

**Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg**

**Begründung
zur Außenbereichssatzung
gem. § 35 (6) BauGB
„Schulweg / Hatterwüstring“
der Gemeinde Hatten**

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 - 593655
FAX: 0441 - 591383

Stand: 28.06.2006

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	2
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
3 DAS PLANGEBIET	3
3.1 NUTZUNGEN IM PLANGEBIET	3
3.2 ANGRENZENDE NUTZUNGEN.....	3
3.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN	4
3.4 GEWERBLICHE IMMISSIONEN.....	5
3.5 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
3.6 UMWELTPRÜFUNG.....	6
3.7 DENKMALSCHUTZ.....	6
4 FESTSETZUNGEN	7
4.1 NUTZUNGEN	7
4.2 ZAHL DER WOHNUNGEN/GRUNDSTÜCKSGRÖÙE	8
4.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	8
4.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	8
5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
6 ERSCHLIEÙUNG	9
7 VERFAHREN	10
ANLAGEN:	10

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Satzungsgebiet liegt im Ortsteil Hatterwüstring der Gemeinde Hatten nord-östlich von Sandkrug. Es schließt sich östlich an den Borchersweg (K 235) an und umfasst die dort vorhandene Bebauung beidseitig des Schulweges sowie die dazwischen liegenden Freiflächen. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Anlass und Planungserfordernis

An die Gemeinde wurde eine Anfrage über eine Ergänzung des vorhandenen Siedlungsansatzes am Schulweg östlich des Borchersweges gerichtet.

In einem ersten behördeninternen Abstimmungsverfahren wurde bereits im Jahr 2004 von der damaligen Bezirksregierung Weser-Ems die Auffassung vertreten, dass es sich bei dem Siedlungsansatz östlich des Borchersweges

nicht um einen Bestandteil des sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ handelt. Der vorhandene Bebauungszusammenhang beschränkt sich danach auf den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 49 westlich des Borchersweges und wird durch die unmittelbar an den Borchersweg angrenzenden Freiflächen unterbrochen.

Damit ist der vorliegende Bereich dem Außenbereich i.S. des § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Ergänzung von bebauten Bereichen im Außenbereich kann die Gemeinde jedoch ebenfalls ermöglichen bzw. erleichtern, wenn eine Siedlungsansatz „von einigem Gewicht“ vorhanden ist.

Bei einem Erörterungstermin mit dem Landkreis Oldenburg am 17.01.2006 wurde im Ergebnis festgestellt, dass der Siedlungssplitter die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt, wodurch für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden können (s.a. Kap. 3.6).

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Gemeinde daher eine entsprechende Satzung aufzustellen, um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu steuern.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3 Das Plangebiet

3.1 Nutzungen im Plangebiet

(Anlage 1)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier freistehende eingeschossige Wohngebäude sowie ein Betrieb für Elektrogeräte mit Werkstatt und Ladenlokal. Die Freiflächen stellen sich größtenteils als Gartenfläche dar.

Die Freifläche auf der nordöstlichen Seite des Borchersweges, die sich zwischen den Grundstücken Borchersweg Nr.57 und Nr.61 befindet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3.2 Angrenzende Nutzungen

(Anlage 1)

Die vorhandene Bebauung südwestlich des Borchersweges ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 49. Dieser Bereich ist entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur, Gastronomiebetrieb mit Hotel, eine Grundschule, ein Wohn-

haus sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindviehhaltung. Wohngebäuden und der Grundschule zusammensetzt, als Dorfgebiet festgesetzt.

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Flächennutzung von Südwesten bis Südosten ist Intensivgrünland. Die Nutzungsgrenzen werden zum Teil von Gräben mit Gehölzaufwuchs in den Böschungen gekennzeichnet. Im Nordosten schließt sich eine Ackerfläche an das Plangebiet an. Im Nordwesten ist ein als Kompensationsfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegtes Flurstück vorhanden. Das Entwicklungskonzept sieht eine standortgerechte Aufforstung mit Bäumen und Sträuchern vor. Westlich dieser Fläche ist bis an den Borchersweg heran weiteres Intensivgrünland vorhanden.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Landwirtschaftskammer hatte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 eine Beurteilung der durch den landwirtschaftlichen Betrieb am Schulweg zu erwartenden Geruchsbelastung erstellt (s. Anlage 2 Gutachten vom 21.10.2002). Die Bewertung erfolgte in Anlehnung an den Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Rinder). Nach den Ermittlungen der Landwirtschaftskammer beträgt der vorliegende Richtlinienabstand gegenüber Wohngebieten 90 m. Zu Wohnhäusern im Außenbereich bzw. Dorfgebieten ist der halbe Richtlinienabstand (Geruchsschwellenwert) von 45 m einzuhalten.

Das vorliegende Plangebiet hält einen Abstand von ca. 120 m zu der Hofstelle ein.

Die vorliegende Bebauung bleibt auch nach in Krafttreten der Satzung Bestandteil des Außenbereichs. Im Außenbereich entspricht der Schutzanspruch von Wohnhäusern gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben dem Anspruch eines Dorfgebietes und kann im Einzelfall sogar noch darunter liegen.

Durch den Abstand der vorhandenen Bebauung von über 120 m wird der notwendige Abstand zu Wohngebieten eingehalten. Damit sind keine Konflikte zu erwarten. Auch liegt im Gebiet damit keine landwirtschaftliche Prägung vor.

3.4 Verkehrslärm

Eine durchgeführte, überschlägige Verkehrslärmermittlung (s. Anlage 3) hat ergeben, dass im Plangebiet an den im Außenbereich vorhandenen Wohnhäusern durch den Verkehr auf der K 235, einschließlich einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um ca. 20% gegenüber dem Jahr 2000 (wobei nicht sicher mit einer wesentlichen Steigerung zu rechnen ist, da der Verkehr zwischen dem Jahr 1995 und 2000 nicht gestiegen sondern gesunken war), Beurteilungspegel von ca. 36 dB(A) nachts und ca. 46 dB(A) tags auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB(A) werden damit bei der vorhandenen Bebauung um über 10 dB(A) unterschritten. Die ergänzend geplante Bebauung hat einen noch größeren Abstand. Konflikte sind damit nicht zu erwarten.

3.5 Gewerbliche Immissionen

Bei der Gaststätte am Borchersweg handelt es sich um ein Hotel mit etwa 60 Betten sowie einer Veranstaltungsgastronomie, einem Saalbetrieb für ca. 300 Plätze und zwei Kegelbahnen.

Die vorhandene Bebauung hat einen Abstand von etwa 150 m zu diesem Betrieb. Da sowohl die vorhandene als auch die zukünftige Bebauung planungsrechtlich im Außenbereich bleiben, wird auch der Schutzanspruch gegenüber gewerblichen Immissionen nicht verändert. Der Schutzanspruch im Außenbereich entspricht demjenigen in einem Misch- oder Dorfgebiet.

Durch die Planung rückt auch keine neue Bebauung näher an den Gaststättenbetrieb heran, mit Ausnahme geringfügiger Anbaumöglichkeiten, die auch bereits nach bestehendem Recht möglich wären. Die vorhandene nächstgelegene Wohnbebauung im Dorfgebiet hat einen Abstand von nur ca. 70 m zu dem Gaststättenbetrieb. Die vorhandene Bebauung im vorliegenden Plangebiet hat einen etwa doppelt so großen Abstand zum Gaststättenbetrieb. Die neu ermöglichte Ergänzungsbebauung hält einen Abstand von ca. 200 m ein. Damit werden durch die vorliegende Satzung keine zusätzlichen oder neue Konflikte verursacht.

Bei dem innerhalb des Gebietes liegenden Elektrobetrieb handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, der sich in die bestehende Struktur einfügt.

3.6 Planungsrechtliche Einordnung

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 ist von den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu unterscheiden, die Baurechte begründen bzw. klarstellen. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 begründet dagegen ausschließlich eine Begünstigung von im übrigen nach § 35 Abs. 2 zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben. (vgl. Kommentar zum BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr, 7. Auflage § 35 RN 118)

Der Erlass einer Satzung im Sinne des Abs. 6 bedarf mehrerer wesentlicher Voraussetzungen:

- Zum einen muss es sich um bebaute Bereiche handeln in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,
- zum anderen dürfen die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Eine Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Von welcher Größe an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorliegt, ist nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen. Nach Battis/Krautzberger/Löhr kann „in Einzelfällen diese Voraussetzung entsprechend der Siedlungsstruktur schon bei drei Gebäuden vorliegen“ (siehe oben RN 119).

