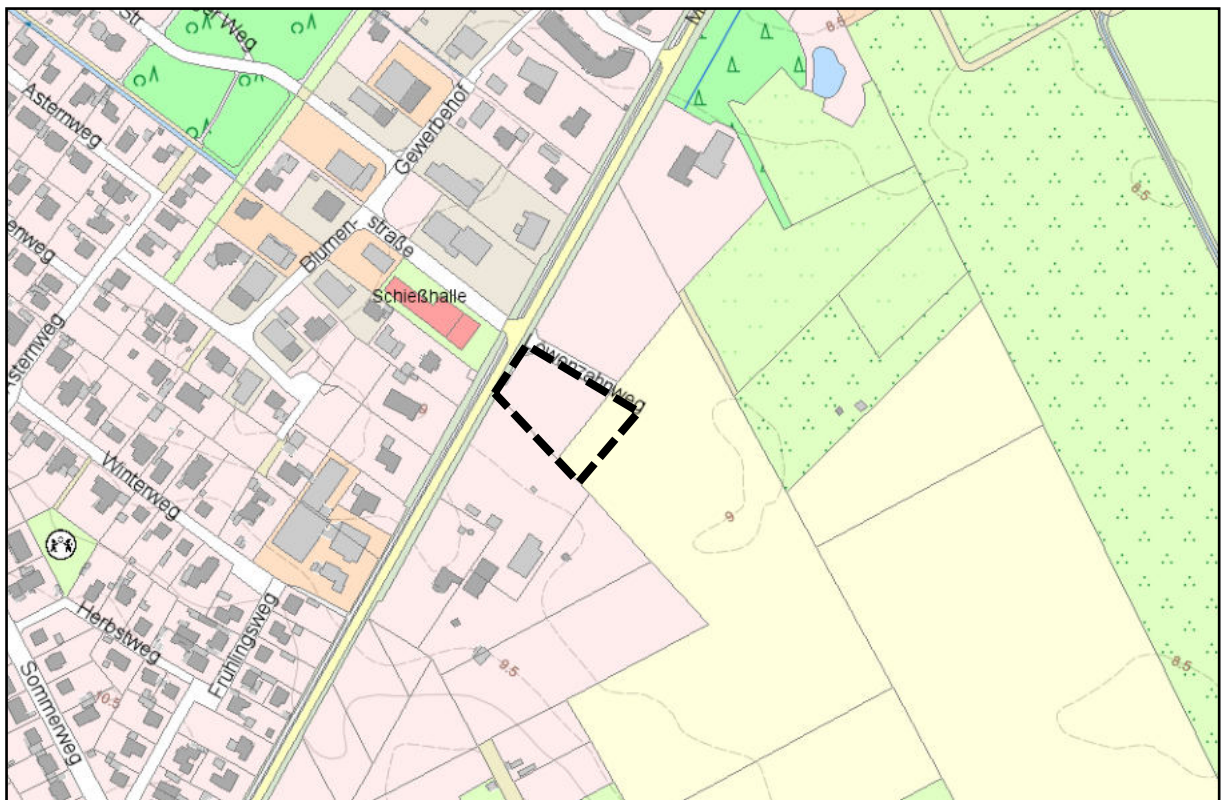


# GEMEINDE HATTEN

## Bebauungsplan Nr. 68

### 1. Änderung „Streekermoor / Mühlenweg / Löwenzahnweg“

#### BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnrnstraße 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**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b> .....	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
	<b>A.2 Verfahren</b> .....	<b>2</b>
	<b>A.3 Örtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
	<b>A.4 Planungsvorgaben</b> .....	<b>3</b>
	A.4.1 Raumordnung .....	3
	A.4.2 Flächennutzungsplanung.....	4
	A.4.3 Bebauungspläne .....	5
	A.4.4 Sonstige Planungen.....	6
<b>B</b>	<b>INHALTE DER PLANÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b> .....	<b>7</b>
	<b>B.2 Verkehr</b> .....	<b>7</b>
	<b>B.3 Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
	<b>B.4 Natur und Landschaft</b> .....	<b>10</b>
	B.4.1 Vorhandene Situation .....	10
	B.4.2 Planerische Auswirkungen .....	10
	B.4.3 Artenschutz .....	10
	<b>B.5 Altlasten</b> .....	<b>11</b>
	<b>B.6 Infrastruktur</b> .....	<b>12</b>
	<b>B.7 Verzicht auf Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>12</b>
<b>C</b>	<b>DATEN</b> .....	<b>13</b>
	<b>C.1 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>13</b>
	<b>C.2 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>13</b>

