

# Gemeinde Hatten

## Landkreis Oldenburg

### 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Sandkrug/Bahnhofstraße“

Verfahren gemäß § 13a BauGB



### Begründung

März 2021

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



<b>Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	3
1.5 Beschreibung des Plangebietes.....	5
<b>2 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Relevante Abwägungsbelange.....	5
2.1.1 Raumordnerische Belange.....	6
2.1.2 Verkehrliche Belange.....	6
2.1.3 Belange der Wasserwirtschaft.....	7
2.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	8
2.1.5 Altlasten/ Bodenschutz.....	9
2.1.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	9
2.1.7 Artenschutz.....	11
2.1.8 Waldbelange.....	12
2.1.9 Klimaschutz .....	13
2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	13
2.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	13
2.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	14
2.2.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB .....	16
<b>3 Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>19</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	19
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
3.3 Öffentliche Verkehrsfläche .....	21
3.4 Grünordnerische Festsetzungen .....	21
3.5 Hinweise .....	21
<b>4 Ergänzende Angaben .....</b>	<b>22</b>
4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
4.2 Ver- und Entsorgung.....	23
4.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	23

#### **Anlage**

Bößmann, Ralf: Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung, 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Januar 2021

## Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1 Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Sandkrug der Gemeinde Hatten plant die E & R 1. Grundstücks GmbH aus Wardenburg eine Nachnutzung der ehemaligen Gaststätte mit Schießstand an der Bahnhofstraße 3. Die Immobilie steht seit Jahren leer und ist abgängig.

Die E & R 1. Grundstücks GmbH hat das Grundstück erworben und möchte hier mehrere Gebäude errichten. Sie hat dafür von der Fa. Kontur folgenden Vorhaben- und Erschließungsplan erstellen lassen:

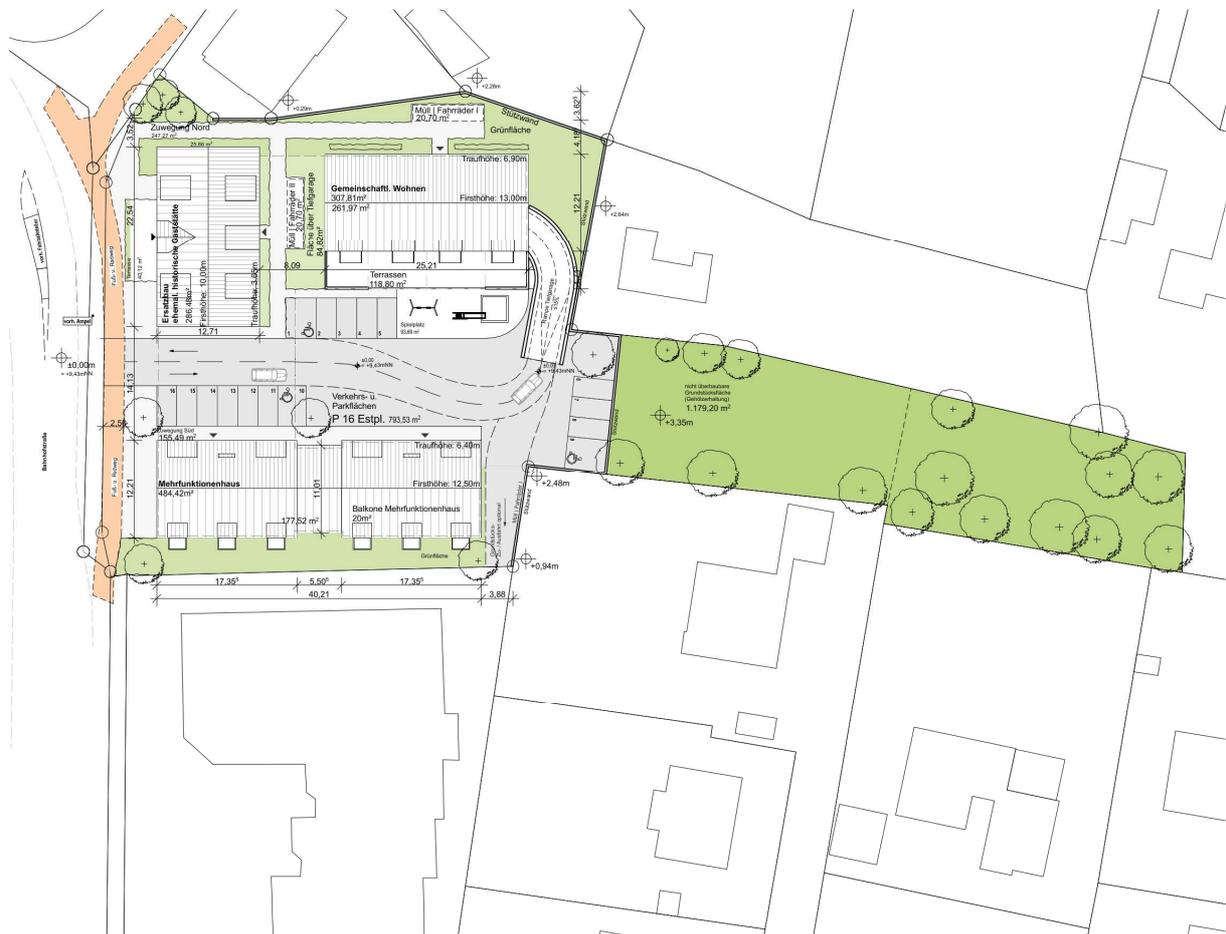


Abb. 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Dieser sieht die Errichtung von drei Gebäuden in U-Form vor, die gemeinsam von der Bahnhofstraße erschlossen werden.

Der Baukörper 1 soll historisierend das Gebäude der ehemaligen Gaststätte wieder aufnehmen. Vorgesehen sind hier als Nutzungen im Erdgeschoss eine Bäckerei, ein Café und ggf. eine weitere keine Gewerbeeinheit geplant. Darüber sollen Wohneinheiten entstehen.

Das Gebäude soll 1- bis 2-geschossig ausgeführt werden.

Der 2- bis 3-geschossige Baukörper 2 an der südöstlichen Grundstücksgrenze stellt eine Riegelbebauung mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Im Erdgeschoss könnten ein

Tourismuspoint der Gemeinde Hatten, eine Dependence des Landkreises Oldenburg der Kfz-Zulassungsstelle, ein Polizeiposten und ggf. weitere kleine Gewerbeeinheiten Einzug halten. Auch hier können in den Ober- bzw. Dachgeschossen Wohnungen entstehen.

Baukörper 3 soll ebenfalls 2- bis 3-geschossig ausgeführt werden, er ist als Mehrfamilienhaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze geplant. Das Mehrfamilienhaus soll in Form einer Gemeinschaftseinrichtung mit dem Hintergrund des „gemeinschaftlichen Wohnen im Alter“ entstehen.

Alle Baukörper sollen ortstypisch mit geneigten Dächern ausgeführt werden, wobei über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe unmaßstäblich wirkende Häuser ausgeschlossen werden.

Die geplanten Gebäude gruppieren sich um einen Gemeinschaftshof. Hier sind Aufenthaltsbereiche wie auch Spielmöglichkeiten für (Klein-)Kinder geplant.

Nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes der E & R 1. Grundstücks GmbH stellt die Verlegung des Fuß- und Radweges innerhalb der Bahnhofstraße dar. Diese Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Investors, werden jedoch zur Abrundung der Planungen gemäß § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Mit dieser Planung ist zugleich die Überplanung eines festgesetzten Sondergebietes für Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsgewerbe, welches Bestandteil der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandkrug/Bahnhofstraße“ ist, verbunden. Zulässig sind innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ausnahmsweise auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Gemeinde Hatten unterstützt das geplante Vorhaben und hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Sandkrug/Bahnhofstraße“, beschlossen. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren im Zuge der Thematik der Innenentwicklung und Revitalisierung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung den geänderten städtebaulichen Planungszielen berichtigt.

Für das Vorhaben wurden bereits im Jahr 2017 Beteiligungsverfahren durchgeführt. Durch den Wechsel des Vorhabenträgers und einer partiell geänderten Planung ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich geworden. Die Ergebnisse und Abwägungsentscheidungen aus dem Verfahren von 2017 fließen in die vorliegende Planung ein.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandkrug/Bahnhofstraße“ – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Sandkrug/Bahnhofstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

## **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Sandkrug an der Bahnhofstraße (K 325) östlich der Bahnschienen und betrifft das Flurstück 26/67 und 26/66 der Flur 5 der Gemarkung Hatten.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,47 ha.

Die genaue Umgrenzung und das Flurstück sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

#### 1.4 Planungsrahmenbedingungen

##### □ Raumordnung und Landesplanung

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

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert am 17.02.2017, sind keine Ziele der Raumordnung für das Plangebiet und seine nähere Umgebung enthalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg ist nicht mehr gültig.

Diese vorgesehenen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen sind aus Sicht des Landkreises Oldenburg jedoch wünschenswert zur Stärkung des Ortskerns von Sandkrug. Die Gemeinde Hatten verfügt über ein Einzelhandelskonzept, in dem auch ein zentraler Versorgungsbereich für Sandkrug festgelegt wurde. Der zu überplanende Bereich liegt gem. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hatten im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.

##### □ Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten aus dem Jahr 1978 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet dar. Angrenzend befinden sich weitere Sondergebietsflächen, gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Die Bahnhofstraße ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.



Abb. 2: Auszug FNP Gemeinde Hatten 1978

Im Zuge der Planung wird die Gemeinde die genannten städtebaulichen Ziele in die geänderte Plandarstellung des Flächennutzungsplanes übernehmen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird dementsprechend im Zuge der nunmehr 15. Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB an die geänderten Planungsabsichten angepasst und die

Darstellungen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Fläche in eine gemischte Baufläche abgeändert.

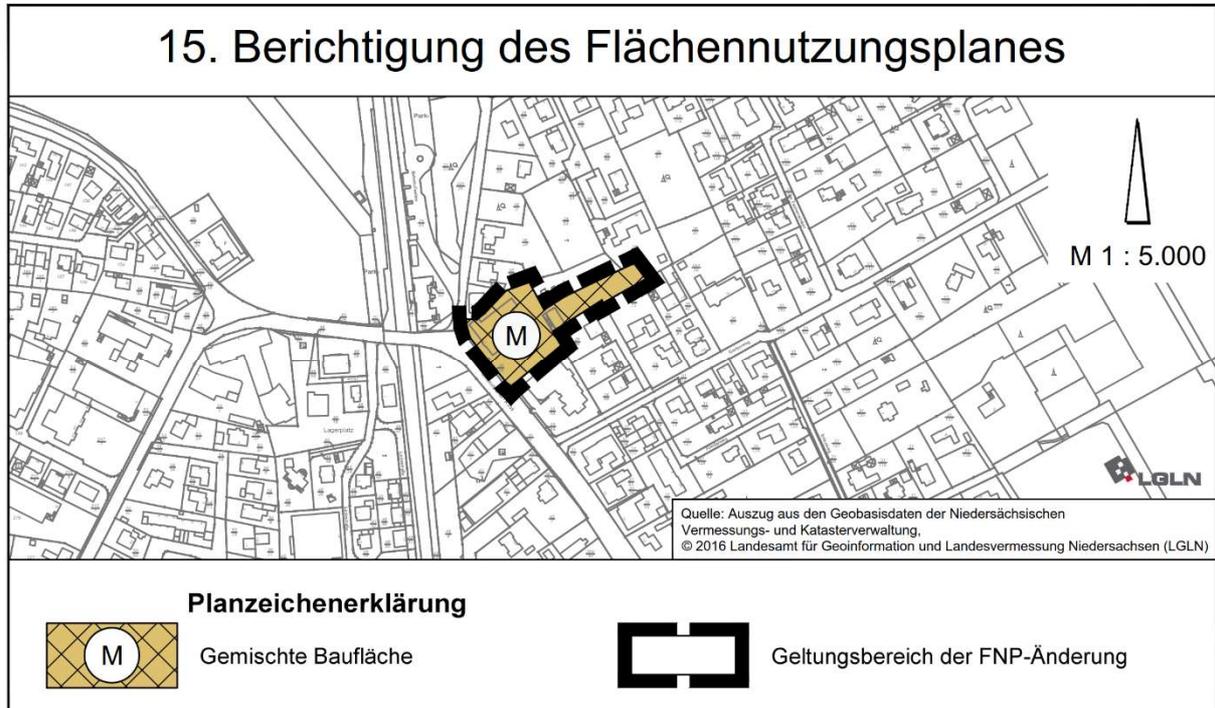


Abb. 3: 15. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten 1978

### Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung betrifft den Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hatten und hier dessen 7. Änderung. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes sieht für den westlichen Teil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet vor, innerhalb dessen Schank – und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe allgemeine und betriebsbezogene Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, so dass 60 % des Baugrundstückes für die Hauptnutzung überbaut werden darf.

Es sind zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m) zulässig, die Gebäudehöhe darf 12 m über der Bahnhofstraße nicht überschreiten. Im südlichen Teil des Plangebietes sind Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, im östlichen Teil ein Baumbehalt flächig.



Abb. 4.: 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 - Ausschnitt

### 1.5 Beschreibung des Plangebietes

Das südwestliche Plangebiet an der Bahnhofstraße ist durch die ehemalige historische Gaststätte überwiegend bebaut. Das Gebäude wird nicht mehr genutzt und ist stark abgängig.

Die südöstlich und nordöstlich anschließende Grundstücksgrenze war bis Februar 2017 mit Altbäumen bestanden.

Für die südöstlich festgesetzten Einzelbäume wurden im Zuge eines Befreiungsantrages der Gemeinde Hatten<sup>1</sup> entlang des Behrensweges 30 Einzelbäume gepflanzt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich die Ruine eines Schießstandgebäudes, an das trogförmig eine gehölzbestandene längere anthropogen hergestellte Vertiefung mit anschließt. Diese ist randlich mit Bäumen, vorrangig Kiefern, eingefasst.

## 2 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

### 2.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

<sup>1</sup> Befreiungsantrag zur Beseitigung von festgesetzten Bäumen im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 4, 7.Änderung, bearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Juni 2017

### **2.1.1 Raumordnerische Belange**

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der nunmehr geplanten gemischten Nutzungen in zentraler Ortslage werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Raum- und Regionalplanung erwartet.

Zudem liegt die Fläche des Plangebietes innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Sandkrug.

### **2.1.2 Verkehrliche Belange**

Das Plangebiet befindet sich nahe einer Kurven- und Bahnkreuzungssituation. Zu Schließungszeiten kommt es immer wieder zu Rückstaus auch in die Bahnhofstraße hinein.

