefläche für Pferde genutzt. Ein Großteil der Weidefläche stellt sich als vegetationslose Fläche (TF) dar, wohingegen ein kleinerer Teil im Süden als sonstige Weidefläche (GW) einzustufen ist. Auf der vegetationslosen Fläche befindet sich nordöstlich der alten Hofstelle eine einzelne freistehende Hainbuche mit einem stattlichen Kronendurchmesser von ca. 10 m.

Nur im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf dem südlichen Teil des Flurstückes 39/470 und den angrenzenden Flächen ein kleiner Jungwaldbestand (WJL) aus standortheimischen Gehölzen. Darüber hinaus weist der Geltungsbereich keine weiteren Gehölzstrukturen auf. Bei einer Inanspruchnahme der Waldflächen für eine Bebauung wären insbesondere die walddrechtlichen Vorgaben bezüglich einer Waldumwandlung zu beachten.

Zur Klärung der Fragestellung, ob es sich bei dem vorhandenen Gehölzbestand um einen Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes handelt, wurde ein Gutachten durch den Dipl.-Forstwirt R. Bößmann als fachkundige Person nach § 15 Abs. 2 NWaldLG erstellt.

Laut Gutachten stockt im Westen des Planungsgebietes auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> ein ca. 25-jähriger Eschen – Birkenmischbestand. Die Eschen (80 %) stammen aus Pflanzung, die Birken (20 %) aus Naturverjüngung. Auf unter 10 % der Grundfläche kommen vereinzelt Rosskastanie und Bergahorn vor. Das Kronendach ist geschlossen bis gedrängt mit einigen Lücken. Die Strauchschicht wird überwiegend aus Holunder und wenigen Traubenkirschen und Ebereschen gebildet. In der Krautschicht dominiert die große Brennnessel, es kommt vereinzelt Bergahorn aus Naturverjüngung vor.

Von Bedeutung für die Bestimmung der Waldeigenschaft ist die Entwicklung eines typischen Waldinnenklimas in einem Bestand, das sich vom Klima der Umgebung abhebt und durch seine vergleichsweise kühlere Luft und höhere Feuchtigkeit sowie die Verschattung des Bodens auszeichnet. Auch junge Bestände können durch die Verschattung des Bodens bereits ein Waldklima ausbilden. Bei der Begehung des Bestandes am 11.06.2015 konnte das Vorhandensein eines Waldbinnenklimas in einer oben beschriebenen Ausprägung bestätigt werden. Somit ist festzustellen, dass es sich bei dem Eschen – Birkenmischbestand um Wald im Sinne des § 2 (3) NWaldLG handelt.

Südlich des Plangebietes schließt eine alte Hofstelle an das Plangebiet an. Dieser Bereich ist durch die zum Teil denkmalgeschützte Bebauung und die in der Umgebung der Bebauung befindlichen alten

Gehölzbestände sowie die östlich daran angrenzenden Bereiche mit einem Zierteich, einer Gruppe großkroniger Eichen und Kastanien sowie Flächen mit Jungholzbestand geprägt. Südlich der ehemaligen Hofstelle verläuft der Streeker Weg, welcher von alten Laubbäumen (insbesondere Eichen) gesäumt wird.

Westlich des Plangebietes befindet sich das so genannte Vogelviertel. Ein in den 60er Jahren entstandenes Wohngebiet mit zum Teil großzügigen Grundstücken, die überwiegend als Ziergärten genutzt werden.

Nördlich des Plangebietes ist in den letzten Jahren entlang des Zaunkönigweges ein neues Wohngebiet mit dazugehörigen siedlungstypischen Ziergärten entstanden.