## A ALLGEMEINER TEIL

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Streekermoor / Mühlenweg“ begründete sich seinerzeit für die Gemeinde Hatten in der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die im Raum Sandkrug, Streekermoor und Hatterwüsting vorhandenen Baugrundstücke waren weitgehend bebaut oder standen für eine wohnbauliche Entwicklung kurzfristig nicht zur Verfügung. Zudem war am Immobilienmarkt weiterhin eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu beobachten. Zudem sollte die vorhandene soziale Infrastruktur langfristig gesichert und soweit erforderlich ausgebaut werden, wozu im vorliegenden Geltungsbereich ein neuer Standort für einen Kindergarten geschaffen wurde. Der Bebauungsplan Nr. 68 wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Ende 2017 rechtskräftig.

Im weiteren Verlauf der Planungen zur Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans wurde entschieden, die geplante Kindertagesstätte am Mühlenweg mit drei Kindergartengruppen, statt wie bis dahin gedacht mit zwei Kindergartengruppen zu realisieren, woraus ein erhöhter Flächenbedarf entstand. Gedeckt wird dieser Bedarf durch den Kauf zwei angrenzender Grundstücke, die bislang im Bebauungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen waren.

Um diese Planungsabsichten vollziehen zu können, sind die ausgewiesenen überbaubaren Bereiche sowie die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten. Insbesondere sollen auch die Beschränkungen hinsichtlich Firsthöhe und Dachneigung aufgehoben werden.

### A.2 Verfahren

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 dient der Innenentwicklung von Streekermoor in einem teilweise schon bebauten, innerörtlichen Bereich. 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 <sup>2</sup> , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Bebauungsplan Nr. 68, 1. Änderung	Festgesetzte Grundfläche: Fläche für Gemeinbedarf: 3.927 m <sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 2.356 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>

**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. 68, 1. Änderung	auf der Fläche für Gemeinbedarf 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. 68, 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

**A.3 Örtliche Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 68 „Streekermoor / Mühlenweg“ befindet sich im östlichen Rand des Siedlungsraumes Sandkrug / Streekermoor. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets wird durch die Wohnbebauung in südlicher, westlicher und nordwestlicher Richtung geprägt. Zudem sind vereinzelte gewerbliche Nutzungen vorhanden, die vor allem nördlich des Mühlenweges (K 235) angesiedelt sind.

In südöstlicher und östlicher Richtung erstrecken sich weitgehend offene Landschaften, die der Pferdehaltung, Grünlandnutzung und weiterer landwirtschaftlicher Nutzung (u.a. Ackerland) dienen sowie durch eine Vielzahl von Gehölzen geprägt sind.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans diente bislang der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland.

**A.4 Planungsvorgaben****A.4.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden 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 siedlungsnaher 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

#### A.4.2 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Hatten hat im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Rechtswirksam wurde die Änderung Ende 2016. Inhalt der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, einer gemischten Baufläche sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf. Der geplante Standort des Kindergartens wurde seinerzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan war aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da in einer gemischten Baufläche ein Kindergarten zulässig ist. Auch die Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf wäre aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da ein Kindergarten auch in einer Wohnbaufläche zulässig ist. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB erfolgt, kann der Flächennutzungsplan nunmehr nach Abschluss des Änderungsverfahrens berichtigt werden.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Sandkrug“ in der Schutzzone IIIA, in der einige Nutzungsbeschränkungen, wie z.B. die Errichtung von Wohnsiedlungen ohne zentrale Abwasserbeseitigung nicht zulässig und der Bau von Kleinkläranlagen nur ausnahmsweise nicht zulässig wären. Grundsätzlich ergeben sich aber für die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes keine Einschränkungen, da der Anschluss an einen Schmutzwasserkanal gewährleistet ist.

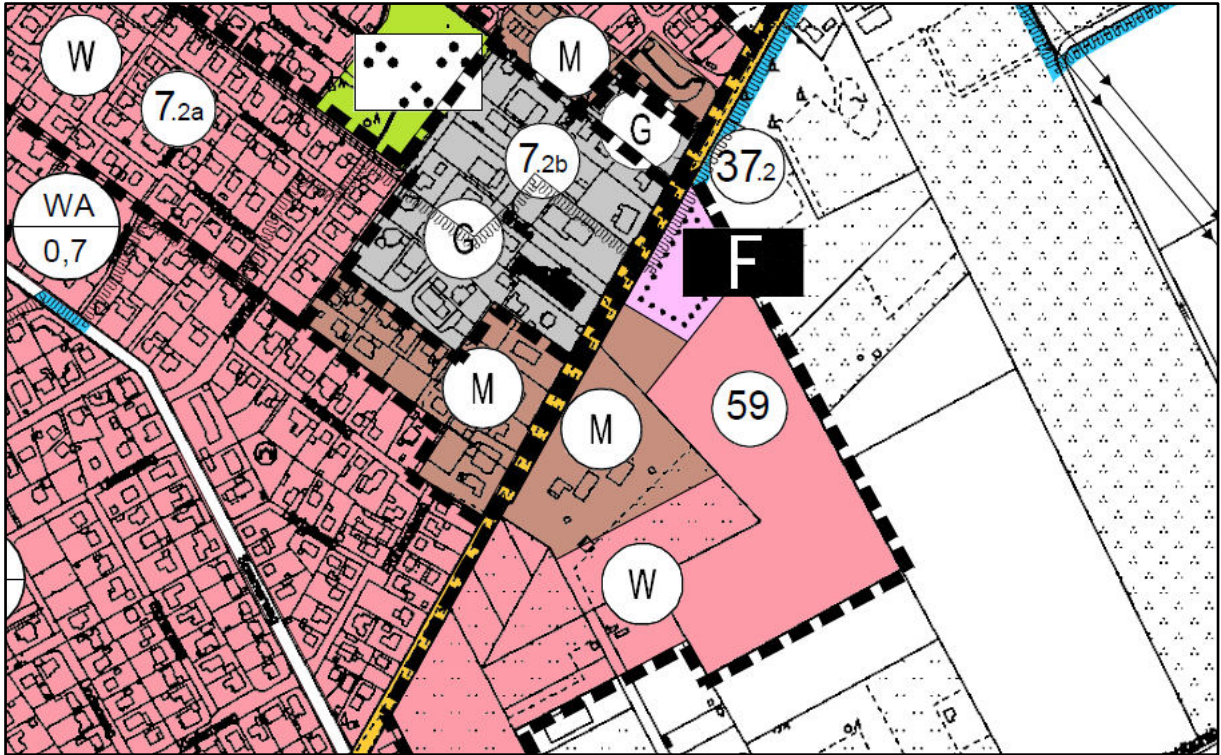


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab), mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Somit ist diese Änderung des Bebauungsplans auf den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### A.4.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 68 für einen größeren Bereich südlich des Mühlenweges wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Ende 2017 rechtskräftig. Das Städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht vor, dass am Ortsrand der Ortschaft Streekermoor ein Wohngebiet für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser als Fortführung der bestehenden Wohngebiete nördlich des Mühlenweges entstehen soll. Damit soll die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Nähe zum Ortskern gefördert werden.

Entlang des Mühlenweges sollen zweigeschossige Gebäude entstehen, um kleinere Wohneinheiten wie bspw. Mietwohnungen, Apartments für eine Person und Seniorenwohnungen anbieten zu können. Diese Mehrfamilienhäuser sollen maximal fünf Wohneinheiten haben. Grundsätzlich soll damit den unterschiedlichen Bedürfnissen und den heutigen Wohnraumsprüchen verschiedener Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen.