Die Zufahrt auf das Vorhabengrundstück stellt sich bei der Umsetzung der Planungen als alternativlos dar, allerdings soll zur Verbesserung der Erschließungssituation die Abführung des KFZ-Verkehrs mittel- bis langfristig über das südlich angrenzende Flurstück 26/69 (Fair Kauf) in Richtung Gartenweg erfolgen. Dazu ist jedoch noch die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen herzustellen. Diese liegt derzeit noch nicht vor. Dennoch ist diese gewünschte Ausfahrtssituation im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits als Option berücksichtigt.

Im öffentlichen Raum der Bahnhofstraße und bauordnungsrechtlich nicht dem Vorhaben nicht zuzuordnen ist die geplante Verlegung des bestehenden Fuß- und Radweges.

Im Vorfeld der Planungen und innerhalb von früheren Investorenplanungen wurden unterschiedliche Varianten von Stellplatzanordnung durchgeprüft. Eine Tiefgarage wurde in früheren Planungen nicht vorgesehen, stellt aber bei der aktuellen Planung einen wichtigen Baustein für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze dar. In der Tiefgarage werden ca. 27 Stellplätze untergebracht.

Im inneren Bereich zwischen den Gebäuden sind weitere ca. 16 Stellplätze vorgesehen.

Angrenzend am überplanten Gebiet befindet sich die Haltestelle „Sandkrug Bahnhof“, welche von der Regionalexpresslinie RE18 (Osnabrück - Oldenburg), den Stadtbuslinien 315, 325 und N41 des Stadtverkehrs Oldenburg, der Regionalbuslinie 277 (Kirchhatten - Sandkrug), sowie weiterer Buslinien, deren Angebot auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist, bedient wird.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen zudem Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind als Vorbelastung hinzunehmen.

### 2.1.3 Belange der Wasserwirtschaft

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden. Die bestehende Bebauung im Gebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der Hausgrundstücke ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW - Arbeitsblatt 405 für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden sicherzustellen.

Einrichtungen des Brandschutzes werden, soweit nicht bereits vorhanden, nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

#### **Oberflächenentwässerung**

Zur schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt<sup>2</sup>. Gemäß dem OOWV erfolgt derzeit die Entwässerung in einen Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße. Ein weiterer Regenwasserkanal verläuft im nördlichen Gehweg der Bahnhofstraße.

Der für eine Bebauung vorgesehene Grundstücksbereich soll auf Straßenhöhe abgetragen werden. Die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurden nicht geprüft, ein Bodengutachten liegt nicht vor. Das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser ist demzufolge auf dem Grundstück selber zunächst zurückzuhalten und dann entsprechend gedrosselt an den Hauptkanal in der Bahnhofstraße abzugeben. Dies soll dem Konzept zufolge durch einen 165 m langen Kanal und 250 Speicherboxen geschehen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens wurde ein 10jähriges Regenereignis als Grundlage angenommen, die Drosselabflussspende beträgt 1,5 l/s\*ha. Das erforderliche Speichervolumen beträgt den Berechnungen zufolge demnach 109 m<sup>3</sup> und wird über die o. a. Maßnahmen gesichert. Die Planung sieht konkret wie folgt aus:

---

<sup>2</sup> INGWA Planungsbüro: Engel und Rabe Grundstücks GmbH, Neubau von drei Wohn- und Geschäftsbäuden Bahnhofstraße 3 in Sandkrug. Oberflächenentwässerungskonzept. Oldenburg, September 2020



Abb. 5.: Auszug aus dem Oberflächenentwässerungskonzept

#### 2.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Beurteilung der zukünftigen Geräuschentwicklung im Bereich des Plangebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> erstellt. Es liegen erste Ergebnisse vor.

Zur Begutachtung der Frage der Wohn- und Büronutzungen im Plangebiet wurden die Verkehrslärmbelastungen der angrenzenden Bahnhofstraße sowie die Schienenstrecke Oldenburg – Cloppenburg zur Ermittlung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hochgerechnet.

Da für die Bahnstrecke noch keine aktuellen Prognosedaten vorliegen, musste der Gutachter zunächst auf Werte eines anderen Abschnittes dieser Bahnstrecke zurückgreifen. Insofern sind hier noch Änderungen der Beurteilungsergebnisse nicht ausgeschlossen.

In Mischgebieten sind bzgl. Verkehrslärms gemäß DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte von 60/50 dB(A) einzuhalten. In vorbelasteten Bereichen können diese Werte häufig nicht eingehalten werden. Hier sollte möglichst ein Ausgleich durch baulich geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Ausgangsdaten der Verkehrslärmberechnungen zum Straßenverkehrslärm sind die Verkehrsdaten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, die für das Jahr einen DTV-Wert von 6.990 Kfz/24 h bei einem 2,5%igen Schwerverkehrsanteil ermittelt hat. Für die Berechnungen wiederum ist ein Prognosezeitraum von 15 Jahren mit jährlicher 1%iger Steigerung anzunehmen, so dass ein DTV-Wert von 8.700 Kfz für das Jahr 2032 bei gleichem Schwerverkehrsanteil anzunehmen ist.

Für den Schienenverkehr stehen aktuell nur von der Deutsche Bahn AG Prognosedaten für das Jahr 2025 für einen anderen Streckenabschnitt zur Verfügung.

Demzufolge ist auf dieser Strecke tagsüber von 59 Zügen (davon 48 als Regionalbahn) auszugehen, nachts von 14.

<sup>3</sup> ITAP: Kurzbericht vorab. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Sandkrug Bahnhofstraße“ der Gemeinde Hatten. Oldenburg, d. 10. April 2017

Die durchgeführten Berechnungen ergaben, dass im Plangebiet tags und nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen.

Die Überschreitungen machen die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche IV und V erforderlich, wobei für den westlichen Teil der geplanten Bebauung im Nahbereich der Verkehrswege der Lärmpegelbereich V und für den östlichen Teil der Lärmpegelbereich IV ermittelt wurde.

Die daraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile wurden innerhalb der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan formuliert, die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zudem sind für Schlafräume im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schalldruckpegel von unter 30 dB(A) bei ausreichender Belüftung sicherzustellen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Standortübungsplatz Oldenburg der Bundeswehr weist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr auf eine Lärmvorbelastung hin. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von dem Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen beziehen, von der Behörde nicht anerkannt werden.

### **2.1.5 Altlasten/ Bodenschutz**

Anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Oldenburg in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen, wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Oldenburg bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bei Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges, die über das eigentliche Baufeld hinausgehen (wie Nachverdichtungen, Versiegelungen und Aushub), zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **2.1.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

#### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt in der durch Einzelhandelsgeschäfte und der Nähe zum Bahnhof geprägten, zentralörtlichen Lage von Sandkrug und erstreckt sich von der Bahnhofstraße aus in nordöstliche Richtung in einer Tiefe von etwa 130 m.

Das Gebäude der historische Gaststätte ist ortsbildprägend, wobei der Gebäudezustand nach der aufgegebenen Nutzung zunehmend von einem deutlichen Verfall (zerborstene Fenster, Dach- und Fassadenschäden) gekennzeichnet ist und das Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Die Bäume des vormals südöstlich des Gebäudes vorhandenen Biergartens (Kastanien, Linden) und der daran anschließende Gehölzbestand, u.a. auch Kastanie, Ahorn, Robinie und Buche, wurden im Februar 2017 beseitigt. Lediglich im äußersten Süden an der Bahnhofstraße ist eine ältere Kastanie stehen geblieben. Neben den in der Fläche verbliebenden Rodungsresten verweisen vor allem Ahornkeimlinge auf den vormaligen Gehölzbestand.

