

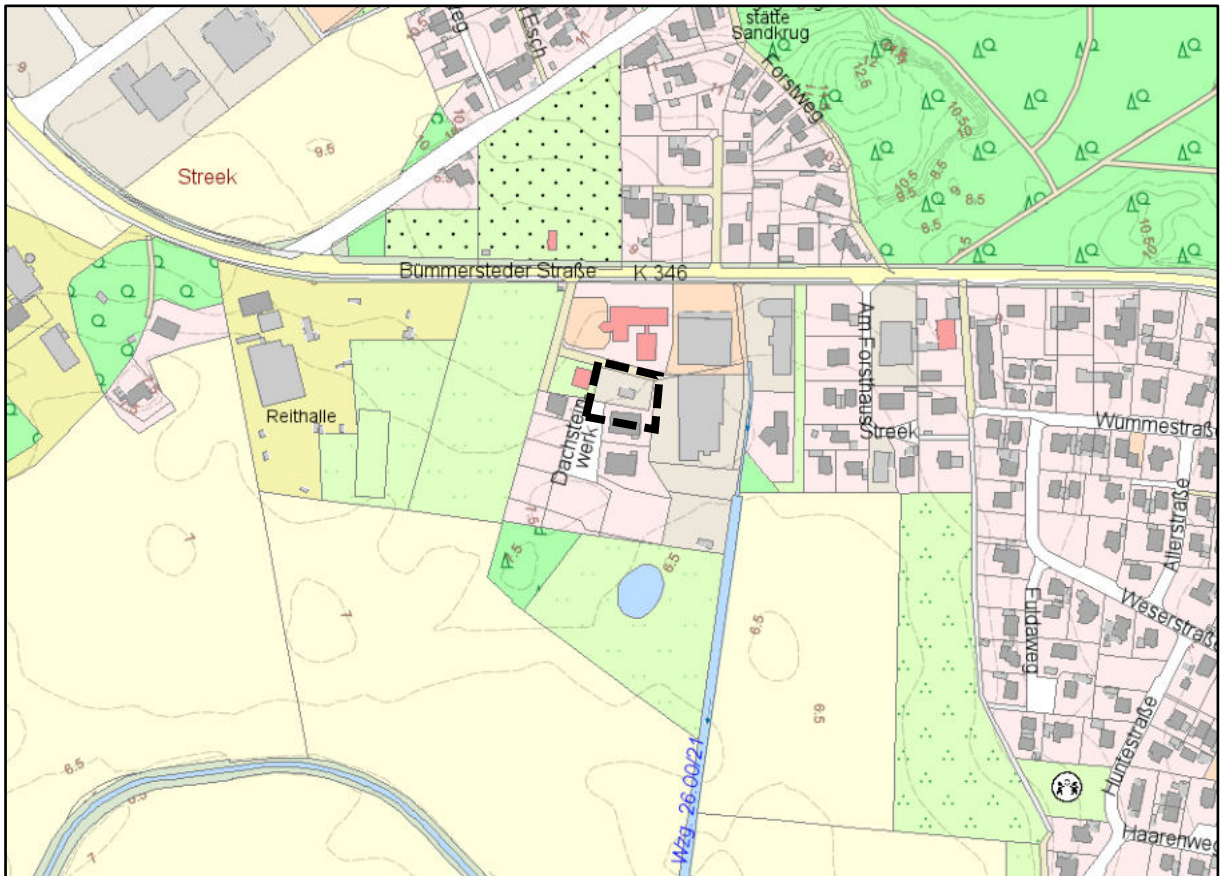
GEMEINDE HATTEN

Bebauungsplan Nr. 43

„Sandkrug/westlich Bümmersteder Straße“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax -99

E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de

www.plankontor-staedtebau.de

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

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben.....	4
	A.4.1 Raumordnung	4
	A.4.2 Flächennutzungsplanung.....	5
	A.4.3 Bebauungsplanung	5
	A.4.4 Sonstige Planungen.....	6
B	INHALTE DER PLANÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
	B.1.3 Bauweise und Anzahl der Wohnungen.....	8
	B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
	B.2 Verkehr	8
	B.3 Immissionsschutz	9
	B.4 Natur und Landschaft.....	9
	B.4.1 Vorhandene Situation	9
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	9
	B.4.3 Artenschutz	10
	B.5 Altlasten.....	12
	B.6 Infrastruktur.....	12
C	DATEN	13
	C.1 Städtebauliche Werte.....	13
	C.2 Verfahrensvermerke	13

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sandkrug/westlich Bümmersteder Straße“ begründete sich seinerzeit auf Grundlage der Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers zur weiteren baulichen Entwicklung seiner bereits gewerblich vorgeprägten Fläche am westlichen Rand von Sandkrug südlich der Bümmersteder Straße.

Auf der insgesamt ca. 2,8 ha großen Plangebietsfläche sollten Wohngebäude errichtet werden, die sowohl für das preiswertere Wohnungsmarktsegment zur Verfügung gestellt werden als auch den kurzfristig aufgetretenen Bedarf an Asylunterkünften innerhalb der Gemeinde bedienen sollten. Dabei sollte das nachbarschaftlich verträgliche Miteinander dieser Nutzungs- und Wohnformen im Mittelpunkt der Planung stehen und eine dauerhafte Funktionalität des Gebietes absichern. Ein zuvor erarbeitetes und mit der Gemeinde Hatten abgestimmtes städtebauliches Konzept war Grundlage der Bauleitplanung. Ergänzend wurden die bestehenden Nutzungen in die Planung integriert.

Das Konzept sah neben der Beibehaltung der Bestandsnutzungen entlang der Kreisstraße K 346 (Bümmersteder Straße) die Errichtung mehrerer Gebäude für preisgünstiges Wohnen und das Asylwohnen vor. Die Erschließung dieser Flächen erfolgte von der Kreisstraße aus über die bestehende Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes und erforderte daher keine neue Straßenanbindung. Die neuen Gebäude wurden allesamt ebenerdig ausgebildet. Die Nähe des Plangebietes zum Ortskern von Sandkrug, zu vielen Infrastruktureinrichtungen sowie zu den Einkaufsmöglichkeiten stellt sich positiv für die weitere wohnbauliche Entwicklung des Standortes dar.

Mit der Planung erfolgte zugleich die Überplanung eines festgesetzten gewerblichen Standortes, der Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ war. Für den Bereich hatten sich in den vergangenen Jahren die städtebaulichen Zielsetzungen geändert und für die vorhandenen Nutzungen war keine zwingende Beibehaltung einer gewerblichen Flächenfestsetzung mehr erforderlich. Aufgrund der nachbarschaftlichen Gegebenheiten mit großflächigen Wohnbaugebieten und Mischgebieten sah es die Gemeinde Hatten als verträglich an, diese Bereiche als Mischgebiet festzusetzen.

Nunmehr besteht die Absicht der Grundstückseigentümer östlich der Planstraße ein weiteres Gebäude zu errichten. Dieser Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die dort vormals geplanten Stellplätze können an anderer Stelle realisiert werden.

Um das Gebäude errichten zu können, soll in dem Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche mit den entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

A.2 Verfahren

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 dient der Innenentwicklung von Sandkrug in einem mittlerweile neu bebauten Bereich auf einem ehemaligen Gewerbestandort. Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung	Festgesetzte Grundfläche: Mischgebiete: 930 m ² x GRZ 0,3 = 279 m ² Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der zulässigen Grundfläche < 20.000 m ²

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. 43, 1. Änderung	In dem Mischgebiet 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. 43, 1. Änderung	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 auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt werden, kann die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Sandkrug. Das eigentliche Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Bestandsnutzungen stellen sich entlang der Bümmersteder Straße als gemischte Nutzungen mit Jobcenter, Raiffeisenwarengenossenschaft Hunte-Weser eG, Autohandel und einer Kfz-Werkstatt dar, sowie auch Wohnnutzung in den weiter von der Kreisstraße entfernten Bereichen. Südlich des Raiffeisenmarktes befindet sich eine

große Lagerhalle. Zudem befindet sich im Westen des Geltungsbereiches das Jugendhaus der Gemeinde mit den zugehörigen Freiflächen. Auf den südlich gelegenen Flächen wurden in den letzten Jahren neue Wohngebäude errichtet von denen zwei derzeit als Kindertagesstätte genutzt werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans diente bislang als Lagerfläche in Verbindung mit einem Schuppen.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

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

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam. Derzeit befindet sich ein neues Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis in Aufstellung. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2011. Daher ist derzeit ausschließlich das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 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.

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 siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."

Da im vorliegenden Fall bestehende bzw. geplante Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 stellte der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten aus dem Jahr 1978 einen großen Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche (GEE) dar. Die westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft, die im Osten und nördlich der Bümmersteder Straße an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Wohnbaugebiete werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Durch die Festsetzung von Mischgebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 43 ergaben sich Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wurde, war kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan konnte in den abweichenden Bereichen im Wege der 9. Berichtigung mit der Darstellung von gemischten Bauflächen angepasst werden.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Somit kann die 1. Änderung des Bebauungsplans aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

A.4.3 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 43 wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt im Juni 2016 rechtskräftig. Das Städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sah vor, dass am Ortsrand von Sandkrug in Hinblick

auf die im Gebiet bereits bestehenden Nutzungen sowie der geplanten Ergänzung mit weiterer Wohnnutzung ein gegliedertes Mischgebiet festzusetzen. Für die Teilbereiche wurden seinerzeit insbesondere hinsichtlich der GRZ, der Bauweise und der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden differenzierte Festsetzungen getroffen.