Die übrigen Baugrundstücke im Plangebiet, die nicht an den Mühlenweg grenzen, sollen mit eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden. Diese Gebäude greifen die umgebenen Strukturen wie bspw. am Sommerweg auf.

Im nördlichen Geltungsbereich des Plangebiets werden Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. An dieser Stelle sind ein Kindergarten und eine Feuerwehr geplant. Diese beiden Einrichtungen sollen den Ortschaften Sandkrug bzw. Streekermoor und der unmittelbaren Umgebung zugutekommen.

Die Flächen nördlich des Mühlenweges liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 24 und setzen dort Mischgebiete (MI), eingeschränkte und uneingeschränkte Gewerbegebiete und ein Sondergebiet für die dort befindliche Schützenhalle fest. Die zentralen Festsetzungen sind hier: eine GRZ von 0,4 bis 0,6, eine GFZ von 0,7 bis 1,2, zwei zulässige Vollgeschosse und eine offene Bauweise.

#### A.4.4 Sonstige Planungen

Weitere Planungen, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 zu beachten wären, liegen nicht vor.



---

## **B INHALTE DER PLANÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

Wie oben dargestellt, wurde bei den Planungen zur Umsetzung des Bebauungsplans entschieden, die geplante Kindertagesstätte am Mühlenweg mit drei Kindergartengruppen, statt wie bis dahin geplant mit zwei Kindergartengruppen zu realisieren, woraus ein erhöhter Flächenbedarf entsteht. Gedeckt wird dieser Bedarf durch den Kauf zwei angrenzender Grundstücke, die bislang im Bebauungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen waren.

Um diese Planungsabsichten vollziehen zu können, werden nunmehr zwei als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundstücke in die Fläche für den Gemeinbedarf mit einbezogen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dient der Errichtung von baulichen Anlagen zur Unterbringung und Betreuung von Kleinkindern. Neben dem Hauptgebäude können weitere bauliche Anlagen, die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind, realisiert werden. Hierzu zählen u. a. Spiel- und Gerätehaus, Spielplatzgeräte und Stellplätze. Ebenso kann eine Freiflächengestaltung nach den Bedürfnissen eines Kindergartens vorgenommen werden.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um eine möglichst intensive bauliche Nutzung der Fläche zu ermöglichen. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen. Da somit das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist, kann auf die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe verzichtet werden.

Da voraussichtlich nur ein Baukörper auf dem Baugrundstück errichtet wird, kann auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden, so dass die Vorgaben der NBauO gelten, wonach die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Plangebiet lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung des bzw. der Gebäude zu. Eingeschränkt werden die nicht überbaubaren Flächen in den notwendigen oder aus gestalterischen Gründen sinnvollen Abständen zu den Straßen.

Die den Straßen zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um das Ortsbild bzw. den Straßenraum nicht übermäßig zu beeinträchtigen stören. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports, Nebenanlagen nicht zulässig sind.

### **B.2 Verkehr**

---

Das Plangebiet wird an den Mühlenweg (Kreisstraße K 235) angebunden werden. Der Mühlenweg verbindet das Plangebiet mit der Bahnhofstraße, welche den zentralen Versorgungsbereich in Sandkrug darstellt. Im weiteren Verlauf der K 235 führt diese in Richtung Nordosten zur K 346, welche an die Anschlussstelle „Sandkrug“ der Bundesautobahn A 29 weiterführt. Zudem besteht vom Mühlenweg über die Hatter Landstraße 872 in südöstlicher Richtung eine Verbindung zur A 28.

Die Haupteinschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 68 erfolgt ausgehend vom Mühlenweg über zwei Erschließungsstraßen. Die Straßeneinschließungen liegen im nördlichen Geltungsbereich an der Kreuzung Mühlenweg / Blumenstraße, östlich der Fläche Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten, und im südlichen Bereich gegenüber des Bestandsgebäudes Mühlenweg Nr. 43.

Das vorliegende Plangebiet, die Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten), wird über den Löwenzahnweg erschlossen werden.

Zur besseren fußläufigen Anbindung des Plangebietes soll nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf eine Querungshilfe für den Mühlenweg geschaffen, um den auf der Nordseite der Straße vorhandenen Fuß- und Radweg gefahrloser erreichen zu können.