Weitere Einzelbäume (Robinie, Buche, Linde, Kiefer) stehen am äußersten nordwestlichen Plangebietsrand an der Grenze zum Grundstück Poststraße 2.

Das im östlichen Plangebiet hinter der Ruine des Schießstandes anschließende Gelände stellt sich als langgezogene Mulde da, deren Ränder um etwa 3 m erhöht sind<sup>4</sup> und mit Altbäumen, vorrangig Kiefer sowie Birken, Ahorn und Robinien bestanden sind. Die Mulde ist mit aufkommendem Ahornaufwuchs bestanden.

Anhand des Habitatpotenzials ist als Ausgangspunkt der Planung von verbreitet vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten auszugehen. Hinweise auf Vorkommen besonders seltener, gefährdeter oder besonders stöempfindlicher Vogelarten liegen nicht vor.

Weiterhin kann das Plangebiet für Fledermäuse, z.B. als Jagdhabitat interessant sein. Winterquartiere können nach den Ergebnissen einer örtlichen Überprüfung<sup>5</sup> mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Gelände bewegt sich in Höhe der Bahnhofstraße bei etwa 9,5 m über NN. und steigt nach Osten bis auf Geländehöhen von über 12 m ü. NN an.

Ausgangsgestein der Bodenbildung sind Flugsande, auf denen sich Podsole entwickeln.<sup>6</sup>

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die bisherige Siedlungstätigkeit u.a. durch die Bebauung und durch sonstige Geländemodellierungen weitgehend überformt. Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen hatten sich bisher nicht ergeben.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Oberflächennahes Grundwasser ist ab 1 – 2 m unter Geländeoberkante zu erwarten.

Ausgehend von den großräumigen Verhältnissen dürfte für die lufthygienische und klimatische Situation im Plangebiet die aufgelockerte gehölzreiche Siedlungslage maßgeblich sein.

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten oder schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft vorhanden. Die nächsten naturschutzrechtlich als Landschaftsschutzgebiet „Neu Osenberge“ (LSG OL 00041) geschützten Bereiche sind im Nordwesten, die bewaldeten Flächen jenseits der Bahnlinie und im Süden die westlich entlang der Bahnhofstraße gelegenen Flächen. Die westlich von Sandkrug anschließende Hunteniederung ist als LSG „Mittlere Hunte“ (LSG =OL 00141) geschützt.

### **Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Mit Verwirklichung der Planung ist gegenüber dem bisherigen Flächenzustand mit einer Neubebauung und zusätzlichen Versiegelung bisher nicht bebauter Flächen zu rechnen.

Für die planungsrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im vorliegenden Fall die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes zugrunde zu legen.

---

<sup>4</sup> Offensichtlich künstlich zum Schutz der angrenzenden Grundstücke gegenüber der Nutzung als Schießbahn angelegt.

<sup>5</sup> Siehe Anlage: Reichenbach, Marc (2017): Artenschutzrechtliche Kontrolle auf dem Grundstück der historischen Gaststätte in Hatten

<sup>6</sup> NIBI Kartenserver, Zugriff 26.04.2017

Der bisherige Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Sondergebiet (GRZ 0,6) mit Erhaltungsgebot für 10 Einzelbäume	2.334 m <sup>2</sup>
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.251 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	107 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.692 m<sup>2</sup></b>

Die Neuplanung sieht folgende Festsetzungen vor:

Baugebiet „Wohn- und Geschäftshaus“	615 m <sup>2</sup>
Baugebiet „Mehrfamilienhaus“	1.222 m <sup>2</sup>
Baugebiet „Mehrfunktionshaus“	1.467 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	172 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	116 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	1.179 m <sup>2</sup>

Durch zusätzliche Versiegelung werden sämtliche Bodenfunktionen, u.a. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Speicher und Transportmedium für anfallendes Niederschlagswasser zerstört und somit i.d.R. erhebliche Beeinträchtigung für Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung begründet.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und fördert die Innenentwicklung. Die vorhandene Infrastruktur und Erschließungssituation können hierdurch weiterhin sinnvoll genutzt und ausgelastet werden. Durch diese Planung kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen vermieden werden. Dies entspricht auch dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der geplanten Wiedernutzbarmachung einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> und keinen Betroffenheiten von Schutzziele der Natura-2000-Gebietskulisse, sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung gegeben und Planung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass im Rahmen der Eingriffsregelung keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich des Schutzgutes Boden erforderlich sind.

### **2.1.7 Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Abgeleitet anhand des Habitatpotenzials können potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse artenschutzrechtlich relevant sein.

Zur Klärung des Sachverhaltes wurde im Februar 2017, noch vor der Beseitigung der Gehölze, eine örtliche Überprüfung vorgenommen.<sup>7</sup> Danach wurde in den Bäumen kein Fledermausbesatz festgestellt. Ein Großteil des Baumbestandes wies zudem zu geringe Stammdurchmesser auf, um frostfreie Winterquartiermöglichkeiten zu gewährleisten.

In den Gebäuderuinen ergaben sich keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Auf dem Dachboden der ehemaligen Gaststätte fanden sich jedoch Reste von Schmetterlingsflügel, die als typisches Anzeichen für einen möglichen Fraßplatz einer bestimmten Fledermausgattung gewertet wurden.

Da es keine Hinweise auf Winterquartiere für Fledermäuse gab, konnte bei der Beseitigung der Bäume Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Tötung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um im Hinblick auf die möglichen Fledermausfraßspuren den Verbotstatbestande der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist auf der Umsetzungsebene durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass die potenziell betroffenen Arten Ausweichmöglichkeiten in der nahen Umgebung finden. Diese Ausweichmöglichkeiten sollen durch mindestens 3 künstliche, für Langohren geeignete Fledermaushöhlen bereitgestellt werden.

Für potenziell betroffene, verbreitet vorkommende, gehölzbrütende Vogelarten sind in der Umgebung umfangreich ausgeprägte Ausweichmöglichkeiten vorhanden, so dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen.<sup>8</sup>

### **2.1.8 Waldbelange**

Die Mulde hinter dem Schießstand mit dem an den Rändern vorhandenen Altbaumbestand und dem aufkommenden Ahornaufwuchs dürfte insgesamt ein eigenständiges Binnenklima aufweisen, so dass Qualitäten im Sinne des Waldgesetzes anzusprechen sind. Der Bestand bleibt erhalten und wird als Wald festgesetzt.

Gleichfalls ist die zwischen dem Gebäude der historischen Gaststätte und dem Schießstand im Altplan mit Gehölzerhaltungsgebot festgesetzte Fläche gemäß Schreiben der Niedersächsischen Landesforsten<sup>9</sup> im südöstlichen Bereich des Flurstückes 26/67 der Flur 5 als Wald zu werten.

Die Fläche ist durch überbaubare und nicht überbaubare Flächen für das Mehrfamilienhaus und das Mehrfunktionshaus überplant.

Die Kompensationshöhe der verlorengehenden Waldfunktionen (Nutz-, Erholungs- und Schutzfunktion) richtet sich nach den Bewertungsverfahren in den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 05.11.2016.

Auf der Grundlage eines forstfachlichen Gutachtens (siehe Anlage<sup>10</sup>) wurde der erforderliche Waldausgleich ermittelt und der vorzusehende Waldersatz festgelegt. Der Waldausgleich

<sup>7</sup> Siehe Anlage: Reichenbach, Marc (2017): Artenschutzrechtliche Kontrolle auf dem Grundstück der historischen Gaststätte in Hatten

<sup>8</sup> **Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

<sup>9</sup> Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ahlhorn: Schreiben vom 31.08.2017 an die Gemeinde Hatten

<sup>10</sup> Bößmann, Ralf: Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung, 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Januar 2021

findet in der Gemeinde Großenkneten, Flur 34, Flurstück 57/2 in der Größenordnung der be-seitigten Waldfläche von 933 m<sup>2</sup> statt.