Die sich östlich des Plangebietes erstreckende weitgehend offene Landschaft ist durch Grünlandflächen und verstreut liegende landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

### **5.6.2 Planerische Auswirkungen**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr.61 stellt hinsichtlich der Siedlungsentwicklung von Sandkrug einem geeigneten Standort für die Abrundung der in der Umgebung schon vorhandenen Wohnbebauung dar, da sich an das Plangebiet sowohl nördlich, westlich und südlich schon Bebauung anschließt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sollen auf jedem privaten Baugrundstück je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum/ Obstbaum (z.B. Sandbirke, Rotbuche, gem. Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Vogelkirsche, Holzapfel, Apfel, Birne; mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Im Kronentraufbereich der Bäume dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum schädigen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches vorgenommen werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die auf der Weidefläche befindliche einzelne freistehende Hainbuche wird zudem als zu erhalten festgesetzt.

Auf eine direkte Eingrünung des Plangebietes in Richtung Osten wird verzichtet, da sich dort auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 ein weiteres Wohngebiet anschließen wird, welches dann zur Abgrenzung des Plangebietes wie auch des Siedlungsbereiches zur Landschaft hin eingegrünt werden soll.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall einer Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind, so dass ein naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 18 BNatSchG dafür nicht erforderlich wird.

Bei einer Inanspruchnahme der Waldflächen für eine Bebauung wären dagegen insbesondere die waldrechtlichen Vorgaben bezüglich einer Waldumwandlung zu beachten. Da das zugehörige Gutachten festgestellt hat, dass es sich bei dem Eschen – Birkenmischbestand um Wald im Sinne des § 2 (3) NWaldLG handelt, kommt es bei einer Inanspruchnahme von Wald zu einer Waldumwandlung, so dass ein entsprechender Ersatz gemäß Nds. Waldrecht (NWaldLG) erforderlich wird.

Auf Grund der Wertigkeit der Waldfunktionen ist laut Gutachten eine Kompensation als Ersatzaufforstung aus standortgerechten Holzarten auf mindestens der 1,3 fachen Fläche (1.560 m<sup>2</sup>) vorzunehmen. Hierfür stellt die Forstbetriebsgemeinschaft Oldenburg - Delmenhorst e.V. eine geeignete Fläche zur Verfügung. Die Aufforstung wird in der Gemeinde Hude auf dem Flurstück 12, der Flur 61 erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

### **5.6.3 Artenschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich z.B. die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 62 wurde zur Klärung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen durch den Dipl.-Biol. Volker Moritz eine Potenzialstudie bezüglich Biotoptypen, Amphibien, Vögel und Fledermäuse im Frühsommer 2015 erstellt.

#### ***Biotope***

In der Umgebung der Plangebiete finden sich (siedlungsnah) typische Biotope des Siedlungsraums (Wohnbebauung, Einzelhausgebiet, Reihenhausesgebiet, Sportplatz – aber auch: ländlich geprägtes Dorfgebiet mit Großbäumen), kleine Gehölzflächen, eine Allee mit Eichen, einzeln stehende Altbäume (Eichen) und ein naturfernes Stillgewässer. Siedlungsferner kommen verschiedenartig ausgeprägte Grünländer hinzu, eine Baum - Strauchhecke, Ackerflächen sowie ein kleiner Fichtenbestand.

Grundsätzlich werden bei der Realisierung der beiden Bauvorhaben Biotope überplant, die Lebensräume für die Tiere und Pflanzen sind. Hierbei kommt den Bereichen mit Gehölzen eine höhere Bedeutung zu als z. B. intensiv vom Menschen genutzten Bereichen (Reitanlage).

Die Beanspruchung von Gehölzbeständen für Baumaßnahmen wird den Waldinsel - Charakter, der hier im Raum noch vorhanden ist, weiter zugunsten von Siedlungsstrukturen verändern. Mit den beiden Offenbiotopen Reitanlage und Weidegrünland werden eher weniger wertvolle Biotopstrukturen überplant.

Grundsätzlich ist es erforderlich, dass bei Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr eine artenschutzrechtliche Überprüfung auf das Vorhandensein dauerhaft genutzter bzw. nutzbarer Höhlen (für Vögel, Fledermäuse) erfolgt. Die Prüfung ist jahreszeiten - unabhängig notwendig; siehe auch Hinweise in den Begründungen zu den beiden Bebauungsplänen.