Ein Urteil des Bayrischen VGH vom 12.08.2003 geht davon aus, dass „ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein kann“ (1 BV 02.1727, BauR 1/2004).

Im vorliegenden Fall sind vier Einzelhäuser und damit im Gebiet eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Da sowohl im Gebiet als auch unmittelbar angrenzend kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, liegt auch keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft vor.

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB schafft allerdings noch keine unmittelbaren Baurechte, sie blendet lediglich zwei Belange, die in der Regel einem Vorhaben im Außenbereich entgegenstehen, aus. Die beiden ausgeblendeten Belange sind, die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall dennoch unzulässig sein, wenn andere öffentliche Belange entgegenstehen.

3.7 Umweltprüfung

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird im vorliegenden Fall nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ist bei Aufstellung der Satzung § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 anzuwenden. Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

3.8 Denkmalschutz

Der Gemeinde Hatten sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Es wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

„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 Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

3.9 Kampfmittel

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigen Aufnahmen vorhandener Luftbilder Bodenverfärbungen im Planungsbereich.

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen sind deshalb vor der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten die erforderlichen Sondierungen bzw. baubegleitende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

4 Festsetzungen

4.1 Nutzungen

Durch die vorliegende Satzung werden im Gebiet in eingeschränktem Ausmaß Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht bereits nach § 35 Abs. 1 oder 4 begünstigt sind, ermöglicht. Dazu gehören innerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs unter anderem das Auffüllen von Baulücken durch Neubauten, wie im vorliegenden Fall vorgesehen. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs kann jedoch durch die Außenbereichssatzung nicht begünstigt werden (vgl. Söfker, Lfg 63, April 2000, Seite 180).

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 kann die Satzung durch entsprechende Festsetzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Nach Ansicht der Gemeinde sollen solche Nutzungen im Gebiet zulässig sein, soweit von Ihnen keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen stören.

Die übrigen einzelnen Festsetzungen der vorliegenden Satzung dienen im wesentlichen dazu, den Umfang der baulichen Entwicklung zu begrenzen.

4.2 Zahl der Wohnungen / Grundstücksgröße

Im Gebiet wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei pro Einzelhaus und Baugrundstück und durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße beschränkt. In Anlehnung an die im Gebiet vorhandenen Grundstücksgrößen und an die Mindestgrundstücksgrößen, die im Bebauungsplan Nr. 49 festgelegt sind, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten mit zusätzlichen Wohnhäusern hinsichtlich der Art der Gebäude und der Bebauungsdichte in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen bestimmt. Sie werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung so festgesetzt, dass eine zusätzliche Bebauung mit Wohngebäuden in einer Bautiefe von überwiegend einheitlich 18 m entlang des Schulweges entstehen kann.

Durch diese Regelungen soll eine Harmonisierung des Orts- und Straßenbildes erreicht werden. Der Abstand zur Straßenparzelle und die Bautiefe wurden unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes festgelegt.

Die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen betreffen ausschließlich Wohngebäude. Für diese Nutzung wird ein erheblicher Bedarf und damit auch Siedlungsdruck erwartet. Die Wohnnutzungen sollen daher auf ein vertretbares Maß soweit eingeschränkt werden, dass nicht ein faktisches Wohngebiet entstehen kann. Ergänzende gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten können im Rahmen der Satzung ebenfalls entstehen. Sie sind allerdings ohnehin vom Gesetzgeber auf „kleine“ Betriebe beschränkt. Die Gemeinde sieht kein Erfordernis diese Nutzungsart durch Baugrenzen zusätzlich zu beschränken. Wie der vorhandene kleine Betrieb zeigt, ergeben sich aus den betrieblichen Anforderungen gerade für gewerbliche Nutzungen durchaus abweichende Bedürfnisse für die Lage und Gestaltung der Baukörper.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

Das Gebiet ist, insbesondere bei den vorhandenen Wohngebäuden, durch eine eingeschossige Bebauung geprägt. Eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden soll sich an dieser bestehenden Bebauung orientieren und wird daher auf dieses Maß beschränkt.

5 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit der Realisierung weiterer Gebäude mit zusätzlicher Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Über dessen Zulässigkeit sowie über den erforderlichen Ausgleich ist nach § 19 BNatSchG im

Rahmen der Bauantragsstellung zu entscheiden. Zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises.

Zur leichten Handhabung der Eingriffsregelung hat die Gemeinde Regelungen über den Mindestumfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in die vorliegende Satzung aufgenommen.

Bei einer intensiven Vornutzung des Grundstückes als Grünland ist entsprechend der geplanten versiegelten Grundfläche eine flächengleiche Anpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

6 Erschließung

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung (insbesondere die Verkehrsanbindung und die Abwasserbeseitigung) gesichert ist. Verkehrlich sind die Grundstücke durch den Schulweg ausreichend erschlossen.

Die geplante Ergänzungsbebauung soll an das zentrale Schmutzwassersystem der Gemeinde angeschlossen werden.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Planung zum Bereich südwestlich des Borchersweges wurde die Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken grundsätzlich positiv beurteilt. Dies entspricht nach Aussagen einiger Anlieger auch den bisherigen Erfahrungen. Das Oberflächenwasser der bebauten Grundstücke wird bereits auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder verdunstet und im Übrigen in die z.T. vorhandenen Gräben abgeleitet.

Für das im Plangebiet durch zusätzliche Bodenversiegelungen anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist daher von entsprechenden Möglichkeiten auszugehen. Jedoch ist, sofern die Versickerungsmöglichkeiten nicht ausreichen bei Bedarf durch bauliche Maßnahmen (Rigolen) oder Muldensysteme mit zumindest punktuell Bodenaustausch ein Durchbrechen anstehender wasserundurchlässiger Schichten vorzunehmen.

Die Grundstückseigentümer haben bei der Neuaufteilung ihrer Flächen bzw. der Abtrennung vom Schulweg auch sicher zu stellen, dass die Entwässerung der angrenzenden rückwärtigen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Leitungstrassen

Südlich des Schulweges verläuft eine Trinkwasserleitung DN 50 des OOWV innerhalb der privaten Grundstücksfläche.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 sowie des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitung in der Planzeichnung ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen kann durch den Dienststellenleiter Herrn Westerman der Betriebsstelle des OOWV in Hude, 04408 / 938111, in der Örtlichkeit angegeben werden.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 35 (6) Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 und 3 und § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Entwurfs der Satzung sowie der dazugehörigen Begründung.

Verfahrensvermerk

Der Entwurf dieser Satzung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 02.05.2006 bis 02.06.2006 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

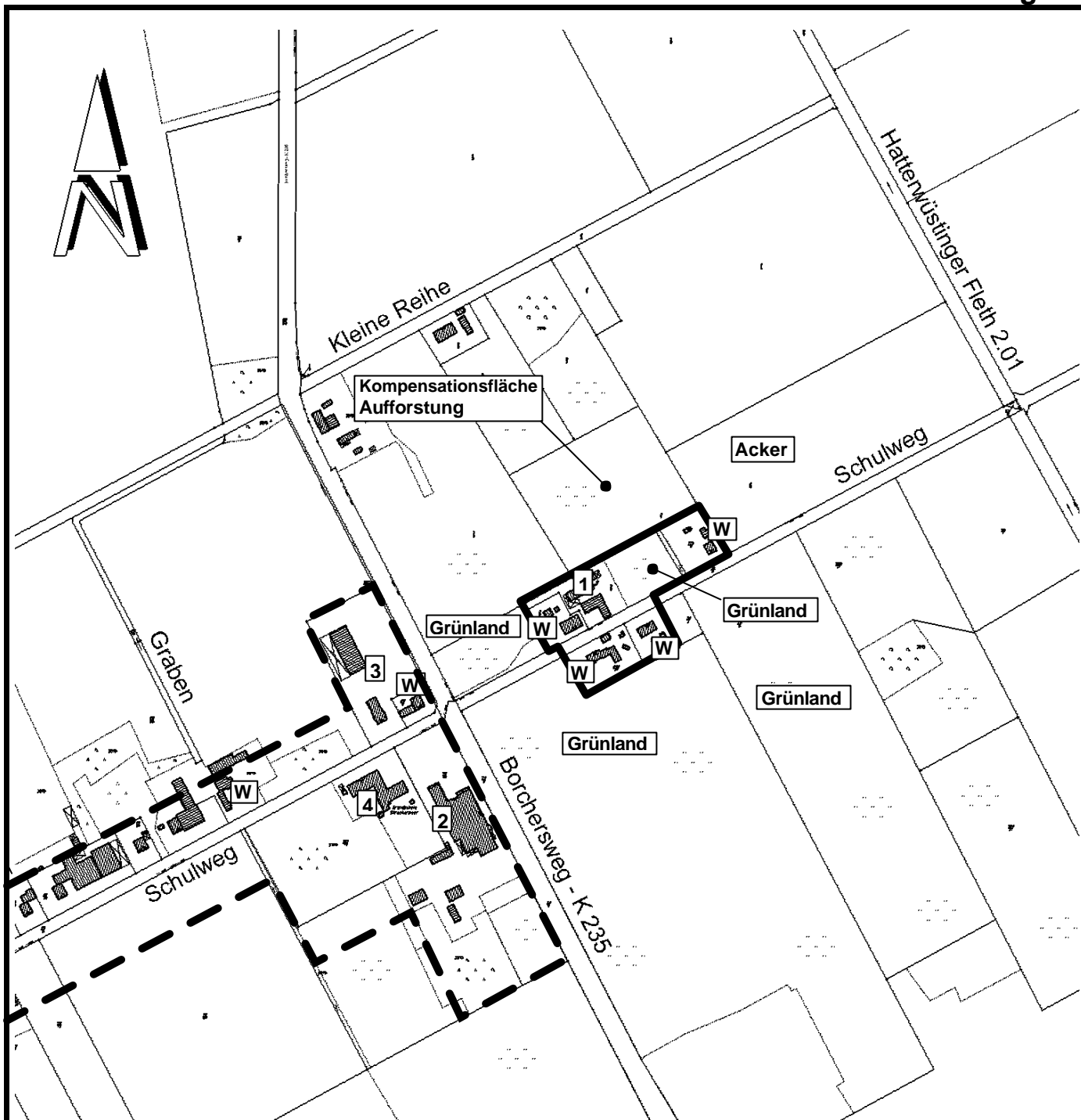
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2006.

Hatten, den 28.06.2006




Hinrichs
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bestehende Nutzungsstruktur
2. Geruchsgutachten der LWK vom 21.10.2002
3. Verkehrslärberechnung



Legende:

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 49
-  Wohngebäude eingeschossig
- 1 Elektrogerätebetrieb mit Laden
- 2 Gastronomiebetrieb
- 3 Landwirtschaftliche Hofstelle
- 4 Grundschule

Gemeinde Hatten

**Anlage 1 zur Begründung d.
Satzung gem. § 35 BauGB**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
M 1 : 5.000**

Landwirtschaftskammer Weser-Ems – Postfach 19 47 – 49649 Cloppenburg

**Landwirtschaftsamt
Oldenburg-Süd**

Gemeinde Hatten
Hauptstraße 21

26209 Hatten

- **Ihr Zeichen**
- **Unser Zeichen**
4530-340301-Dr. ku-la
- **Ansprechpartner/in**
Herr Dr. Kuhnt
- **Telefon/Fax**
04471/9483-40/19
- **E-Mail**
- **Datum**
21.10.2002

**Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Hatten
„Streekermoor –Schulweg“
*Beurteilung der Immissions- bzw. Emissionssituation***

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 49 wird bezüglich der Emissions- bzw. Immissionssituation um Stellungnahme gebeten.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an den Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Rinder).

Auf eine detaillierte Darstellung des Tierbestandes bzw. der entsprechenden Punktebewertung wird in diesem Rahmen verzichtet.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bullenstall des landwirtschaftlichen Betriebes Sanders (siehe Abbildung 1). In dem Stall wird Rinderhaltung betrieben. Der entsprechend überplante Bereich ist gekennzeichnet (blaue Kennzeichnung), der für eine zur Zeit direkt vorgesehene Erweiterung der Bebauung ist im südlichen Bereich dargestellt (rote Kennzeichnung).

■ Löninger Straße 68
49661 Cloppenburg

■ Telefon: 0 44 71/94 83-0
Fax: 0 44 71/94 83-19
E-Mail: clp@lwk-we.de
Internet: www.lwk-we.de

■ Bankverbindung:
LzO Oldenburg
BLZ 280 501 00
Kto. 000-437 251

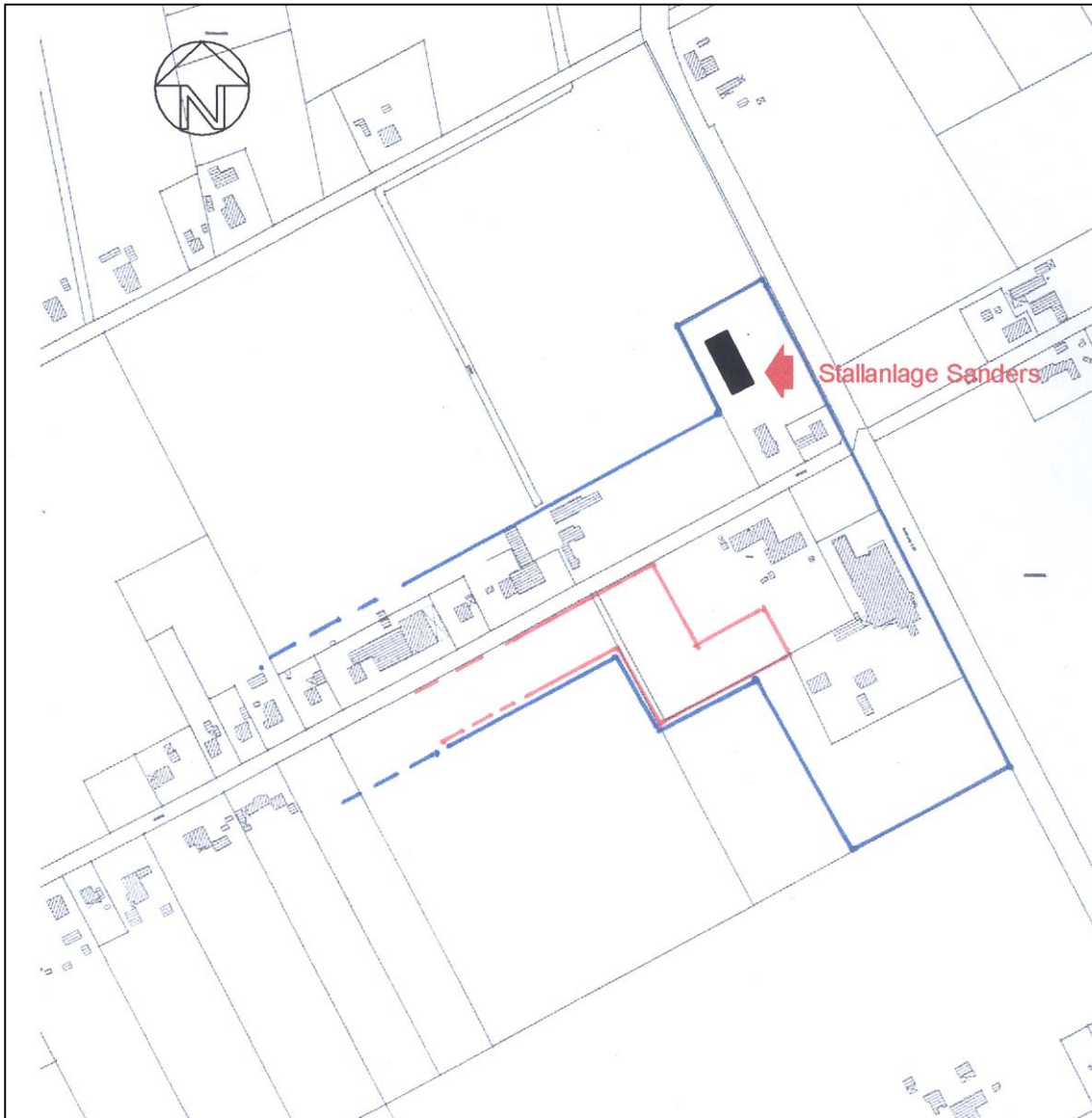


Abbildung 1: Darstellung der Standortsituation der Stallanlage Sanders, des überplanten Bereiches und der derzeit geplanten Wohnbebauung

— überplanter Bereich

— für Wohnbebauung vorgesehene Flächen

Maßstab 1 : 5.000

Für den Stall Sanders ergibt sich nach der oben genannten Richtlinie ein voller Richtlinienabstand von 90 m und ein halber Richtlinienabstand von 45 m. Der volle Richtlinienabstand ist jeweils gegenüber WA-Gebieten einzuhalten, der halbe Richtlinienabstand (Geruchsschwellenwert) gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich bzw. in MD-Gebieten.

In der Abbildung 2 wird deutlich, dass der entsprechend zur Zeit vorgesehene Bereich für Wohnbebauungen im südlichen Bereich (rot gekennzeichnet) von dem halben und vollen Richtlinienabstand bei Weitem nicht tangiert wird.

Der entsprechend überplante Bebauungsplanbereich südöstlich der Hofanlage Sanders, welcher von dem vollen Richtlinienabstand überlagert wird, sollte somit als MD-Gebiet ausgewiesen werden.

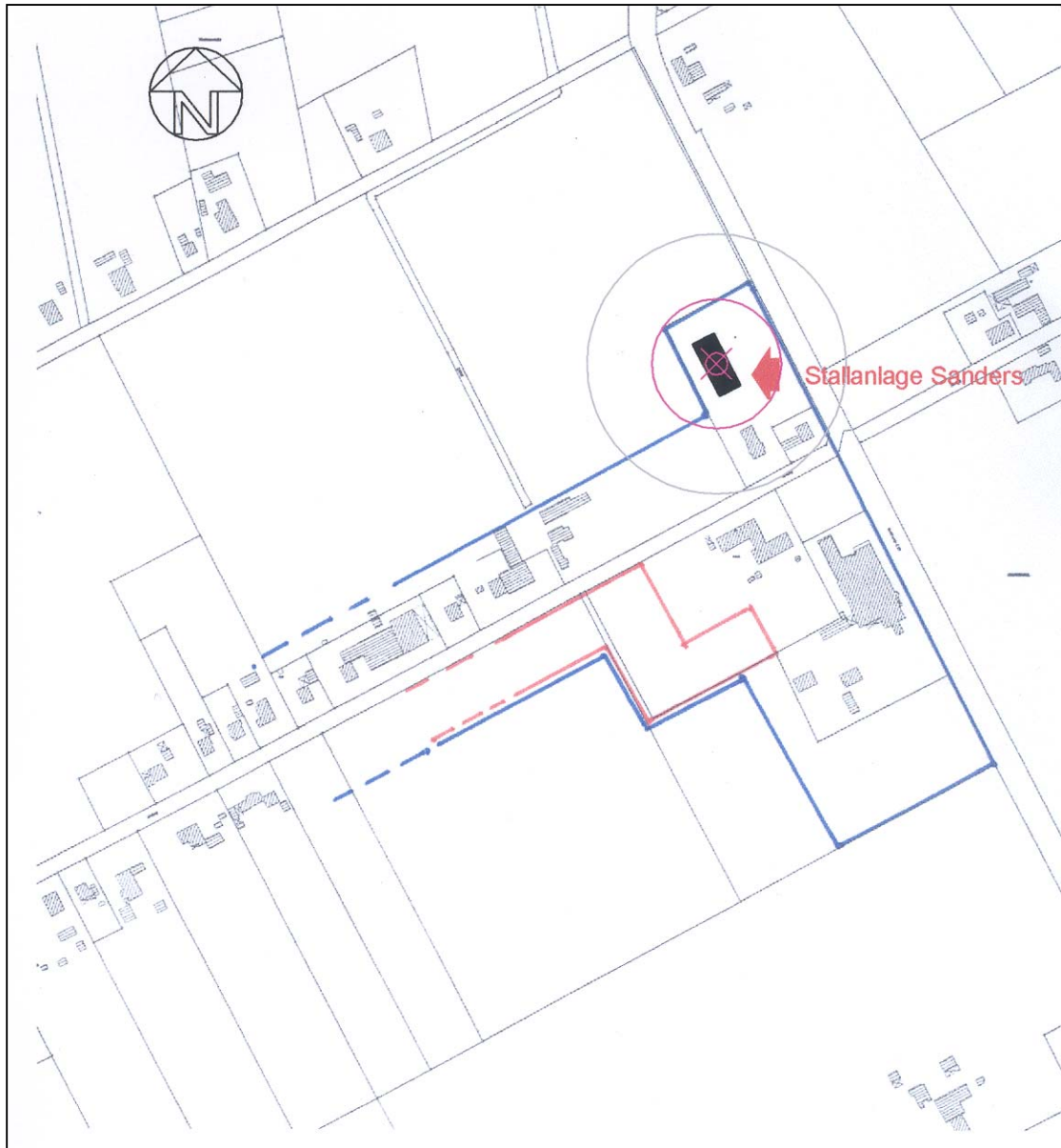


Abbildung 2: Darstellung des halben (innerer Kreis) und vollen Richtlinienabstandes (äußerer Kreis) für die Stallanlage Sanders
Maßstab 1 : 5.000

Sofern im südöstlichen Bereich der Stallanlage Wohnbebauung vorgesehen werden sollte, empfiehlt sich als Abgrenzung eine Eingrünungsmaßnahme (Wallhecke o. ä.), um auch einen Sichtschutz zu gewährleisten.

Dr. Kuhnt

Verkehrsimmissionen

Berechnung gemäß 16. BImSchV

Borchersweg K 235

Als durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) wurden bei der Verkehrszählung von 1995 auf der K 235 an der Zählstelle 837 folgende Zahlen ermittelt.

DTV: 1.824 Kraftfahrzeuge

LKW-Anteil: 5,3%.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge 2000 ergab einen leichten Rückgang des DTV-Wertes auf 1.669 Kraftfahrzeuge. (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49)

Die Immissionsberechnungen werden mit einem Prognosehorizont von 15 Jahren durchgeführt. Unter Berücksichtigung eine allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme wird dem vorliegenden DTV-Wert von 2000 ein um 20 % höherer Prognosewert zugrunde gelegt.

Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV): **2.006** Kfz

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - tags = **120** Kfz/h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - nachts = **16** Kfz/h

Als **maßgebender LKW-Anteil (p)** wird ein Wert von **p tags = 5 %** und **p nachts = 2 %** angenommen

Zulässige Höchstgeschwindigkeit 70 km/h

Geschwindigkeitskorrektur:

$D_v \text{ tags} = - 2,6 \text{ dB (A)}$

$D_v \text{ nachts} = - 3,2 \text{ dB (A)}$

$D_{\text{StrO}} = 0$

$D_{\text{Stg}} = 0$

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

$L_{m,E} \text{ 25 tags} \quad 59,58 \text{ dB (A)} - 2,6 \text{ dB (A)} = \mathbf{56,98 \text{ dB (A)}}$

$L_{m,E} \text{ 25 nachts} \quad 50,0 \text{ dB (A)} - 3,2 \text{ dB (A)} = \mathbf{46,8 \text{ dB (A)}}$

Die vorhandene Wohnbebauung hält zur Mitte der Fahrbahn der K 235 einen Abstand von ca. 120 m ein. Für die ergänzend geplante Bebauung vergrößert sich der Abstand um nochmals ca. 50 m.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 120 m:

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV, $h_m = 1,65 \text{ m}$ (Erdgeschoss)

$D_{S\perp} = 15,8 - 20,79 - 1,06 = - 6,05$

$D_{BM} = - 4,48$

$L_r \text{ 120 tags} = 56,98 - 6,05 - 4,48 = \mathbf{46,45 \text{ dB (A)}}$

$L_r \text{ 120 nachts} = 46,8 - 6,05 - 4,48 = \mathbf{36,27 \text{ dB (A)}}$

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet werden um 13,55 bzw. 13,7 dB (A) unterschritten. Die jeweils um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden um ca. 17,55 bzw. 17,7 dB (A) unterschritten.