### **2.1.9 Klimaschutz**

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bau-leitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebens-grundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnah-men, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwä-gung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt eine Revitalisierung einer brach-gefallenen Fläche. Eine Wiedernutzbarmachung dieser Fläche wird hier als günstiger erach-tet als eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Der Baumbestand im rückwärtigen Teil des Plangebietes kann zumindest in Teilen erhalten bleiben.

Die Umsetzung nach ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Baumsetzung.

## **2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **2.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtete die Gemeinde Hatten auf die Durchführung einer formellen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Allerdings wurde im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung über einen vorigen Stand der Planungen informiert.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrich-tet.

Vom Landkreis Oldenburg wurden Bedenken gegen (ehemals geplante) acht Stellplätze in der Bahnhofstraße in Querparken zwischen Fuß- und Radweg und Vorhabengelände vorgebracht. Die Planung wurde im Weiteren entsprechend verändert. Daraufhin war zunächst vorgesehen, dass entlang der Fahrbahn der Bahnhofstraße 4 Stellplätze in Längsparken entstehen können und der vorgesehene Fuß- und Radweg daran anschließend zu den geplanten Gebäuden an-geordnet wird. Auf die Längsparkplätze wurde im weiteren Planungsverlauf ebenfalls verzich-tet.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde die Nutzung der Waldflächen für Stellplätze in der Nachbarschaft zur reinen Wohnbebauung hinterfragt. Dies müsste gutachterlich unter-sucht werden. Aufgrund der erfolgten Umplanung des Vorhabens und des Verzichtes auf die rückwärtigen Parkplätze ist eine entsprechende ergänzende Untersuchung nicht notwendig.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurde ein Ausgleich für die Inanspruch-nahme von Waldflächen gefordert. Dem wird gefolgt, eine entsprechende Kompensationsflä-che und -maßnahme der Landesforsten bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

Ergänzungen zum Belang der raumordnerischen Einordnung des Vorhabens in das Siedlungsgefüge von Sandkrug innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wurden vorgenommen.

Der Anregung, die Festsetzungen an den Regelungsmöglichkeiten der BauNVO und der PlanzV zu orientieren, wurde nicht gefolgt, da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dessen Rahmen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 9 a BauGB gebunden ist. Dieses Vorgehen erleichtert die planungsrechtliche Absicherung eines konkret vorliegenden Vorhabens.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Aussagen zum ÖPNV ergänzt.

Hinweise zur Lärmvorbelastung im Plangebiet durch den Standortübungsplatz Oldenburg der Bundeswehr und durch die Deutsche Bahn AG wurden mit in die Begründung aufgenommen. Dies betrifft auch weitere Immissionen, die aus dem Schienenverkehr resultieren.

Von den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Ahlhorn, angesprochene Waldbelange wurden im Rahmen der hier vorliegenden Planung berücksichtigt. Der Waldausgleich findet nunmehr auf einer Fläche der Niedersächsischen Landesforsten statt. Die Fläche wird in Absprache mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Oldenburg als Teil einer Erstaufforstung mit standortgerechten Baumarten (Stieleiche, Hainbuche, Birke) bereitgestellt.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Oldenburg, erfolgten Vorgaben für die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße wurde im Rahmen der vorliegenden Planung überwiegend gefolgt. Insbesondere wurde die Zufahrt in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auch wurde der geplante Fuß- und Radweg in seinem neu geplanten Verlauf innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Zudem wurde ein Hinweis auf die Immissionen aus dem Straßenverkehr auf die Planzeichnung aufgenommen.

Abschließend ergingen Hinweise für die Erschließungsplanung, die auf der nachgeordneten Planungsebene zu berücksichtigen sind.

## **2.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zudem die öffentliche Auslegung des Planes.

In diesem Zusammenhang ergingen eine Reihe von Stellungnahmen, die insbesondere den Erhalt der Waldfläche und die Höhenentwicklung (gefordert wurde v. a. eine Festlegung des unteren Höhenbezugspunktes auf der Bahnhofstraße) zum Inhalt hatten.

Den Forderungen wurde im Rahmen der Neuplanung entsprochen.

Es werden damit auch die von Anwohnern befürchteten Beeinträchtigungen der lt. Einwandschreiber vorzufindenden Fauna im Waldbereich vermieden. Es liegen weiterhin auch keine konkreten Kenntnisse oder Hinweise zu vorhandenen Fledermausquartieren vor. Eine vorgenommene örtliche Überprüfung in den Gebäuderuinen ergab keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

Die angezweifelte Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben entspricht den Anforderungen aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und wurde mit dem Landkreis Oldenburg abgestimmt. Es werden dementsprechend ausreichend Stellplätze im Bereich des Vorhabengebietes nachgewiesen. Ein Großteil der Stellplätze wird dabei auch in einer Tiefgarage unterhalb der Gebäude untergebracht, was ebenfalls Forderungen bzw. Wünschen der Einwandschreiber entspricht.

Problematisiert wurde auch der Standort der Zu- und Ausfahrt auf das Plangebiet. Es wurde ein Verkehrskonzept angeregt, Alternativen sollten dazu entwickelt werden. Ein Verkehrskonzept wurde jedoch nicht für notwendig erachtet. Die Anordnung von Stellplätze war verändert

worden, was zur Verbesserung der Sicherheit der Verkehrsabläufe beiträgt. Die Zu- und Abfahrtsituation stellt sich derzeit als alternativlos dar. Ein angrenzend angesprochenes Grundstück (Flurstück 26/69 (Fair Kauf) zur Abwicklung von Verkehrsbeziehungen befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers für das vorliegende Plangebiet. Insofern kann die Erschließung nach heutigem Stand auch nur über das Vorhabengrundstück abgewickelt werden. Allerdings wird derzeit versucht, die Abfahrt aus dem Plangebiet über das Flurstück Richtung Gartenweg zu ermöglichen. Dies müsste jedoch vertraglich und/oder grundbuchlich gesichert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan schließt eine entsprechende Lösung nicht aus und weist mittels Planeinschrieb auf eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit hin.

Auch Forderungen des Senioren- und Behindertenbeirates der Gemeinde Hatten bzgl. der (früheren) Anordnung der Stellplätze i. V. m. des zu verlegenden Fuß- und Radweges in der Bahnhofstraße konnten im Weiteren gefolgt werden.

Gewünscht und angeregt war vom Beirat auch die Schaffung eines Zentrums von Sandkrug an diesem Standort mit einem Verweis auf die historische Situation des ehemaligen Kaffeegartens. Die Gemeinde Hatten verweist jedoch darauf, dass der historische Kaffeegarten, der von dem Gastronomiebetrieb des ehemaligen Gasthofes und Hotels betrieben wurde, seit vielen Jahren nicht mehr betrieben wurde und heute auf dem Grundstück auch nicht mehr ablesbar ist.

Die Planung sieht eine gastronomische Nutzung als Bäckerei mit Café im Ersatzbau vor. Auch hier ist eine kleine Außengastronomie vgl. dem historischen Kaffeegarten vorgesehen, die ebenfalls als Begegnungspunkt dienen kann.

