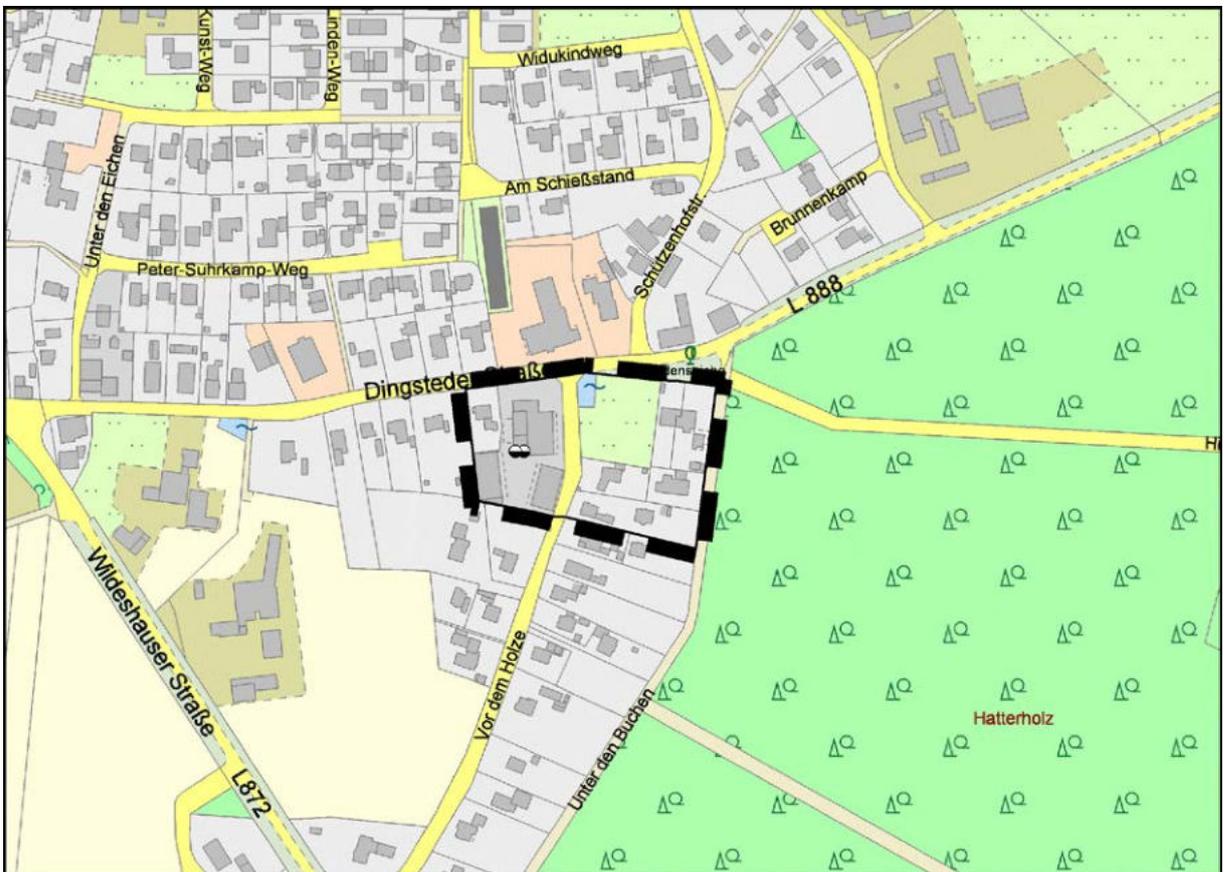


GEMEINDE HATTEN

Bebauungsplan Nr. 67 „Kirchhatten – Vor dem Holze“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	-----------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Verfahren	3
	A.3 Örtliche Situation	4
	A.4 Planungsvorgaben	4
	A.4.1 Raumordnung.....	4
	A.4.2 Flächennutzungsplanung.....	5
	A.5 Bebauungspläne und Satzungen	6
	A.5.1 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB.....	9
	A.5.2 Sonstige Planungen.....	9
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
	B.1 Bauliche Nutzung	10
	B.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
	B.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
	B.2 Grünfläche	14
	B.3 Verkehr	14
	B.4 Immissionsschutz	15
	B.4.1 Vorhandene Situation.....	15
	B.4.2 Planerische Auswirkungen.....	19
	B.5 Natur und Landschaft	22
	B.5.1 Vorhandene Situation.....	22
	B.5.2 Planerische Auswirkungen.....	22
	B.5.3 Artenschutz.....	23
	B.6 Altlasten	24
	B.7 Infrastruktur	24
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	26

D	DATEN	27
	D.1 Städtebauliche Werte	27
	D.2 Verfahrensvermerke	27

Anlagen

- Itap Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Schalltechnische Beurteilung zur geplanten Wohnnutzung Vor dem Holze nahe der bestehenden Raiffeisenwarengenossenschaft in 26209 Hatten, Oldenburg, 2017

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Hatten und insbesondere auch in Kirchhatten besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für den Bau von Wohnhäusern.