Im fußläufigen Einzugsgebiet des Geltungsbereichs befindet sich in östlicher Richtung die Bushaltestelle „Sandkrug Bohlenweg“, die von den Linien 277, 278 und 325 bedient wird.

Durch die Linie 325 des Oldenburger Stadtverkehrs gibt es regelmäßige Verbindungen in die Stadt Oldenburg und nach Hatterwüstring.

Mit der Linie 278 gibt es eine Verbindung zum Schulzentrum und nach Streekermoor sowie Tweelbäke. Das Angebot der Buslinie 278 ist aber vornehmlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Linie 277 bedient nur am Samstag diese Haltestelle.

Darüber hinaus befindet sich in westlicher Richtung im Kreuzungsbereich Mühlenweg, Bahnhofstraße und Hatter Weg die Haltestelle „Mühlenweg“. Von dort bestehen über die Buslinien 277, 278, 315 Verbindungen zu den Orten Wardenburg, Kirchhatten, Hatterwüstring sowie zum Oberzentrum Oldenburg bzw. über die Nachtlinien N27 und N41 Anschlüsse in Richtung Oldenburg, Hatterwüstring und Wildeshausen. Ferner ist der Bahnhof von Sandkrug in etwa einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet gelegen und wird von der Linie RE 18 (Wilhelmshaven – Osnabrück) angefahren.

### **B.3 Immissionsschutz**

---

#### Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes ist der Verkehrslärm ausgehend vom Mühlenweg (K 235) für die vorhandenen und zukünftigen Bewohner als negative Auswirkung zu betrachten. Die Lärmbelastung ist parallel zur Kreisstraße zu erwarten. Dieser Sachverhalt wurde bereits in der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan entsprechend dargelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zur detaillierten Beurteilung der Situation ein Schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH erstellt.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

- die Orientierungswerte für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] werden an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um bis zu 6 dB(A) überschritten werden und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.
- die Orientierungswerte für die geplanten Mischgebietsabschnitte (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] werden an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um bis zu 1 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Zur Berücksichtigung dieses Sachverhaltes, vorhandene Verkehrslärmimmissionen und der damit verbundenen Überschreitung der Orientierungswerte, wurden nur in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, ausschließlich passive Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen. Hierzu wurden dann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 68 Festsetzungen gemäß den Anforderungen an die Lärmpegelbereiche II und III gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ getroffen, so dass in Folge in den einzelnen Lärmpegelbereichen jeweils bestimmte Anforderungen an die gesamten Außenbauteile der Gebäude gestellt werden, um die erforderlichen Schalldämm-Maße einzuhalten. Für die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten wurden keine Festsetzungen getroffen.

#### Gewerbelärm

Der Aspekt Gewerbelärm wurde bereits im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans thematisiert und wird hier zusammengefasst wiedergegeben.

Der Gewerbelärm ist für das Plangebiet ausgehend von den Gewerbebetrieben an der K 235 (Mühlenweg) für die vorhandenen und die zukünftigen Bewohner zu betrachten. Im vorliegenden Fall muss die Gemeinde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachten. So verlangt das Bauplanungsrecht im Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so angeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Aus diesen Gründen sind die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Kindergarten im nördlichen Plangebiet der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes angeordnet, da diese direkt an dem im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzten Gewerbegebiet angrenzen. Somit ist die Anordnung der Baugebiete nach dem Trennungsgrundsatz erfolgt. Eine Störung der Wohnstandorte oder eine Einschränkung der Gewerbebetriebe ist nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind in den Allgemeinen Wohngebieten keine störenden Gewerbebetriebe und im Mischgebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Daher ist für die vorhandenen und geplanten Wohnbaugebiete von keinen weiteren Beeinträchtigungen auszugehen.

#### Immissionen des Feuerwehrstandortes

Dieser Aspekt Gewerbelärm wurde bereits im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans thematisiert. Demnach sind ein Nebeneinander von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und eine Wohnnutzung unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes grundsätzlich möglich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 68 wird der Bau eines Feuerwehrgerätehauses mit Stellplätzen und Freiflächen vorbereitet. Von der Gemeinbedarfsfläche werden Lärmimmissionen aus den Aktivitäten und Nutzungen der freiwilligen Feuerwehr ausgehen, die auf die angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen einwirken.

Nach den Angaben der Freiwilligen Feuerwehr zu bisherigen Einsätzen auf ihrer Internetseite kann von etwa 4-5 Einsätze pro Monat (bis zu ca. 50 Einsätze im Jahr) durch die Freiwillige Feuerwehr ausgegangen werden, davon finden ca. 10-20 % nachts (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) statt. Diese Anzahl der Einsätze ist für die vorhandenen wie geplanten Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes als hinnehmbar einzustufen.

Durch den Einsatz des Martinshorns im Bereich der Zu- und -ausfahrten in Verbindung mit Noteinsatzfällen kann sowohl tags als auch insbesondere nachts der zulässige Maximalpegel kurzzeitig überschritten werden. Zudem ist das öffentliche Interesse der Gefahrenabwehr und des Rettungsdienstes in die

Abwägung einzustellen. Die Überschreitung im Notfall kann als Einzelereignis wegen der besonderen gesellschaftlichen Aufgabe als hinzunehmen betrachtet werden.

#### Geruch

Für das Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass keine Geruchsimmissionen auf das Gebiet einwirken, da keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes bekannt sind, die negative Auswirkungen auf das geplante Vorhaben ausüben könnten.

## **B.4 Natur und Landschaft**

---

### **B.4.1 Vorhandene Situation**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans, wie auch die südlich und östlich angrenzenden Flächen, diente bislang der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland und wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die nunmehr in die Fläche für den Gemeinbedarf einbezogen, südlich gelegenen Grundstücksflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **B.4.2 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 gem. Bebauungsplan Nr. 68 Baurechte bestehen. Darüber hinaus erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 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.

Des Weiteren besteht innerhalb des Änderungsbereiches ein Pflanzgebot, wonach auf jedem Baugrundstück bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum / Obstbaum [z.B. Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel, Apfel, Birne] mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 für die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **B.4.3 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 Lebensstättenschutz 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 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 die durch den Bebauungsplan 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 genehmigungsfreien 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**

---

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 den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen genutzt werden. Über das vorhandene Versorgungsnetz zur Wasserversorgung wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

Zugunsten des Eigentümers bzw. der Nutzungsberechtigten des westlich angrenzenden Flurstückes 9/95 wird im südlichen Änderungsbereich eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht belastet wird.

### Regelung der Oberflächenentwässerung

Für den Bebauungsplan Nr. 68 wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse insbesondere im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist.

Anders stellt sich die Situation im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans dar, wo aufgrund der durch ein Gutachten bestätigten Bodenverhältnisse eine örtliche Versickerung gut möglich ist. Dort ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Dies betrifft die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sowie die öffentlichen Gemeinbedarfsflächen und damit auch den Bereich der 1. Änderung.

Für die weiteren Bereiche, die aufgrund der Bodenverhältnisse nicht für eine örtliche Versickerung geeignet sind, wird eine Regenrückhaltung im Bereich des Kiebitzweges vorgesehen.

## **B.7 Verzicht auf Örtliche Bauvorschriften**

---

Für den Bebauungsplan Nr. 68 wurden nur einzelne Örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die Dachneigung und die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um eine städtebaulich gestalterische Grundordnung mit ansonsten uneingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

Da im vorliegenden Fall die Gemeinde selber Bauherr auf der Fläche für Gemeinbedarf sein wird, kann auf die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung verzichtet werden.

## C DATEN

---

### C.1 Städtebauliche Werte

---

<b>Nutzungsart</b>	<b>ha</b>
Flächen für den Gemeinbedarf	0,393
Straßenverkehrsfläche	0,003
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,007
<b>Σ</b>	<b>0,403</b>

### C.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 öffentlich in der Zeit vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 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. 68 in der Sitzung am 26.09.2019 beschlossen.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 27.09.2019

.....

Bürgermeister