Weiterhin wurde von privater Seite aus die Höhenentwicklung der Gebäude kritisiert. In diesem Zusammenhang wurde auch gefordert, dass der untere Höhenbezugspunkt die Bahnhofstraße darstellen sollte. Der untere Höhenbezugspunkt wurde entsprechend angepasst.

Das vergleichsweise niedrigere Wohn- und Geschäftshaus ist in Anlehnung an den Bestand geplant worden. Dies ist auf ausdrücklichen Wunsch der beteiligten Bürger- und Bürgerinnen, des Arbeitskreises Dorfentwicklung und der Politik erfolgt. Das hintere Mehrfamilienhaus überragt das straßenbegleitende Wohn- und Geschäftshaus im Giebelbereich um ca. 3 m.

Aus städtebaulicher Sicht ordnet sich das höhere Gebäude dadurch unter, da es weiter zurück liegt und es sich lediglich um einen dreieckigen Giebelausschnitt handelt. Zudem ist die Ortsmitte Sandkrugs durchaus von unterschiedlichen Gebäudenachbarschaften mit unterschiedlichen Dachformen und deutlich unterschiedlichen Firshöhen geprägt.

Im Rahmen der Überplanung wird allerdings der Höhenbezugspunkt für alle geplanten Gebäude auf die Bahnhofstraße bezogen, so dass die Beeinträchtigungen des Ortsbildes reduziert werden.

Auch wurde eine zulässige Dreigeschossigkeit mit Satteldach für Teile des Plangebietes als überzogen beurteilt. Die Planung sieht einen zweigeschossig wirkenden Baukörper mit einem Satteldach vor. Bauordnungs- und planungsrechtlich kann das Dachgeschoss ggf. als Vollgeschoss festzusetzen sein, deshalb erfolgt auch im Bebauungsplan die Festsetzung von drei Vollgeschossen. Die Kubatur des Gebäudes ist jedoch über die festgesetzte maximale Traufen- und Gebäudehöhe und die Regelung der Dachneigung unabhängig von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse gesichert.

Das Satteldach ist als „historische“ Dachform mit einer Pfanneneindeckung geplant und soll die frühere, für Sandkrug charakteristische Dachform, wieder aufgreifen. Von modernistischen Staffelgeschossen und Flachdächern ist bewusst abgesehen worden.

Im geplanten Satteldach ist eine Nutzungsebene ausgebaut. Aus städtebaulicher Sicht erscheint ein zweigeschossig wirkendes Gebäude mit einem Satteldach (zur Geschossigkeit s. o.) verträglich. Auch sind faktisch keine vier Nutzungsebenen geplant.

Die geplanten Mehrfunktions- und Mehrfamilienhäuser wurden als zu massive, unstrukturierte und nicht in das Ortsbild hineinpassende „Klötze“ betrachtet. Dieser Einschätzung wurde nicht gefolgt. Die Planung sieht wertige Sichtmauerwerkfassaden und Dacheindeckungen mit Tondachpfannen vor.

Die Architektursprache der geplanten Gebäude ist zeitlos und ohne modernistische Attribute. Es ist eine „Lochfassade“ mit Fassadenachsen geplant. Die Achsen unterliegen einem gestalterischen Rhythmus. Die größeren Öffnungen im Erdgeschoss (Schaufenster) sind mit gestalterischen sichtbaren Stützelementen unterfangen. Die Fassadenöffnungen liegen übereinander. Eine weitere Fassadenprofilierung z.B. durch hervorgezogene Mauerdetails kann bei der Ausführungsplanung überprüft werden.

Die Dachlandschaft wird beim Mehrfunktionshaus durch einen mittigen abgesenkten Bereich gegliedert. Die Lage Dachgauben nehmen Bezug auf die Fassadenöffnungen und sind als Flachdachgauben räumlich reduziert geplant.

Der Baukörper mit seiner Architektursprache ordnet sich gestalterisch unter und soll damit kein weiteres überformendes, prägnantes Einzelbauwerk ohne Bezug zur gewachsenen Struktur Sandkrugs sein.

Überlegungen zu einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen wurden nicht gefolgt, weil es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Die randlichen Bäume sollten auch aus Gründen des Sichtschutzes erhalten bleiben. Zudem sollten die Nachbarn von der Verkehrssicherungspflicht für die Bäume befreit werden.

Die Frage der Verkehrssicherungspflicht stellt jedoch keinen Belang der Bauleitplanung dar. Prinzipiell ist es so, dass jeder Grundstückseigentümer für die Bäume auf seinem Grundstück verantwortlich ist

Ein Sichtschutz auf benachbarte Flächen ist planerisch nicht ableitbar, ein Anrecht auf Nicht-Einsehbarkeit auf das eigene Grundstück besteht nicht. Weitere Aussagen zum Lärmschutz sind nach Aufgabe der Stellplätze innerhalb der Schießanlage („Schützengraben“) nicht erforderlich

Im Bebauungsplan wird nunmehr bestandsgemäß eine Waldfläche festgesetzt. Insofern ist der Lärm- und Sichtschutz faktisch weiterhin gegeben.

Forderungen auch des Senioren- und Behindertenbeirates der Gemeinde Hatten bzgl. der (früheren) Anordnung der Stellplätze i. V. m. des zu verlegenden Fuß- und Radweges in der Bahnhofstraße konnten im Weiteren gefolgt werden.

Gewünscht war vom Beirat auch die Schaffung eines Zentrums von Sandkrug an diesem Standort mit einem Verweis auf die historische Situation des ehemaligen Kaffeegartens. Die Gemeinde Hatten verweist jedoch darauf, dass der historische Kaffeegarten heute auf dem Grundstück auch nicht mehr ablesbar ist.

### **2.2.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

Im Weiteren wurden die Planungen entsprechend angepasst und es wurde eine erneute Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt.

In diesem Rahmen ging zunächst eine Stellungnahme des Landkreis Oldenburg ein. Ein Hinweis zu dem Zeitpunkt möglicher Fäll- und Rodungsarbeiten sollte in die Planung

aufgenommen werden. Die „Hinweise“ und die Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt. Weiterhin sollte innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan auf die Ersatzpflanzungen (Ort, Anzahl der Bäume) hingewiesen werden, die im Zuge des Befreiungsantrages der Baumfällungen im Frühjahr 2017 festgelegt worden sind. Dem wurde gefolgt.

Die textliche Festsetzung Ziffer 3 war redaktionell anzupassen. Die Regelung zur festgelegten GRZ II von 0,85 insgesamt wurde hingegen nicht verändert, weil innerhalb der einzelnen baugebiete tlw. höhere Grundflächenzahlen und teilweise niedrigere vorliegen. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird diese Regelung für das gesamte Baugebiet für nachvollziehbar und angemessen betrachtet.

Die textliche Festsetzung Ziffer 5 zu den Vorgaben bzgl. der Dachneigung würde eine örtliche Bauvorschrift darstellen., zudem sollten die Ausnahmen weiter konkretisiert werden. Dem wurde nicht gefolgt. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, innerhalb dessen eine Differenzierung in textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften nicht erfolgt.

Die Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile wird nicht weiter konkretisiert, weil über die auf der Planzeichnung aufgezeigten Gebäudeansichten die Kubatur ablesbar ist. Abweichungen davon sind nur auf Genehmigungsebene in sehr untergeordnetem Maße zulässig.