Mit dem Bebauungsplans Nr. 67 soll nunmehr eine größere unbebaute Parzelle, angrenzend an vorhandene Wohngrundstücke und die Raiffeisenwarengenossenschaft, die ihrerseits ebenfalls von Wohnbebauung umschlossen ist, einer angemessenen Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Im Flächennutzungsplan ist die noch unbebaute Teilfläche des Geltungsbereiches schon lange als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Entsprechend dem Bedarf soll nunmehr im Rahmen der Innenentwicklung Bauland sowohl für Einfamilienhausgrundstücke wie auch Doppelhäuser bereitgestellt werden.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 67 dient der Innenentwicklung von Kirchhatten in einem weitgehend schon bebauten, innerörtlichen Bereich südlich der Dingsteder Straße mit dem Ziel der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um 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 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Bebauungsplan Nr. 67	Festgesetzte Grundfläche: MI 1 4.059 qm x GRZ 0,6 = 2.435 qm MI 2 4.394 qm x GRZ 0,4 = 1.758 qm WA 5.011 qm x GRZ 0,3 = 1.503 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 5.696 qm also < 20.000 qm

b) §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Bebauungsplan Nr. 67	im MI und WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

c) §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind
Bebauungsplan Nr. 67	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Kirchhatten südlich der Dingsteder Straße. Das Plangebiet ist in großen Teilen schon bebaut. Nur eine größere unbebaute Parzelle, an der Einmündung der Straße vor dem Holze in die Dingsteder Straße, angrenzend an vorhandene Wohngrundstücke und die Raiffeisenwarengenossenschaft, die ihrerseits ebenfalls von Wohnbebauung umschlossen ist, diente bislang noch als Grünlandfläche.

Weiter südlich schließt sich ein Wohngebiet an, während die Bereiche nördlich der Dingsteder Straße gemischte Strukturen aufweisen. Im dem Bereich befindet sich neben Wohnbebauung eine Gaststätte, ein Hotel und eine Schützenhalle. Auf der Ostseite grenzt das Plangebiet, das dort den östlichen Siedlungsrand von Kirchhatten bildet, an die Waldflächen des Hatter Holzes.

A.4 Planungsvorgaben**A.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 Raum-

ordnungsprogramm 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 17.02.2017 zu beachten. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) stellt die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP 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 und 2017 getroffen worden. Nur das angrenzende Hatter Holz ist als Vorranggebiet Biotopverbund festgelegt.

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 siedlungsnaher 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. 65 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten wurde im Jahr 1978 wirksam.

Der Geltungsbereich ist darin als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Darstellungen setzen sich weiter nach Süden, Westen und in Teilen auch nördlich des Plangebietes fort. Nur die Gaststätte, das Hotel und die Schützenhalle nördlich der Dingsteder Straße sind als Sondergebiet dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes wurde für das Mischgebiet eine GFZ von 0,7 und für das Allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 0,6 dargestellt.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Während der Flächennutzungsplan östlich der Straße Vor dem Holze ein WA vorsieht, werden jetzt Teile dieser Flächen als Mischgebiet festgesetzt.

Damit kann der Bebauungsplan Nr. 67 für diese Bereiche nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden.