## ***Amphibien***

Am Begehungstag wurden keine Lurche in den beiden Plangebieten und in ihrer näheren Umgebung festgestellt. Amphibien - Vorkommen sind hier jedoch denkbar, z. B. im naturfernen Stillgewässer südlich vom Bebauungsplan Nr. 61. Der Gewässerausprägung nach könnten hier Teichmolch, Erdkröte, Braunfrösche und Grünfrösche in geringer Zahl vorkommen. Die umgebenden Flächen (Gehölzbereiche, Ruderalflur) kommen als Sommerlebensräume für die genannten Lurcharten (außer für Grünfrösche) in Frage.

Der potentielle Lurchlebensraum südlich vom Plangebiet bleibt erhalten, einschließlich der umgebenden Strukturen. Damit sind hier auch weiterhin mögliche Sommerlebensräume für Lurche verfügbar. Es ist daher nicht anzunehmen, dass artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte (Verbotstatbestände) durch die beiden Vorhaben ausgelöst werden.

## ***Brutvögel***

Alle im Juni 2015 in den Plangebieten gesichteten bzw. gehörten Vögel dürften hier bzw. im direkten Umfeld brüten, also örtliche Brutvogelarten sein. Sie gehören zu den in Niedersachsen allgemein weit verbreiteten Arten. Es sind typische Vogelarten des Siedlungsbereichs / Siedlungsrandbereichs und von Offenlandschaften. Bei den als Brutvögel angesehenen Arten handelt es sich Freibrüter (von Krautschicht bis Kronenschicht) und Offenlandbrüter (inkl. Saumbrüter. Aufgrund der relativ jungen Baumbestände sind Vorkommen von Höhlenbrütern bzw. Halbhöhlenbrütern hier unwahrscheinlich.

Alle potentiellen Brutvogelarten („europäische Vogelarten“) in den Plangebieten und ihrer Nachbarschaft sind besonders geschützt i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG. Streng geschützte Brutvogelarten sind hier nicht zu erwarten.

Brutplätze (Fortpflanzungs - od. Niststätten) von in den Gehölzen oder in Säumen und am Boden, z.B. auf den Grünlandflächen vorkommenden Vogelarten werden ggf. beschädigt und zerstört (beseitigt). Die Brutvogelarten wären jedoch nur dann direkt und somit auch erheblich betroffen (Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und das Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), wenn Gehölzbeseitigungen und Baumaßnahmen während der Brutzeit erfolgen. Dann läge auch ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vor, wobei nicht davon auszugehen ist, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Arten verschlechtern würde, da es allgemein weit verbreitete und überwiegend auch häufige Arten sind. Daher sind Gehölzbeseitigungen während der Brutzeit auszuschließen, also in der Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.09.

Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss zuvor stets eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden. Es muss vermieden werden, dass durch die Entnahme Tiere selbst getötet werden, z. B. Jungvögel in Nestern oder Höhlen. Zudem wären im Falle von Höhlen Ersatzhöhlen zu stellen, z. B. in Form von qualitativ hochwertigen Vogelnistkästen (Holzbeton - Nistkästen).

## ***Fledermäuse***

Im Rahmen der Untersuchung wurden keine Fledermäuse dokumentiert. Anlässlich der Biotoptypenkartierung wurden jedoch Strukturen aufgenommen, die für Fledermäuse relevant sein können.

Im Wesentlichen sind nur die älteren Gehölzbestände in den beiden Plangebieten für Fledermäuse relevant (Baumarten/Alter: s. Waldgutachten); in diesen könnten auch Fledermaus - Quartiere vorhan-



den sein. Die beiden Laubwald - Jungbestände dagegen sind für Fledermäuse nur als Nahrungsflächen relevant, ggf. auch zur „Rast“ in Jagdpausen. Die Offenlandbereiche in den beiden Plangebieten dürften ebenfalls z. T. als Fledermaus - Nahrungsflächen infrage kommen, ebenso die Gehölzreihe am Rand vom Bebauungsplangebiet Nr. 62.

Bezogen auf das weitere Umfeld der beiden Plangebiete ist hier – v. a. aufgrund der vorhandenen Gebäude, Schuppen, Garagen sowie möglicher Höhlenbäume – von einem verstärkten Vorkommen von Fledermäusen ausgehen. Damit ist nicht nur das Vorkommen ortswechselnder Tiere und von Fledermäusen an Nahrungssucheorten gemeint, sondern insbesondere auch das Vorhandensein von Quartieren (Hangplätzen, Wochenstuben).

Fortpflanzungs - od. Ruhestätten von im Plangebiet vorkommenden Fledermaus - Arten werden bei Planrealisierung ggf. zerstört, soweit nämlich ältere Bäume mit möglichen Fledermaushöhlen entfernt werden. Altbäume sind daher stets vorab auf das Vorhandensein von Fledermaus - Quartieren zu überprüfen. Eine Überprüfung muss durch eine entsprechende Fachkraft durchgeführt werden. Dadurch kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in möglichen Quartieren getötet werden (Tötungsverbot: s. o.). Der Verlust etwaiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse (Beschädigungs - und Zerstörungsverbot: s. o.) kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, z. B. die Aufhängung von Fledermaus - Höhlen im Umfeld der Gehölze.

Die Beeinträchtigung potenzieller Fledermaus - Jagdgebiete im Raum über dem Plangebiet ist nicht als erheblich zu werten, da keine anhaltend negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen prognostiziert werden.

### **Zusammenfassung**

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit die gegebenen vorsorgenden Hinweise (Zeitpunkt von Gehölzbeseitigungen, Überprüfung von Altbäumen vor ihrer Entnahme auf Fledermausquartiere und vorhandene Niststätten von Vögeln) beachtet, d. h. umgesetzt werden.

Zur Klarstellung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die nachfolgenden Hinweise in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.

Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine gutachterliche Beurteilung (Artenschutzprüfung) vorgenommen werden.

Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Ersatzhöhlen zu stellen, z.B. in Form von qualitativ hochwertigen Vogelnistkästen (Holzbeton-Nistkästen).

## **6 ALTLASTEN**

Der Gemeinde Hatten sind im Geltungsbereich des Planungsgebietes und in der Umgebung keine Altablagerungen bekannt.

Nach der vorliegenden Luftbildauswertung durch das LGLN ist festzustellen, dass die zur Verfügung stehenden Luftbilder keine Bombardierungen im Planungsbereich erkennen lassen.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR**

### **Spielplätze**

Im Plangebiet ist die Anlage von Spielplätzen nicht vorgesehen, da das Plangebiet an sich klein ist und sich nördlich des Plangebietes in etwa 150 m Entfernung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 ein Spielplatz befindet. Darüber hinaus werden erfahrungsgemäß auf den Baugrundstücken in einem Einfamilienhausgebiet ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder geschaffen werden.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den OOWV. Hierzu sind die Grundstücke an die Kanalisation anzuschließen, um die entstehenden Abwässer zur zentralen Kläranlage der abzuführen.

### **Niederschlagswasser**

Die Beseitigung des auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers soll soweit möglich durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. In der zugehörigen textlichen Festsetzung wird festgesetzt, dass hiervon im Ausnahmefall abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Grundstück bestehen.

Nach Auswertung der Bodenuntersuchungen ist sichergestellt, dass eine Versickerung auf den privaten Grundstücken möglich ist. Die Entwässerung des Straßengrundstückes wird durch Versickerung des Niederschlagswassers in der belebten Bodenzone der seitlichen Mulden erfolgen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

### **Löschwasserversorgung**

Über das vorhandene Versorgungsnetz zur Wasserversorgung wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

### **Abfallentsorgung**

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen.

## 8 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.340
Straßenverkehrsfläche	696
Geltungsbereich	7.036

## 9 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 61 öffentlich in der Zeit vom 13.04.2015 bis zum 13.05.2015 ausgelegen.

gez. Pundt

Hatten, den 23.07.2015

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 61 in der Sitzung am 23.07.2015 beschlossen.

gez. Pundt

Hatten, den 23.07.2015

.....

Bürgermeister