Eine redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung Ziffer 8 wurde demgegenüber jedoch vorgenommen, da auch Dachaufbauten vorgesehen sind, die nicht in der Fassadenebene liegen und die maximale Traufhöhe überschreiten.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr äußerte keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen im Bereich der Kreisstraße 235. Es sollten jedoch Planunterlagen zum Ausbau der Kreisstraße in dem Bereich der Erschließung vorgelegt werden. Insbesondere die vier Stellplätze in Längsrichtung an der K 235 wurde kritisch gesehen, das einzuhaltende Sichtfeld dürfte durch in Planung in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m nicht beeinträchtigt werden.

Es wurde daraufhin eine verkehrstechnische Begutachtung vorgenommen. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde auf die vier Stellplätze verzichtet und das Sichtdreieck in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen regte eine redaktionelle Änderung der Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz an. Dem wurde gefolgt, die Begründung entsprechend angepasst.

Die Aussagen zur Waldkompensation wurden der Stellungnahme der Nds. Landesforsten, Forstamt Ahlhorn, folgend, ergänzt. Der Waldausgleich findet nunmehr auf einer Fläche der Niedersächsischen Landesforsten statt. Die Fläche wird in Absprache mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Oldenburg als Teil einer Erstaufforstung mit standortgerechten Baumarten (Stieleiche, Hainbuche, Birke) bereitgestellt.

Vom Senioren- und Behindertenbeirat der Gemeinde Hatten v. a. Hinweise zur Gestaltung der Gebäude und zur Verkehrsanbindung vorgebracht.

Kritisiert wurde die voraussichtlich fehlende Aufenthaltsqualität im Gemeinschaftshof und die Aufgabe des ehemals beworbenen ortsbildprägenden Restaurantgartens.

Die Planung sieht einen im Vergleich zur früheren Nutzung eher städtischen Platzraum vor, der verschiedene Nutzungen vorsieht. Hier sind u.a. differenzierte Aufenthaltsbereiche für die verschiedenen Altersgruppen geplant. Weiterhin werden Grünbereiche mit Bäumen, Hecken und Pflanzbeeten vorgesehen. Der Bereich des Schießstandes verbleibt weitestgehend als naturbelassener Grünbereich mit hochkronigen Bäumen. Die Lage des historischen Restaurantgartens wird zwar aufgegeben, jedoch wird eine Außengastronomie im Vorbereich des

Cafés des Ersatzbaus der „Historischen“ entlang der Bahnhofstraße geschaffen. Dieser Bereich wird optimal besont und begrünt sodass der Gast ganztägig einen attraktiven Aufenthaltsbereich vorfindet.

Der Restaurantgarten wurde mittlerweile vor einer Reihe von Jahren in Zusammenhang mit der aufgegebenen Restaurationsnutzung ebenfalls aufgegeben. Eine neue Bewirtschaftung ist nicht eingetreten und ist auch für die Zukunft nicht absehbar. Insofern hat sich die Gemeinde Hatten über den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine wirtschaftlich tragfähige Revitalisierung der Grundstücksfläche entschieden.

Die Erschließung der Grundstücksfläche wurde weiterhin thematisiert. Ein Gefahrenpunkt wird hier erwartet. Insbesondere wurden die Stellplätze im Straßenraum hinterfragt, angeregt zudem die Einfahrt in das Plangebiet von Süden über den Gartenweg. Dieser steht derzeit jedoch nicht zur Verfügung

Angeregt wurde weiterhin eine mögliche Erschließung des Grundstückes aus nördlicher Richtung. Auch hierfür stehen derzeit jedoch keine Flächen zur Verfügung. Zur fundierten Beurteilung der Verkehrs- und Erschließungssituation wurden gutachterliche Untersuchungen vorgenommen.

Der geplante Fuß- und Radweg würde nicht über die erforderliche Breite verfügen, 2,50 m für den gemeinsamen Fuß- und Radweg wäre nicht ausreichend.

Weitere Fragen betrafen die Anzahl der notwendigen Stellplätze und einen Anteil von behinderten- oder seniorengerechten Parkplätzen.

Die Planung sieht jedoch konkret die Ausweisung von insgesamt 6 behindertengerechten/rollstuhlgerichten Einstellplätzen vor (4 behindertengerechte Einstellplätze im Innenhof und 2 behindertengerechte Einstellplätze in der Tiefgarage). Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird in der NBauO § 47 und in den entsprechenden Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 geregelt und ist abhängig von den tatsächlichen Nutzungen. Weiterhin gilt die GaStplVo. Die technische Ausführung entspricht der DIN 18024 2 Pkw-Stellplatz.

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze und behindertengerechten/barrierefreie Einstellplätze ist mit dem Landkreis Oldenburg als Genehmigungsbehörde abgestimmt und wird im Rahmen des Bauantrages und der Baugenehmigung abschließend geprüft

Weiterhin sollte nach Möglichkeit der Baukörper 1 der historischen Gaststätte historisierend ausgeführt werden. Dazu wurden Gestaltungsvorschläge getätigt.

Die Planung sieht jedoch keinen Nachbau des Gebäudes der „Historischen“ vor. Vielmehr werden die Proportionen des Gebäudes weitestgehend aufgenommen. Die eingeschossige Bauweise mit einem Satteldach und mittigem Zwerchgiebel/Ausbau wird in Anlehnung an die ursprüngliche Baukörperkubatur umgesetzt. Insofern wird der Anregung bereits überwiegend entsprochen.

Die Gebäude 2 und 3 wären weiterhin zu massiv, wobei von dem Gebäude 2 eine bedrückende Wirkung auf die Bahnhofstraße ausstrahlen würde.

Im Ortskern Sandkrugs findet bereits seit Jahren eine städtebauliche Verdichtung statt. Die Verdichtung der Ortskerne ist seitens der Gesetzgebung und des Baurechtes möglich und auch generell seitens der Raumplanung gewollt.

Viele vergleichbare Bauvolumen finden sich bereits im Ortskern Sandkrugs. Sowohl bei historischen Gebäuden z.B. bei der Gaststätte/Hotel Fietsendiele Astruper Straße / Bümmersteder Straße wie auch bei den gewerblichen Neubauten der letzten Jahre an der Poststraße, Bahnhofstraße und insbesondere bei den Neubauten an dem Mühlenweg. Eine bedrückende Wirkung auf die Nutzer der Bahnhofstraße wird nicht erwartet, zumal die höheren Gebäude auch

eher rückwärtig zur Straße gelegen sind. Das Siedlungsgefüge des Ortskerns Sandkrugs ist zudem geprägt durch niedrigere und höhere Gebäude. Eine homogene, durchgängige Dachlandschaft mit einheitlichen First- und Traufhöhen ist nicht vorhanden. Eine lebhaftere und durchaus unterschiedlich hohe Dachlandschaft entspricht somit dem bestehenden und historischem Ortsbild.

Eine Überprüfung der Sichtbarkeit des Giebeldreiecks über den Baukörper des Ersatzbaus der „Historischen“ hinaus, ist digital geprüft worden. Entsprechende perspektivische Darstellungen liegen vor, auch aus diesen ist eine bedrückende Wirkung nicht ableitbar.

Weiterhin sollte die Anzahl der Vollgeschosse auf I bzw. II reduziert werden. Diesem Teil der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Das Zusammenspiel der Festsetzungen bzgl. der Trauf- und Gebäudehöhe mit der zulässigen Dachneigung sichert den Eindruck einer Ein- bzw. Zweigeschossigkeit.

Der OÖVV gab Hinweise zu Ver- und Entsorgungsleitungen des Verbandes im Bereich des Bebauungsplangebietes. Diese Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung zu beachten. Da im Bereich der Baugebiete keine Hauptversorgungsleitungen oder Einrichtungen des OÖVV liegen, ist ein Erfordernis auf Aufnahme in die Planzeichnung zum Bebauungsplan nicht gegeben.