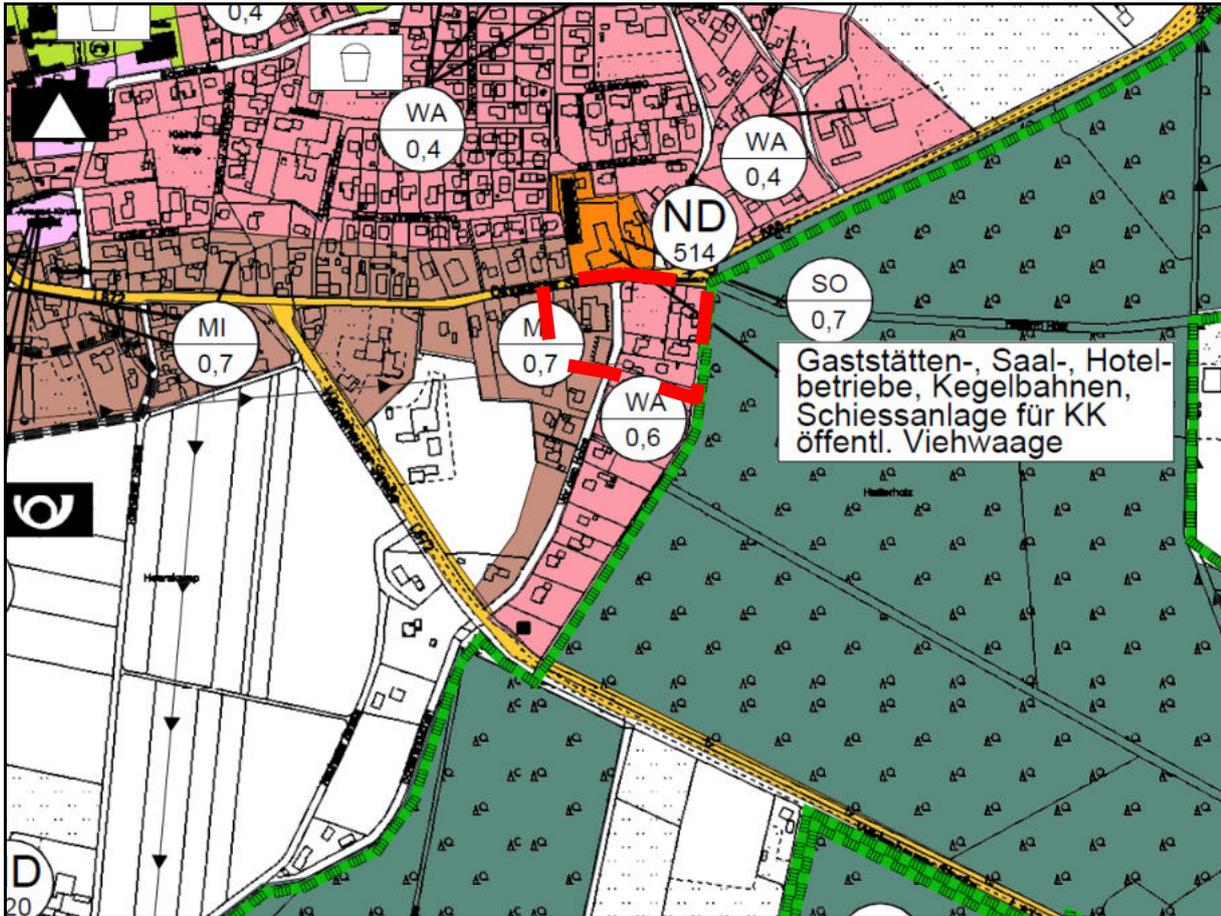


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab), mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

A.5 Bebauungspläne und Satzungen

Für den vorliegenden Geltungsbereich wurde bislang noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Für den Bereich östlich der Straße Vor dem Holze bis zum Weg Unter den Buchen, im Norden beginnend an der Dingsteder Straße bis zur Wildeshäuser Straße im Süden, wurde die Entwicklungssatzung „Vor dem Holze“ aufgestellt, die 1999 rechtskräftig wurde.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst typische im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB. Die Satzung trifft nur Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Verkehrsflächen sowie zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

Ansonsten gelten die Zulässigkeitsregelungen nach § 34 Abs. 1 BauGB, so dass bauliche Vorhaben nur zulässig sind, wenn sie sich insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8a (ohne Maßstab)

Das Sondergebiet umfasst das Areal der dort vorhandenen Gaststätte, des Hotels und des Schießstandes. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiete wurden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung gegliedert.

Innerhalb des Dorfgebietes MD2 sind Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie auch Tankstellen zulässig. Innerhalb des Dorfgebietes MD3 sind sonstige Wohngebäude, der die Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Für die Dorfgebiete wurden weiterhin u.a. eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4, ein zulässiges Vollgeschoss und eine offene Bauweise festgesetzt.

In beiden Dorfgebieten entlang der Dingsteder Straße hat sich in den letzten Jahrzehnten vorrangig eine Wohnbebauung entwickelt.

A.5.1 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung werden ca. 0,266 ha bisher intensiv genutzte Grünflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf ein Wohngebiet zu entwickeln. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist seit Jahrzehnten Bestandteil der vorausschauenden Entwicklungsplanung der Gemeinde Hatten, die durch die Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert wird. Bei dem noch unbebauten Flurstück handelt es sich einerseits um eine der größeren Baulücken in Kirchhatten, die zudem noch im Siedlungsbereich liegt, die andererseits für eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung nicht über eine optimale Größe verfügen.

Die Gemeinde Hatten hat auch die Aufgabe der Entwicklung von Wohnstätten in dem Grundzentrum Kirchhatten zu erfüllen. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage herrscht zurzeit eine große Baulandnachfrage. Die Nachfrage ist im unmittelbaren Randbereich des Oberzentrums Oldenburg, das zu den expandierenden Städten gehört, erheblich. Dies zeigt zuletzt die Nachfrage und der Verkauf nach Baugrundstücken in der gesamten Gemeinde Hatten. Der Verkauf der Grundstücke erfolgte in relativ kurzer Zeit.

Umnutzungsmöglichkeiten von Brachen aus Gewerbe, Infrastruktur oder andere Konversionsflächen sind in der Gemeinde in größerem Umfang nicht gegeben.

Bezüglich der Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen verfolgt die Gemeinde eine flexible Vorgehensweise, die sich am Charakter der jeweiligen Ortschaften orientiert. Während bei eher noch ländlich geprägten Ortsteilen eine untypische, starke Verdichtung vermieden werden soll, werden in den Hauptorten an geeigneten Stellen Möglichkeiten zur Nachverdichtung bei der Planung berücksichtigt.

A.5.2 Sonstige Planungen

Weitere Planungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 zu beachten wären, liegen nicht vor.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das vorliegende Plangebiet ist sowohl durch gewerbliche Immissionen wie auch durch Straßenverkehrslärm, jeweils in Teilbereichen, vorbelastet. Zur Beurteilung der Situation in Hinblick auf den Gewerbelärm wie auch den Verkehrslärm wurde vom Itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH eine Schalltechnische Beurteilung erstellt, die im Kapitel Immissionsschutz näher erläutert wird.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, um eine Verträglichkeit von Wohn- und gewerblicher Nutzung im relevanten Bereich sicherzustellen, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Ausweisung eines Mischgebietes im Umfeld der Raiffeisenwarengenossenschaft erforderlich. Die Geräuschbelastung an diesem Standort lässt direkt angrenzend an den Betrieb kein Allgemeines Wohngebiet zu. Der in dem Gutachten geführte Nachweis der Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete an vorhandener und zukünftiger Wohnnutzung zeigt, dass dann keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Gebietsausweisung bestehen.

Des Weiteren wird im Gutachten dargelegt, dass werden die Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber Verkehrslärm für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung in einem Teil des Geltungsbereiches überschritten werden.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche städtebaulich sonst gut für diese Nutzung geeignet ist. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unverträglichen oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Aus diesem Grunde wird das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert. Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in drei Teilbereiche. Als Art der baulichen Nutzung werden in Zweidrittel des Geltungsbereiches Mischgebiete festgesetzt. Dies ist zum einen das Betriebsgelände der Raiffeisenwarengenossenschaft an der Dingsteder Straße, westlich der Einmündung der Straße Vor dem Holze. Dieser Bereich wird mit MI 1 bezeichnet.

Die angrenzenden Bereiche, die insgesamt auch von der Nutzungsmischung bestehend aus Wohnen und Gewerbe in dem Bereich geprägt sind, die aber mehrheitlich für eine Wohnnutzung in Anspruch genommen werden, werden als MI 2 festgesetzt. Gekennzeichnet sind diese Bereiche u.a. durch die Tatsache, dass dort die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbelärm in Allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) überschritten werden, so dass auch aus diesem Grunde eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht in Frage kommt. Erst die weiter östlich liegenden Flächen, auf denen die Orientierungswerte bezüglich Gewerbelärm eingehalten werden, sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Da der Nahbereich an der Dingsteder Straße weiterhin auch durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist und dort die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten ist, wird auch dieser Bereich als MI 2 festgesetzt.

Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung zum einen der Bestand an unterschiedlichen Nutzungen in dem Plangebiet gesichert werden und zu gleich eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog der §§ 4 und 6 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete bieten neben der Wohnnutzung weitergehende Möglichkeiten zur gebietstypischen Entwicklung einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung.

Mischgebiet MI 1

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Mischgebietes MI 1 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Damit wird sichergestellt, dass zum einen der vorhandene Bestand gesichert wird und dass zum anderen die Raiffeisenwarengenossenschaft im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung aber ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bekommt. Gebietsunverträgliche Nutzungen wie z.B. eine Wohnung ist dagegen aber nicht möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ausschließlich an der Sicherung des Bestandes im MI 1 in Verbindung mit gewissen Spielräumen, um zukünftige Entwicklungen nicht zu beeinträchtigen. Es wird daher eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine zulässige Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 1 um bis zu 15 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn betriebliche Erfordernisse, z.B. für die Errichtung von Siloanlagen dafür bestehen und die entsprechenden Anlagen- bzw. Gebäudeteile nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche überdecken. Die bestehende Siloanlage hat mit Turm derzeit eine Höhe von ca. 22 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und sonstige Einzelanlagen von geringer Grundfläche wie Masten ist zulässig.

Mischgebiet MI 2

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Mischgebietes MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),

- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),

Mit diesem Nutzungskatalog kann entsprechend der Zielsetzung der Planung auch in dem Mischgebiet eine Wohnnutzung im Gebiet erfolgen, ohne dass die Mischgebietstypische Mischung von vornherein ausgeschlossen wird.

Von den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben grundsätzlich ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine bauliche Nutzung erfolgen.

Des Weiteren sind Tankstellen in weiten Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen. Eine Tankstellennutzung ist in der Regel mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept für die Bereiche östlich der Straße Vor dem Holze passt.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. In allen Mischgebieten sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig, denn Vergnügungsstätten haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen einen sehr spezifischen Charakter, der häufig durch ein hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden gekennzeichnet ist. Zum Schutz der Nachtruhe der Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung sollen daher Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebiets grundsätzlich nicht zulässig sein.

Der Teil des Geltungsbereiches östlich der Straße Vor dem Holze soll als typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden. Um diese Struktur zu erreichen, wird ein Katalog von Festsetzungen zusammengestellt, der in seiner Gesamtschau sicherstellt, dass dieses Ziel erreicht wird.

Zunächst wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, so dass ein Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit einer Höhe bis zu 9,0 m errichtet werden darf. Dies entspricht der typischen Höhenentwicklung für Häuser mit 1 - 2 Wohnungen in Kirchhatten.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) max. 0,30 m über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße liegen darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die Topographie im Plangebiet nicht gravierend verändert, um u.a. negative Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu verhindern.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,4 im Mischgebiet MI 2 hat sich bei den Festsetzungen für Neubaugebiete bewährt. Zur Begrenzung der Versiegelung auf max. 50 % der Grundstücksfläche darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen aber nur um bis zu 25 % überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden und außerdem die Einrichtung von mind. 2 Stellplätzen je Wohneinheit durch Festsetzung dieses Bebauungsplanes gefordert wird.

Im MI 2 dürfen in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur

zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur 2 Wohnungen untergebracht werden können.

Für die Bereiche der Gemeinde die sich außerhalb der engeren Ortslagen befinden, verfolgt die Gemeinde seit einiger Zeit das Ziel, die noch vorherrschenden lockeren baulichen Strukturen weiterzuentwickeln. Daher wird auch bei dieser Planung in dem Mischgebiet MI 2 und in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 650 m² für Einzelhäuser und 850 m² für Doppelhäuser vorgesehen.

Allgemeines Wohngebiet WA

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt entsprechend der Zielsetzung der Planung eine Wohnnutzung im Gebiet zu ermöglichen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung.

Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine bauliche Nutzung erfolgen. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in diesen Bereich des Plangebietes passt.

Wie oben dargelegt soll der Teil des Geltungsbereiches östlich der Straße Vor dem Holze als typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden. Um diese Struktur zu erreichen, wird ein Katalog von Festsetzungen zusammengestellt, der in seiner Gesamtschau sicherstellt, dass dieses Ziel erreicht wird.

Zunächst wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, so dass ein Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit einer Höhe bis zu 9,0 m errichtet werden darf. Dies entspricht der typischen Höhenentwicklung für Häuser mit 1 - 2 Wohnungen in Kirchhatten.

Zusätzlich wird auch hier wie im Mischgebiet **MI 2** festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) max. 0,30 m über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße liegen darf, um ggf. negative Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu verhindern.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet hat sich bei den Festsetzungen für Neubaugebiete bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden und außerdem die Einrichtung von mind. 2 Stellplätzen je Wohneinheit durch Festsetzung dieses Bebauungsplanes gefordert wird.

Im WA dürfen wie im MI 2 in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur 2 Wohnungen untergebracht werden können.

Für die Bereiche der Gemeinde, die sich außerhalb der engeren Ortslagen befinden, verfolgt die Gemeinde seit einiger Zeit das Ziel, die noch vorherrschenden lockeren baulichen Strukturen weiterzuentwickeln.

entwickeln. Daher wird auch bei dieser Planung in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 650 m² für Einzelhäuser und 850 m² für Doppelhäuser vorgesehen.

B.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Plangebiet lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Eingeschränkt werden die nicht überbaubaren Flächen in den notwendigen oder aus gestalterischen Gründen sinnvollen Abständen zu den einzelnen Straßen und in der Nähe von größeren Gehölzbeständen.

In der Konsequenz werden für die schon vorhandenen Hauptgebäude überbaubare Bereiche entsprechend dem Bestand festgesetzt, wohingegen für die zusätzlichen Baumöglichkeiten auf den Hintergrundstücken ein ausreichender Waldabstand zum Hatter Holz berücksichtigt wurde.

Die der Straße zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze in einem Abstand von bis zu 5 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports, Nebenanlagen nicht zulässig sind.

B.2 Grünfläche

Die Fläche mit dem ehemaligen Feuerlöschteich, die sich in Besitz der Gemeinde befindet, soll in ihrem Bestand erhalten werden, und wird daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

B.3 Verkehr

Die Grundstücke im Plangebiet werden bislang über die Dingsteder Straße (Landesstraße L 888) und die Gemeindestraße Vor dem Holze sowie in Teilen über den Gemeindeweg Unter den Buchen erschlossen.

Der Abschnitt der Landesstraße L 888, der an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzt, liegt als Ortsdurchfahrt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Kirchhatten, und ist damit auch für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt. Die Landesstraße verfügt in diesem Abschnitt auf der Südseite über keine Nebenanlagen für Fußgänger wie auch Radfahrer. Auf der Nordseite der Straße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg.

Von der Dingsteder Straße aus besteht eine direkte Zufahrt zu dem noch unbebauten Grundstück östlich der Einmündung der Straße Vor dem Holze.

Die interne Erschließung der Bebauung südlich der Dingsteder Straße erfolgt über die Gemeindestraße Vor dem Holze, die bis zur Wildeshäuser Straße durchgeht, aber ansonsten für den Kfz-Verkehr gesperrt und nur für Anlieger frei ist. Die Straße Vor dem Holze ist ausreichend ausgebaut und dient derzeit der Erschließung der Wohnbebauung und des Geländes der Raiffeisenwarengenossenschaft.

Entlang des noch unbebauten Abschnittes des Gemeindeweges Unter den Buchen wird wie in der Entwicklungssatzung schon ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die beabsichtigte Erschließung der Grundstücke auch tatsächlich über die Erschließungsstraße "Vor dem Holze" erfolgt.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Schützenhof“, die von der Linie 276 bedient wird. Das Fahrtenangebot der Linie ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.“

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Vorhandene Situation

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet bzw. in der Nähe und der Lage des Gebietes an einer Hauptverkehrsstraße sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen.

Gewerbliche Emissionen

Westlich der Einmündung der Straße vor dem Holze in die Dingsteder Straße befindet sich das Betriebsgelände der Raiffeisenwarengenossenschaft in Kirchhatten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll nunmehr die noch unbebaute Parzelle östlich des Betriebsgeländes einer angemessenen Wohnbauentwicklung zugeführt werden.

Da hierdurch eine weitere Wohnnutzung an diese gewerbliche Nutzung heranrücken soll, ist zu prüfen, ob damit Immissionskonflikte verbunden sein könnten. Diese gewerbliche Nutzung ist bislang planungsrechtlich noch nicht abgesichert.

Weiterhin befinden sich nördlich der Dingsteder Straße eine Gaststätte, ein Hotel und ein Schießstand. Diese Nutzungen sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a abgesichert.

Zur Beurteilung der geplanten Wohnnutzung Vor dem Holze in Hinblick auf den Gewerbelärm wie auch den Verkehrslärm wurde vom Itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, eine Schalltechnische Beurteilung erstellt.

Der Gutachter hatte die Aufgabe aufgrund der Nähe der geplanten aber auch der vorhandenen Wohnbebauung zum Betrieb Raiffeisenwarengenossenschaft Hatten-Huntlosen e.G. und zum Hotel- und Restaurantbetrieb Schützenhof Kirchhatten die mögliche Belastung hinsichtlich gewerblicher Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen.

Es bestand die Aufgabe, die maßgeblichen Betriebsgeräuschimmissionen im nahen Wohnumfeld der genannten Gewerbebetriebe und Verkehrswege zu beurteilen und sowohl aktive, als auch passive Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten, soweit dies erforderlich ist.

Für die Beurteilung von Geräuschimmissionen in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 heranzuziehen. Diese Norm verweist in Hinblick auf die Beurteilung von gewerblichen Geräuschimmissionen auf die TA Lärm. Die bestehende Wohnnutzung besitzt den Schutzanspruch für Mischgebiete, da sie sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB in der Ortslage von Kirchhatten

befindet. In Bezug auf die geplante Wohnnutzung sollte ebenfalls mindestens der Schutzanspruch für Mischgebiete zugrunde gelegt werden.

Die Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen betragen nach TA Lärm für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum gilt für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit ist die Lauteste, volle Nachtstunde (z.B. 1:00 Uhr bis 2:00 Uhr) maßgeblich, zu der der Betrieb wesentlich beiträgt.

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als eingehalten, wenn einzelne Geräuschspitzen im Tagzeitraum nicht mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum nicht mehr als 20 dB(A) über den Richtwerten liegen.

In Mischgebieten werden gemäß TA Lärm keine Zuschläge auf die Geräuschemissionen der Anlagen während empfindlicher Ruhezeiten vergeben. Damit ist keine Unterscheidung zwischen Sonn- und Feiertagen und Werktagen zu treffen, sodass lediglich die Ergebnisse an Werktagen im Gutachten aufgeführt werden.

Gemäß Kapitel 6.3 der TA Lärm gelten für seltene, unvorhersehbare Ereignisse die folgenden, höheren Richtwerte: tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Für die Immissionsprognose wurden alle relevanten Quellen der maßgeblichen Gewerbebetriebe im und nahe dem Plangebiet erfasst. Hierzu zählen der Hotel- und Restaurantbetrieb Schützenhof Kirchhatten und die Raiffeisen-Warengenossenschaft Huntlosen-Hatten e.G. Im anliegenden Gutachten werden die Emissionsdaten der einzelnen, relevanten Geräuschquellen beschrieben und erläutert.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Umgebung des Betriebs wurden insgesamt sechs repräsentative Immissionsaufpunkte (IP) im Bereich der möglichen neuen Wohnnutzung gewählt (siehe Tabelle 3 und Abbildung 1 des Gutachtens). Wohingegen die IP 7 bis IP 9 an vorhandener Wohnnutzung im nahen Umfeld der RWG e.G. festgelegt worden sind. Die Ermittlung der Beurteilungspegel an bestehender Wohnnutzung diene der Einschätzung der bisherigen, immissionsseitigen Verträglichkeit des Betriebs mit der Wohnnachbarschaft.

Abb.: Abbildung 1 aus der der Schalltechnischen Beurteilung, Itap, 2017



Abbildung 1: Lage der maßgeblichen Immissionsaufpunkte in der Umgebung der RWG e.G.

In den nachfolgenden Tabellen werden die Ergebnisse der Berechnung der Beurteilungspegel und der Spitzenpegel wiedergegeben.

Tabelle 6: Ermittelte Beurteilungspegel L, in dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten während des gewöhnlichen Betriebs der betrachteten Unternehmen.

Immissionsaufpunkte	Beurteilungspegel L, in dB(A)		Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in dB(A)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 1. OG	51,7	30,2	00	45
IP 2 EG	53,0	32,2		
IP 3 EG	50,7	28,0		
IP 4 1. OG	50,2	10,9		
IP 5 1. OG	47,8	33,7		
IP 6 1. OG	54,3	22,4		
IP 7 1. OG	55,3	23,7		
IP 8 1. OG	59,3	17,7		
IP 9 1. OG	57,4	29,1		

Abb.: Tabelle 6 aus der der Schalltechnischen Beurteilung, Itap, 2017

Tabelle 6 zeigt, dass die Richtwerte in Mischgebieten tagsüber an den bestehenden und der geplanten Wohnbebauung während des gewöhnlichen Betriebs der untersuchten Gewerbebetriebe deutlich eingehalten werden. Es zeigt sich weiterhin, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Bereich der geplanten Neubebauung an den Immissionspunkten IP 1 und IP 2 sowie IP 5 und IP 6 eingehalten werden.

Tabelle 7: Ermittelte Beurteilungspegel L, in dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten während seltener Ereignisse (Schlepper nach 22:00 Uhr + Sonderveranstaltungen)

Immissionsaufpunkte	Beurteilungspegel L, in dB(A)		Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in dB(A)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 1. OG		43,3	-	55
IP 2 EG		43,2		
IP 3 EG		45,1		
IP 4 1. OG		40,1		
IP 5 1. OG		39,5		
IP 6 1. OG		42,1		
IP 7 1. OG		40,2		
IP 8 1. OG		43,3		
IP 9 1. OG		47,7		

Abb.: Tabelle 7 aus der der Schalltechnischen Beurteilung, Itap, 2017

In der Tabelle 7 sind die Beurteilungspegel während seltener Ereignisse dargestellt, die während der Erntezeit und parallel stattfindenden Veranstaltungen in Restaurant zu erwarten sind. Die Rechenergebnisse zeigen, dass durch diese seltenen Ereignisse der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für die Nacht sehr deutlich eingehalten wird.

Auch die Berechnungen der Spitzenpegel zeigen, dass die relevanten Immissionsgrenzwerte ebenfalls deutlich eingehalten werden (siehe Tab. 8 des Gutachtens).

Emissionen durch Verkehrslärm

Für das Plangebiet ist weiterhin der Verkehrslärm ausgehend von der Dingsteder Straße hinsichtlich möglicher negativer Auswirkung zu überprüfen. Für die Lärmprognose lagen dem Gutachter Zähl- daten aus dem Jahr 2010 vor, die auf das Prognosejahr 2032 hochgerechnet wurden (siehe nachfolgend Tab. 9 des Gutachtens).

Tabelle 9: Verkehrsprognosewerte der Oldenburger Straße für das Jahr 2032.

Straßen	Straßengattung	DTV [Kfz/Tag]	P_{tags} [%]	P_{nachts} [%]	v [Km/h] Pkw / Lkw	D_{Str0} [dB(A)]
<i>Dingsteder Straße im Jahr 2010</i>	Landesstraße	2.900	3,5	3,5	50 / 50	0,0
<i>Dingsteder Straße im Jahr 2032</i>		3.255	4,4	4,4		

Im oben genannten Gutachten wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber Verkehrslärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) und Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) bei freier Schallausbreitung und für einen Immissionsort im 1. Obergeschoss (4,8 m Höhe) in einem Teil des Geltungsbereiches überschritten wird.

Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isolindarstellung sind im Gutachten zu finden (siehe dort Abb. 3 und Abb. 4).

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich einer gewerblichen Nutzung ggf. erheblich durch Lärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und hier in Kirchhatten in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche

Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Gewerbliche Emissionen

Die Gutachter kommen laut der vorliegenden schalltechnischen Beurteilung bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen zu folgenden Resultaten:

- Die ermittelten Beurteilungspegel an vorhandener und geplanter Wohnnutzung unterschreiten die geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß TA Lärm sowohl tagsüber, als auch nachts.
- Die Einhaltung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete kann entsprechend den ermittelten Beurteilungspegeln nur in Teilbereichen nicht sichergestellt werden (siehe Tabelle 6).
- Während der Erntezeit befahren in seltenen Fällen drei Schlepper das Betriebsgelände in der lautesten Nachtstunde. Hierbei wird der nächtliche Richtwert für seltene Ereignisse an sämtlichen IPs auch parallel zu Sonderveranstaltungen im Restaurantbetrieb nicht überschritten.
- Bezüglich kurzzeitiger Geräuschspitzen sind im Tag- und Nachtzeitraum keine Konflikte mit umliegender Wohnnutzung im Mischgebiet zu erwarten.

Um die Verträglichkeit von Wohn- und gewerblicher Nutzung im relevanten Bereich sicherzustellen, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Ausweisung eines Mischgebietes im Umfeld der Raiffeisenwarengenossenschaft erforderlich. Die Geräuschbelastung an diesem Standort lässt direkt angrenzend an den Betrieb keine Wohnsituation wie in einem Allgemeinen Wohngebiet zu.

Damit sind in Folge wiederum nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, wozu nachweislich die betrachteten Gewerbebetriebe gehören.

Der in dem Gutachten geführte Nachweis der Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete an vorhandener und zukünftiger Wohnnutzung zeigt, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Gebietsausweisung bestehen.

Immissionen durch Verkehrslärm

Wie oben schon dargelegt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber Verkehrslärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) und Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) bei freier Schallausbreitung und für einen Immissionsort im 1. Obergeschoss (4,8 m Höhe) in einem Teil des Geltungsbereiches überschritten.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche städtebaulich sonst gut für diese Nutzung geeignet ist. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte

te der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unververtretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

In einem ersten Schritt wird das Allgemeine Wohngebiet mit seiner nördlichen Abgrenzung nicht bis zur Dingsteder Straße festgesetzt, sondern hält einen Abstand der gewährleistet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags wie auch nachts eingehalten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete liegen um 5 dB(A) höher und werden insofern nur im Nahbereich der Dingsteder Straße überschritten.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BlmSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BlmSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag zur Abwägung liefern.

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist. D.h. im weitaus größten Teil des Plangebietes, und zwar im gesamten Allgemeinen Wohngebiet und im weitaus größten Teil des Mischgebietes MI 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Für die belasteten Bereiche war ergänzend zu prüfen, in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern.

Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, innerörtliche Baulandreserven ungenutzt liegen zu lassen. Entlang der Dingsteder Straße scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aus, da sämtliche Grundstücke die Möglichkeit erhalten sollen ihre Zuwegung direkt von dieser Straße anzulegen. Die neue Bebauung soll Teil der gewachsenen Ortslage werden und nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden. Insofern verbleiben nur die Möglichkeit passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aus diesen Gründen nutzt die Gemeinde die Möglichkeit zum Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist. Für die lärmbelasteten Bereiche in den Mischgebieten, die den Lärmpegelbereichen III - IV (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt.

Die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II werden durch moderne Baumaterialien ohnehin erfüllt, so dass für diese Bereiche keine passiven Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden müssen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Dingsteder Straße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 888 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Kirchhatten südlich der Dingsteder Straße. Das Plangebiet ist in großen Teilen schon bebaut. Hierbei handelt es sich zum einen um das Betriebsgelände der Raiffeisenwarengenossenschaft, sowie andererseits um einige Wohngrundstücke mit den ortstypischen Gärten, mit der typischen Mischung aus standheimischen und zum Teil standortfremden Gehölzen. Nur auf den älteren Grundstücken entlang der Dingsteder Straßen befinden sich einzelne größere Laubbäume.

Nur eine größere unbebaute Parzelle, an der Einmündung der Straße Vor dem Holze in die Dingsteder Straße, angrenzend an vorhandene Wohngrundstücke und die Raiffeisenwarengenossenschaft, diente bislang noch als Grünlandfläche. Direkt am Einmündungsbereich liegt ein ehemaliger Feuerlöschteich, der heutzutage noch eine Funktion für die Oberflächenentwässerung erfüllt.

Weiter südlich schließt sich ein Wohngebiet an, während die Bereiche nördlich der Dingsteder Straße gemischte Strukturen aufweisen. Im dem Bereich befindet sich eine Gaststätte, ein Hotel und eine Schützenhalle.

Auf der Ostseite grenzt das Plangebiet, das dort den östlichen Siedlungsrand von Kirchhatten bildet, an die Waldflächen des Hatter Holzes. Das Hatter Holz selber ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes OL 47 „Dingsteder Gehäge, Twiestholz, Hatter Holz“.

Nordöstlich des Plangebietes an der Dingsteder Straße befindet sich das Naturdenkmal ND 514 „Friedenseiche in Kirchhatten“. Hierbei handelt es sich um die Friedenseiche von 1871 mit einer Höhe von über 13 m, einem Stammumfang von 2,95 m und einem Kronendurchmesser ca. 21,50 m.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann ggf. eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die Planung findet aber in einem Bereich statt, in dem bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen. Darüber hinaus erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

Wie oben schon dargelegt werden zur Vermeidung von unnötigen und für das Gebiet als Ganzes negativen Auswirkungen Regelungen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze in den Plan aufgenommen, wie sie bereits in der Entwicklungssatzung „Vor dem Holze“ festgesetzt waren.

Zusätzlich werden auch die alten vorhandenen Laubbäume im Nahbereich des Hatter Holzes als zu erhalten festgesetzt. Neben der Erhaltung der Bäume wird auch festgesetzt, dass Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches unzulässig sind. Die Festsetzung der als zu erhaltend festgesetzten Laubbäume dient insbesondere dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich des Naturdenkmales „Friedenseiche in Kirchhatten“ und der Eingangssituation zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Hatter Holz“.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 für die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

B.5.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind hierzu die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dabei ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Hierzu wird in § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter ausgeführt, dass ein Verstoß nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan ist anzumerken, dass das Plangebiet durch das Betriebsgrundstück der Raiffeisenwarengenossenschaft und die vorhandene Wohnbebauung mit den ortstypischen Ziergärten geprägt ist. Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, insbesondere alte Bäume oder Gebäude, die auf das Vorkommen von geschützten Arten hinweisen könnten und daher aus Gründen des Artenschutzes besonders zu betrachten wären, finden sich nur im Randbereich zum Hatter Holz.

In dem Bereich gehen die durch den Bebauungsplan eingeräumten Baurechte nicht über die bisherigen Bestandsrechte bzw. die Festsetzungen der Entwicklungssatzung „Vor dem Holze“ hinaus.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet sowie der Beschränkungen beispielsweise bei der Gehölzentfernung sind keine Verletzungen der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu erwarten, so dass artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung voraussichtlich nicht dauerhaft entgegenstehen.

Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, sind im vorliegenden Fall folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- 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 eine gutachterliche Beurteilung vorliegt.
- Bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung (Überprüfung auf das Vorhandensein dauerhaft genutzter bzw. nutzbarer Höhlen für Vögel und/oder Fledermäuse) vorgenommen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit diese Hinweise berücksichtigt werden:

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich beispielsweise die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

B.6 Altlasten

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

B.7 Infrastruktur

Leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen genutzt werden. Über das vorhandene Versorgungsnetz zur Wasserversorgung wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den OOWV. Hierzu sind die Grundstücke an die Kanalisation anzuschließen, um die entstehenden Abwässer zur zentralen Kläranlage abzuführen.

Die Strom- und Gasversorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist wie bislang in dem Gebiet praktiziert auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Soziale Infrastruktur / Versorgung mit Gütern des täglichen Gebrauches

Im Ortszentrum von Kirchhatten bzw. am nordwestlichen Ortsrand befinden sich verschiedene Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe. In der Ortsmitte befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Wohngebäude in der näheren Umgebung sind hauptsächlich durch Sattel- und vereinzelt Walm-dächer 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 30 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 60 m² 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.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,500
Mischgebiet MI 1	0,406
Mischgebiet MI 2	0,439
Öffentliche Grünflächen	0,025
Straßenverkehrsfläche	0,099
Öffentliche Grünflächen	0,025
Σ	1,471

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 öffentlich in der Zeit vom 18.09.2017 bis 18.10.2017 ausgelegen.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 22.12.2017

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 67 in der Sitzung am 21.12.2017 beschlossen.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 22.12.2017

.....

Bürgermeister