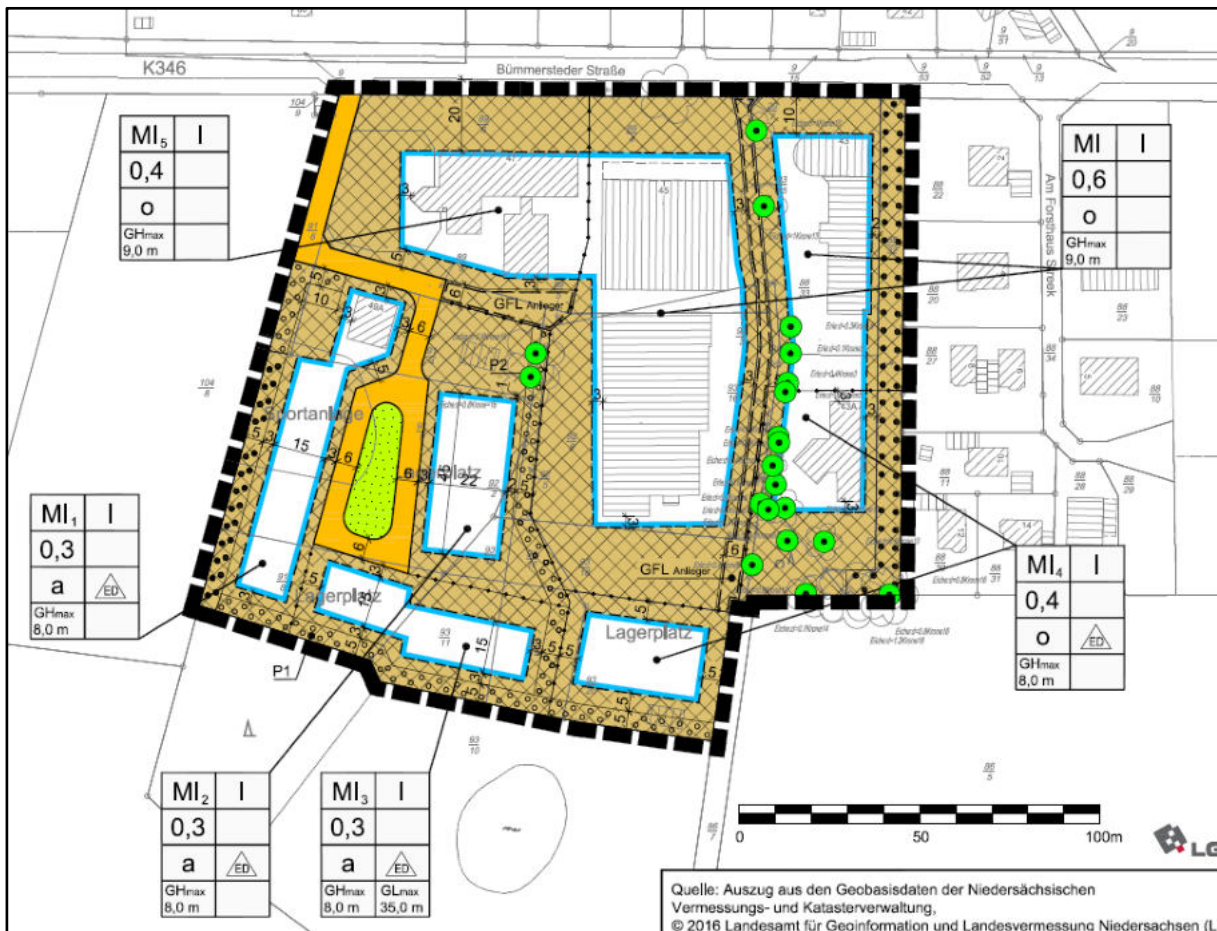


Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 43 (ohne Maßstab)

A.4.4 Sonstige Planungen

Weitere Planungen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 zu beachten wären, liegen nicht vor.

B INHALTE DER PLANÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Gebiet bereits bestehenden Nutzungen und der geplanten Ergänzungen mit Wohnnutzung und der konkreten Nachfrage nach der Bereitstellung von Unterkünften für Asylsuchende wurden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit war eine Einfügung des neuen Baugebietes in die vorhandene, im Wesentlichen durch eine gemischte Nutzung und Wohnnutzungen geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt. In den geplanten Mischgebieten sollen, aufgrund der bestehenden Nutzungen und Wohnnachbarschaften zum Gebiet und um keinen unnötigen Verkehr im neuen Wohngebiet zu entwickeln, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen bleiben bestehen, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

Für den Bereich der 1. Änderung sollen diese Festsetzungen weiterhin gelten.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in den Mischgebieten wurden in dem Bebauungsplan entsprechend der gewünschten Gebietsentwicklungen gegliedert festgesetzt. So erhält das zentrale Mischgebiet (MI), welches die Nutzungen der Raiffeisenwarengenossenschaft, den Kfz-Betrieb mit Werkstatt sowie den Bereich der rückwärtigen Halle umfasst eine Grundflächenzahl von 0,6 mit der Maßgabe einer Überschreitung gemäß § 19 (4) BauGB. Das entspricht einer bestandssichernden Versiegelungsrate.

In allen weiteren Mischgebieten (MI 1 bis MI 5) wurden mit 0,3 und 0,4 niedrigere Grundflächenzahlen festgesetzt, die zwar die geplante Errichtung von wohnbaulich genutzten Hochbauten im gewünschten Umfang ermöglichen, aber gleichzeitig auch die Nähe des Plangebietes zum Siedlungsrand berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um bis zu 50 % für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO wurde jedoch nicht weiter eingeschränkt, um für die Bauherren ausreichende Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Diese Festsetzung wird auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung beibehalten.

Zur Anpassung an die benachbarte, überwiegend eingeschossige Bebauung wurde die zulässige Geschossigkeit im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt. Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung ergänzend durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe mit 8,0 m und 9,0 m definiert. Für den Bereich der 1. Änderung wird nunmehr in diesem Sinne eine Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

B.1.3 Bauweise und Anzahl der Wohnungen

In den rückwärtigen Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sollte trotz der Zielsetzung einer Nachverdichtung eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entstehen, die sowohl der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild den umliegenden Siedlungsstrukturen und den Bauwünschen der Bevölkerung nach einem Eigenheim entspricht. Aus diesem Grund wurde die Bauweise in den genannten Mischgebieten als abweichend definiert und mit einer jeweils maximalen Grundfläche pro Gebäudekörper bzw. einer maximalen Gebäudelänge pro Gebäude definiert. Somit wurden massive Baukörper von bis zu 50 m Länge verhindert. Auch diese Vorgehensweise wird für den Bereich der 1. Änderung beibehalten.

Darüber hinaus soll im Mischgebiet die geplante städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um ein Unterlaufen der Planungsabsichten zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Gemeinde daher auch erforderlich, die Zahl der Wohnungen zu beschränken. Auch dies soll im Änderungsbereich beibehalten werden.

Es wird daher festgesetzt, dass im Mischgebiete MI 1 je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und im MI 2 maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein sollen.

B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Verkehrsfläche mit mind. 3 m Abstand definiert, um eine großzügige Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen. Um begrünte Vorgartenbereiche zu ermöglichen, werden zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze alle Gebäude, d.h. auch Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen.

B.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 befindet sich innerhalb eines bereits verkehrstechnisch ausgebauten und erschlossenen Siedlungsbereichs. Zusätzliche externe Erschließungsmaßnahmen waren nicht erforderlich; die Kreisstraße K 346 „Bümmersteder Straße“ ist ausreichend leistungsfähig ausgebaut, um die Verkehre aufzunehmen. Zusätzliche Anbindungen oder Einfahrten an diese Straße waren nicht erforderlich.

Die zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erforderliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) wurde mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Alle weiteren Grundstücke sind über bestehende Zufahrten oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die zugunsten der Anlieger festgesetzt werden, erreichbar.

Im Rahmen der 1. Änderung ist keine Änderung des Erschließungskonzeptes erforderlich.

Im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen sind die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die Unfallverhütungsvorschrift (UW) Müllbeseitigung der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu berücksichtigen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass Abfallbehälter an Straßen und Wegen, die aus technischen Gründen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können, nicht im Rahmen der sonst üblichen Straßenabfuhr direkt vor dem Grundstück entsorgt werden. Die Abfallbehälter müssen in diesem Fall an eine durch das Sammelfahrzeug erreichbare Stelle (Sammelplatz) gebracht werden.

B.3 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 selbst sowie die Umgebung sind geprägt durch eine beidseitig ausgeprägte straßenbegleitende Wohnbebauung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Die an der Bümmersteder Straße vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Landhandel, Kfz-Handel und Werkstatt, Lagerhallen) und Dienstleistungen (Job-Center des Landkreises Oldenburg) fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den städtebaulichen Rahmen eines Mischgebietes ein, sodass bei den gewünschten Erweiterungsabsichten im Änderungsbereich die Nutzungssituation bestehen bleibt, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung in den letzten Jahren und die Umwandlung in eine gemischte Nutzung stellt für die benachbarten Wohnnutzungen zudem eine immissionsschutzrechtliche Verbesserung der gegebenen Standortbedingungen dar.

Die Erschließung der für eine Nachverdichtung vorgesehenen rückwärtigen Fläche erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt im Nordwesten des Plangebietes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Realisierung einer geringen baulichen Verdichtung ermöglicht und zugleich die brachliegende gewerbliche Lagerfläche neu genutzt. Wesentliche Änderungen, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Sonstige Anlagen (z.B. Straßen oder Freizeitsportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch sind in der näheren Umgebung des Plangebietes keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 sind einige Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt worden. Diese Gehölze wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 überprüft und die noch bestehenden Laubbäume wurden zum Erhalt festgesetzt.

Der Änderungsbereich wird als Lagerfläche genutzt bzw. ist bereits bebaut und somit nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der baulichen Anlagen und der flächenintensiven Versiegelung ist das Plangebiet insgesamt nur von stark eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Naturhaushaltsfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 wurden zur randlichen Abgrenzung in Richtung Süden und Westen Gehölzanpflanzungen – teilweise in Ergänzung bestehender Gehölze - vorgesehen, die aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen.

Die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Gebietes wurden nach Überprüfung durch ein örtliches Aufmaß weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

Der derzeit vorhandene innergebietliche Erdwall wurde durch eine Anpflanzung in Richtung Süden ergänzt, in der ebenfalls die Anlage eines Erdwalls zulässig ist. Diese Anpflanzfläche fungiert als optische Trennung zwischen der westlich zu entwickelnden Wohnnutzung zu den östlich hiervon vorhandenen gewerblichen Bauten und Nutzungen.

Diese Festsetzungen werden in dem Änderungsbereich übernommen.

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 gem. Bebauungsplan Nr. 43 Baurechte bestehen. Darüber hinaus erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 wurde dagegen seinerzeit eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Demnach stellte sich das Plangebiet überwiegend als innergebietliche und brachliegende, weitgehend versiegelte Lagerfläche dar, die im Norden und Osten von Hallenbauten und sonstigen Gebäuden und Nutzungen begleitet war. Für die Eingriffsbeurteilung wurde in Teilflächen das Planungsrecht gemäß des vormals dort rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 herangezogen. So war in dem Bebauungsplan für den östlichen Bereich eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt, mit einer GRZ von 0,6. Die weiteren bestehenden Gebäude entlang der Bümmersteder Straße wurden gemäß § 34 BauGB beurteilt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass ein zusätzlicher Eingriff durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 43 nicht vorlag.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 für die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

B.4.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung bzw. Änderung 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.

Zur Situation im Plangebiet ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 folgendes zu entnehmen. Aufgrund der Biotopausstattung mit Altgehölzen und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln innerhalb der Gärten und Freiflächen sowie ggf. Teillebensraumfunktionen von Fledermäusen zu erwarten.

Fledermäuse (alle Arten sind streng geschützt): Im Plangebiet, welches von großen versiegelten Flächen und von der Mischgebietsnutzung entlang der Bümmersteder Straße geprägt ist, sind einzelne Hallengebäude vorhanden und in den Randbereichen eine Gartennutzung ausgeprägt. Mit den Gebäuden und den im weiteren Umfeld ausgeprägten Großgehölzen können Quartierspotentiale (Wochenstuben) für Fledermäuse bestehen. Auch sind vor allem im Zusammenhang mit den benachbarten Grünlandbereichen potentielle Jagdrouten vorhanden.

Europäische Vogelarten (alle Arten sind besonders geschützt): Die Siedlungsgehölze und Gärten im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für störungsunempfindliche Singvögel sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Bezogen auf die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist anzumerken, dass das Plangebiet nicht durch 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, gekennzeichnet ist.

In dem Bereich gehen auch die durch die Änderung des Bebauungsplans eingeräumten Baurechte nicht über die bisherigen Festsetzungen hinaus.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und der näheren Umgebung 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.

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 ge-

nehmungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich beispielsweise die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

B.5 Altlasten

Relevante Fragestellungen wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 geklärt. Der Gemeinde Hatten sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und in der Umgebung keine Altablagerungen bekannt.

B.6 Infrastruktur

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

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

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	ha
Mischgebiete	0,093
Straßenverkehrsfläche	0,021
Σ	0,114

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 öffentlich in der Zeit vom 01.07.2019 bis 01.08.2019 ausgelegen.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 27.09.2019

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 in der Sitzung am 26.09.2019 beschlossen.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 27.09.2019

.....

Bürgermeister