Weitere Hinweise von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange betrafen die Erschließungsplanung und führten zu keinen Änderungen des hier vorliegenden Bebauungsplanänderung.

### **3 Inhalte des Bebauungsplanes**

---

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen für drei Baugebiete festgesetzt:

- Wohn- und Geschäftshaus,
- Mehrfunktionshaus,
- Mehrfamilienhaus.

Entsprechend der Planung sind in diesem Baugebiet „Wohn- und Geschäftshaus“ im Obergeschoss, Dienstleistungsbetriebe und geschäftlich-gewerblich genutzte Betriebe in allen Geschossen zulässig.

Das „Mehrfamilienhaus“ dient Wohnnutzungen mit den dafür auch gewünschten bzw. erforderlichen Nebenräumen wie Gemeinschafts-, Abstell- und Funktionsräume zulässig.

In dem als „Mehrfunktionshaus“ gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnnutzungen nur innerhalb der Obergeschosse zulässig. Die übrigen zulässigen Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe und geschäftlich-gewerblich genutzte Betriebe sind hingegen in allen Geschossen zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb aller Baugebiete nicht zulässig, da sie wegen ihres Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe), ihres Störungsgrades (Tankstellen) oder ihres in der Regel wenig attraktiven Erscheinungsbildes (Vergnügungstätten) nicht in ein vor allem durch Wohnbebauung gekennzeichnetes Quartier einfügt.

Es gilt die offene Bauweise, die Gebäude mit Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m ermöglicht. Es sind hier keine längeren Gebäude geplant, im Übrigen wird die Gebäudelänge hier auch durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl oder Grundfläche) werden nicht für erforderlich gehalten, weil sich die festgesetzten Baugrenzen eng an dem Vorhaben orientieren.

#### Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Traufhöhe

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in dem Plangebiet mit II („Wohn- und Geschäftshaus“) bzw. III („Mehrfamilienhaus“ und „Mehrfunktionshaus“) festgesetzt.

Die Planungen des Mehrfamilien- und Mehrfunktionshauses sehen zweigeschossig wirkenden Baukörper mit einem Satteldach vor. Bauordnungs- und planungsrechtlich kann das Dachgeschoss ggf. als Vollgeschoss ausgeführt werden, deshalb erfolgt auch im Bebauungsplan die Festsetzung von drei Vollgeschossen. Die Kubatur des Gebäudes ist jedoch über die festgesetzte maximale Traufen- und Gebäudehöhe und die Regelung der Dachneigung unabhängig von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse gesichert.

Das Satteldach ist als „historische“ Dachform mit einer Pfanneneindeckung geplant und soll die frühere, für Sandkrug charakteristische Dachform, wieder aufgreifen. Von modernistischen Staffelgeschossen und Flachdächern ist bewusst abgesehen worden.

Im geplanten Satteldach ist eine Nutzungsebene ausgebaut. Aus städtebaulicher Sicht erscheint ein zweigeschossig wirkendes Gebäude mit einem Satteldach (zur Geschossigkeit s. o.) verträglich. Es sind keine vier Nutzungsebenen geplant

Damit hier jedoch keine unproportionale Gebäude- oder Höhenentwicklungen eintreten, werden Regelung zu den maximalen Trauf- und Gebäudehöhen getroffen

Das niedrigere festgesetzte Wohn- und Geschäftshaus ist in Anlehnung an den Bestand geplant worden. Dies ist auf ausdrücklichen Wunsch der beteiligten Bürger- und Bürgerinnen, des Arbeitskreises Dorfentwicklung und der Politik erfolgt.

Für das Gebäude, welches die ehemalige Gaststätte ersetzen soll, darf demzufolge historisch bedingt eine Gebäudehöhe von 10 m und Traufhöhe von 4 m über der Bahnhofstraße nicht überschritten werden. Das Mehrfunktionshaus darf eine Höhe von 12,50 m erzielen, das rückwärtig gelegene Mehrfamilienhaus eine Höhe von 13 m.

Aus städtebaulicher Sicht ordnet sich das maximal drei Meter höhere Mehrfamilienhaus dadurch unter, da es weiter zurück liegt und es sich lediglich um einen dreieckigen Giebelausschnitt handelt. Zudem ist die Ortsmitte Sandkrugs durchaus von unterschiedlichen Gebäudenachbarschaften mit unterschiedlichen Dachformen und deutlich unterschiedlichen Firsthöhen geprägt

Die zulässigen Traufhöhen entsprechen der Vorhabenplanung und sichern zusammen mit den zulässigen Dachneigungen zwischen 40° und 50° das Einfügen der baulichen Strukturen in die Nachbarschaft.

Bei der Bestimmung der Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung stellt dabei die Bahnhofstraße mit einem fixen Höhenpunkt von 9,43 m über NHN dar.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximalen Gebäude- und Traufhöhen sind das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO hinreichend konkret bestimmt.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den geplanten Gebäuden. Dies betrifft auch die Festsetzung zur Abgrenzung der Tiefgarage im Plangebiet. Im Übrigen sind die Grenzabstände nach NBauO zu beachten.

### **3.3 Öffentliche Verkehrsfläche**

Parallel zur Bahnhofstraße werden im nicht vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die Verlegung des Fuß- und Radweges zwischen den geplanten Stellplätzen an der Bahnhofstraße und der Bahnhofstraße planerisch vorzubereiten.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Der östliche Teil des Plangebietes wird als Waldfläche festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass diese prägende Struktur erhalten bleibt, zudem bietet sie auch aus nachbarschutzrechtlicher Sicht einen Puffer zu den bestehenden Gartenanlagen.

### **3.5 Hinweise**

#### **Rechtsverbindlichkeit**

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandkrug/Bahnhofstraße“ treten die Festsetzungen in den sich überlagernden Bereichen der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes außer Kraft und werden durch die getroffenen Festsetzungen der hier vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandkrug/Bahnhofstraße“ ersetzt.

#### **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

### **Versorgungsleitungen und -kabel**

Vor Baubeginn ist seitens der Bauherren eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser) erforderlich. Die aktuelle Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

### **Baumfällungen**

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten unvermeidbare Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig.

## **4 Ergänzende Angaben**

### **4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

Baugebiet „Wohn- und Geschäftshaus“	615 m <sup>2</sup>
Baugebiet „Mehrfamilienhaus“	1.222 m <sup>2</sup>
Baugebiet „Mehrfunktionshaus“	1.467 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	172 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	116 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	1.179 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.771 m<sup>2</sup></b>

## 4.2 Ver- und Entsorgung

<b>Wasser- versorgung</b>	Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers. Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt.
<b>Strom- und Gasversorgung</b>	Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG.
<b>Telekommuni- kation</b>	Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder andere private Anbieter.
<b>Abwasser- beseitigung</b>	Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des Landkreises Oldenburg angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt.
<b>Müllbeseitigung</b>	Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.
<b>Altlasten</b>	Nach Aktenlage sind keine Altlasten bekannt.

## 4.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	12.10.2011
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	06.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	12.08.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	21.08.2017 – 22.09.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	15.08.2017
Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB der Planung durch den VA	10.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	24.12.2020
Erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom	23.12.2020
Erneute öffentliche Auslegung	04.01.2021 – 05.02.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.05.2021



Ausarbeitung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandkrug/Bahnhofstraße“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 12.05.2021

gez. M. Meier

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sandkrug/Bahnhofstraße“ ist der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

Hatten, den 13.05.2021

gez. Dr. Pundt

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister