

Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Begründung
mit Umweltbericht
zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 31
„Kirchhatten-West“
der Gemeinde Hatten

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

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel. : 05951 - 95100
FAX: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	3
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	3
2 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	4
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.3 WASSERSCHUTZGEBIET.....	5
2.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 PLANUNGSKONZEPT	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.4 BAUWEISE/ZAHL DER WOHNUNGEN	7
3.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	8
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 56 NBAUO).....	8
3.7 SPIELPLATZ	9
3.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.9 ERSCHLIEßUNG	10
3.9.1 Verkehrserschließung.....	10
3.9.2 Ver- und Entsorgung	10
4 UMWELTBERICHT	12
4.1 EINLEITUNG	12
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	12
4.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN / UMWELTPRÜFUNG.....	14
4.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	14
4.2.2 Beschreibung der Umwelt	14
4.2.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich	18
4.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	25
4.3.1 Methodik	25
4.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	25
4.3.3 Zusammenfassung	26
5 ABWÄGUNGSERGEBNIS	26
6 STÄDTEBAULICHE DATEN.....	27
7 VERFAHREN.....	27
8 ANLAGEN.....	28

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Hatten umfasst das Flurstück Nr. 231 der Flur 22, Gemarkung Hatten im zentralen Bereich der Ortslage von Kirchhatten. Das Gebiet grenzt nördlich an die Straße „Späthenweg“ an. Zu den übrigen Seiten grenzen bebaute Wohngrundstücke an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 31 setzt für das innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches gelegene Plangebiet ein Dorfgebiet fest.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes erfolgte damals aufgrund einer im Gebiet vorhandenen Hofstelle, deren Gebäude zum damaligen Zeitpunkt noch landwirtschaftlich genutzt wurden.

Auf dem Flurstück Nr. 231 wurde die landwirtschaftliche Nutzung mittlerweile aufgegeben. Der Gebäudebestand wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt. Eine Reaktivierung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

Der Bauteppich auf dem ca. 4.200 qm großen Grundstück wurde nach dem ursprünglichen Bebauungsplan auf das vorhandene Hauptgebäude begrenzt und damit die Bebaubarkeit des Grundstückes stark eingeschränkt.

Die umliegenden Bereiche wurden als Wohngebiete entwickelt und innerhalb z.T. größerer Bauteppiche überwiegend die Möglichkeit einer Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

In Ergänzung zu den angrenzenden Gebieten soll auf dem Grundstück nun eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden. Dieser Neubauplan steht den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen. Für den Bereich ist daher die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde für diese Bebauungsplanänderung folgende besonderen Ziele gesetzt:

- Die Schaffung neuer Wohnflächen durch die verbesserte Bebauungsmöglichkeit eines vorhandenen Siedlungsbereiches,

- Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft durch Schaffung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) vom 02.03.1994 ist das Plangebiet, wie fast der gesamte Siedlungsbereich von Kirchhatten, als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellt.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg von 1996 konkretisiert die Ziele des LROP auf Kreisebene.

Nach dem RROP hat Kirchhatten die Funktion eines Grundzentrums und wurde mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr betraut. Die vorliegende Planung entspricht somit der Schwerpunktaufgabe des Ortes.

Im RROP ist das Plangebiet ebenfalls als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit der Zweckbestimmung dieses Vorranggebietes vereinbar sein.

Daher sind die Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes, z.B. bei der Auswahl der Baumaterialien, zu berücksichtigen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die umliegenden Bereiche sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach der Konzeption des Flächennutzungsplanes sollte die Darstellung als gemischte Baufläche die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigen. Die Darstellung wurde jedoch für die Fläche isoliert getroffen und eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich ausdrücklich nicht vorgesehen. Stattdessen hat die Gemeinde durch die Darstellung der gesamten umliegenden Flächen als Wohnbauflächen die Zielsetzung einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung dieses zum damaligen Zeitpunkt bereits teilweise mit Wohnnutzungen bebauten Siedlungsbereiches dokumentiert.

Die Hofstelle als landwirtschaftliche Betriebsstelle wurde mittlerweile aufgegeben und wird, wie die angrenzenden Bereiche, ebenfalls nur noch zu Wohn-

zwecken genutzt. Die Zielsetzung und der Inhalt der bisherigen Darstellung ist daher nicht mehr erforderlich und damit ihrer Wirksamkeit die Grundlage entzogen. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Dorfgebiet läuft somit faktisch ins Leere. Stattdessen erfolgt mit Zustimmung des Eigentümers eine wohnbauliche Entwicklung entsprechend den umliegenden Flächen.

Nach Ansicht der Gemeinde und nach Aussage des Landkreises ist die Abweichung der Planung von den Darstellungen als geringfügig zu betrachten, da die grundsätzliche Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung in diesem Siedlungsbereich mit der vorliegenden Änderung verfolgt wird. Das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich daher nicht.

2.3 Wasserschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Sandkrug. Bei allen Maßnahmen sind neben den grundlegenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes die rechtlichen und technischen Bestimmungen des Trinkwasserschutzes durch die gültige Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Sandkrug bzw. durch die landesweite Schutzverordnung als Planungsvorgaben zu beachten.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31 „Kirchhatten-West“, rechtskräftig seit dem 21.1.1994. In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes die entgegenstehenden Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes außer Kraft treten.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

(Anlagen 1 und 2)

Das Plangebiet ist derzeit mit dem Gebäudebestand der nicht mehr bewirtschafteten Hofstelle in Form eines regionaltypischen Bauernhauses bebaut. Das Wohnstallgebäude und die ehemalige Scheune sind unmittelbar angrenzend an den Späthenweg gelegen und durch eine Gruppe von größeren Einzelbäumen eingefasst. Die Gebäude werden zu Wohnzwecken und teilweise zu Lagerzwecken genutzt oder stehen leer.

Der südliche Teil des Flurstückes Nr. 231 ist unbebaut und liegt derzeit brach oder wird zu Lagerzwecken genutzt.

Nördlich angrenzend verläuft der Späthenweg. Daran schließt sich eine aufgelockerte Bauzeile aus Einzelhäusern an. Zu den übrigen Seiten ist das Flurstück ebenfalls von Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, z.T. auch Reihenhäusern, umgeben.

Die umgebenden Bereiche sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31 und wurden in diesem Rahmen als allgemeine Wohngebiete mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kap. 4.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 4.2.2 „Beschreibung der Umwelt“.

3 Inhalt des Planes

3.1 Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Plangebiet die vorhandene Wohnnutzung gesichert und die Möglichkeit einer ergänzenden Wohnbebauung für ca. 4 Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Zur Erschließung der geplanten Nutzungen wird ein Stichweg so in das Gebiet geführt, dass die um das vorhandene Wohngebäude gruppierten Einzelbäume erhalten bleiben. Auch die geplante Bebauung soll im Süden und Westen durch einen Gehölzstreifen eingegrünt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt und damit an die vorhandene Bauungs- und Nutzungsstruktur angepasst. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.

Zum Schutz vor Lärm sind weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht vollständig ausgeschlossen werden, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 wurde für das Plangebiet, wie auch für die umliegenden Bereiche die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 beschränkt, um die Bebauungsdichte und damit insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen.

Die Grundflächenzahl wird unverändert übernommen und damit eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung in Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur sicher gestellt.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Neben der Festsetzung der Grundfläche oder Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 9. Auflage, § 16, Rn 21).

Die im Plangebiet und umliegend vorhandene Bebauung ist, entsprechend den im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 getroffenen Festsetzungen, durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Diese Struktur soll homogen weiterentwickelt werden. Die ergänzend geplante Bebauung soll daher auch als eingeschossige Bebauung entwickelt werden.

Um eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleisten zu können sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegen zu wirken, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Sockel - SH) im Plangebiet maximal 0,3 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 getroffenen Festsetzung.

3.4 Bauweise/Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der vorhandenen Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Um im Gebiet eine aufgelockerte Bebauung in Anpassung an die angrenzende vorhandene Siedlungsstruktur zu gewährleisten, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaus festgesetzt.

Darüber hinaus soll im Plangebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um ein Unterlaufen dieser Regelung zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Gemeinde erforderlich, auch die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Daher wird festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzelhaus würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen, bedeuten und ist daher nicht beabsichtigt.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dienen insbesondere der Straßenraumgestaltung sowie dem Schutz der bestehenden bzw. geplanten Gehölzstrukturen.

Für das bestehende Hauptgebäude wird der Bauteppich etwas ausgeweitet, um geringfügige Erweiterungen zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der größeren erhaltenswerten Einzelbäume wurde jedoch insbesondere nach Osten von einer größeren Ausweitung des Bauteppichs abgesehen.

Zu den geplanten Pflanzstreifen am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes werden zu deren Schutz nicht überbaubare Bereiche von jeweils 3 m festgesetzt.

Entlang des Späthenweges werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3-5 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und eine aufgelockerte Bebauungsstruktur. Entlang des geplanten untergeordneten Stichweges hält die Gemeinde dagegen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 2 m für ausreichend.

Um sichere Grundstückszufahrten zu gewährleisten und die gestalterischen Ziele zu wahren, ist es nach Auffassung der Gemeinde jedoch erforderlich festzusetzen, dass auf den nicht überbaubaren Bereichen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, bis zu einer Tiefe von 3 m Garagen und Stellplätze gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es Gebäude sind, nicht zulässig sind.

Durch die Festsetzungen, die bei einem Wohnungsneubau einheitliche Regelungen gewährleisten, befindet sich die vorhandene Bebauung z.T. außerhalb des Bauteppichs, da das bestehende Haupthaus mit Scheune bis dicht an die Verkehrsfläche herangebaut wurde. Vorrangige Zielsetzung ist jedoch der Erhalt des älteren regionaltypischen Bauernhauses. Um dieses über den reinen Bestandsschutz hinaus zu ermöglichen, ist eine Ausnahmeregelung vorgesehen, wonach die Baugrenze nur durch den vorhandenen Gebäudebestand, auch bei einer Nutzungsänderung, überschritten werden kann.

3.6 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

Im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 wurden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die zur positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes neben der Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen auch einen möglichst schonenden Umgang mit Natur und Landschaft gewährleisten sollten. Diese Bauvorschriften sollen für das vorliegende Plangebiet als Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes erhalten bleiben und werden daher, leicht modifiziert, übernommen.

Dachneigung

Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird wesentlich durch die Dachlandschaft bestimmt. Im vorhandenen Siedlungsbereich befinden sich in der Umgebung des Plangebietes überwiegend geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an diese stadtbildprägende Bebauungsstruktur zu erreichen, wird festgelegt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° auszubilden sind. Für untergeordnete Bauteile werden Ausnahmen zugelassen.

Material und Farbe

Um eine der ortstypischen bzw. historischen Bebauungsstruktur entsprechende Gebäudegestaltung sicher zu stellen, werden neben der Dachneigung auch Material und Farbgebung für Außenwände sowie die Dacheindeckung festgelegt. Ortsübliche Materialien für die Umfassungswände von Wohngebäuden stellen Ziegelsichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun dar. Zu dieser historischen Bebauungsstruktur sind in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend Gebäude mit einer Putzfassade in hellen Farbtönen hinzugekommen. Diese gewachsene Vielfalt soll in ihrem gestalterischen Erscheinungsbild gesichert werden.

Für die Dacheindeckung wird die Farbgebung, analog zum Ursprungsplan, auf rote/rotbraune und anthrazitfarbene bzw. schwarze Dachpfannen eingegrenzt. Ausgenommen hiervon sind besondere Anlagen oder Baumaßnahmen im Gebäudebestand. Durch eine stärker harmonisierte Farbgebung der Dachlandschaft kann, trotz unterschiedlicher Fassadengestaltung, eine weitgehende Harmonisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht werden.

Zur Definition der zulässigen Farbgestaltung wird bei der Dacheindeckung durch die Angabe von RAL-Farbtönen ein Rahmen gesetzt, durch den sichergestellt werden soll, dass die Farbgebung in ihrem Gesamteindruck dem festgesetzten Farbton noch entspricht.

3.7 Spielplatz

Nach § 3 NSpPG muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 qm, im Spielplatzbereich betragen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 wurde bei der Ermittlung der Bedarfsgröße das vorliegende Plangebiet als Dorfgebiet berücksichtigt. Bei Dorfgebieten wird, wie bei Mischgebieten, von einer gemischten Nutzungsstruktur ausgegangen und der Anteil der Wohnnutzungen mit 50 % angenommen.

Durch die vorliegende Planung wird das bestehende Dorfgebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 in ein allgemeines Wohngebiet umgestuft, in dem der Anteil der Wohnnutzungen mit 100 % angenommen wird. Der sich daraus ergebende weitere Bedarf von 14 qm (zu erwartende Geschossfläche von 0,35 x

2 % x 50%) verändert den Spielplatzbedarf im Siedlungsbereich nur unwesentlich und kann vernachlässigt werden.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Sicherung der Durchgrünung des Wohngebietes zum Ziel. Zu diesem Zweck wird an der westlichen und abschnittsweise südlichen Grenze des Plangebietes ein Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen. Die im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle vorhandenen Laubbäume werden zum Erhalten festgesetzt.

3.9 Erschließung

3.9.1 Verkehrserschließung

Die ehemalige Hofstelle ist von Norden über den Späthenweg erschlossen. Für die geplante Bebauung wird vom Späthenweg aus über ca. 35 m eine private Stichstraße in das Gebiet geführt, welche in einen Wendekreis von ca. 9 m Durchmesser mündet. Die Wegetrasse von 4,5 m ermöglicht gemäß EAE 95/85 Bild 14 eine Begegnung Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (kleiner / gleich 40 km/h).

Der Späthenweg mündet östlich des Plangebietes in die Hauptstraße (L 872). Der Anschluss der vorhandenen und geplanten Bebauung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt an der Haltestelle „Kirchhatten, Rathaus“ über die VBN-Linien 270 (nach Wildeshausen bzw. Oldenburg) und 277 (nach Sandhatten und Sandkrug). Diese Linien verkehren werktags und Samstags im regelmäßigen Stunden- bzw. 2-Stundentakt. Die 270 bietet auch Sonntags Verbindungen und stellt in Oldenburg Anschlüsse an den Fernverkehr her. Darüber hinaus wird die Haltestelle auch durch die Linie 275 bedient, deren Angebot allerdings auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet ist.

Die Haltestelle „Kirchhatten, Rathaus“ liegt in fußläufiger Entfernung. Dort gibt es auch Anbindungen an das Nachtliniennetz zwischen Oldenburg und Wildeshausen.

3.9.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet. Die bestehende Nutzung im Gebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist bei allgemeinen Wohngebieten eine Löschwassermenge von: 48 cbm pro Stunde (800 l/min) über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m) natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und über den vorhandenen Schmutzwasserkanal dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Die bisherigen Erfahrungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebietes zeigen Böden mit guten Versickerungseigenschaften. Derzeit wird das Oberflächenwasser in der gesamten Siedlung auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Dabei sind bisher keine Probleme aufgetreten.

Daher ist vorgesehen, auch zukünftig das im Plangebiet durch zusätzliche Bodenversiegelungen anfallende Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

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

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg.

Die Bewohner des Plangebietes müssen ihre Wertstoff- und Abfallbehälter für die wöchentliche bzw. regelmäßige Entleerung an den Späthenweg stellen. Im ungünstigsten Fall beträgt die Wegstrecke ca. 45 m. Diese Entfernung ist den Anwohnern nach Auffassung der Gemeinde zuzumuten.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie wird durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Im Plangebiet ist, entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2, eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung mit Wohngebäuden geplant. Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere durch folgende Festsetzungen Auswirkungen möglich:

Durch die geplante Nutzung wird bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eine Grundfläche von ca. 990 qm in Anspruch genommen. Diese GRZ entspricht der bereits im Ursprungsplan für das Gebiet getroffenen Festsetzung, wenngleich eine Ausnutzbarkeit dieser GRZ bislang durch den begrenzt ausgewiesenen Bauteppich faktisch nicht möglich war.

Durch die Planung wird der bislang am südlichen Rand mit 10 m Breite und am westlichen Rand mit 5 m Breite festgesetzte Pflanzstreifen auf eine einheitliche Breite von 3 m reduziert. Damit können sich negative Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften ergeben.

Aufgrund der geplanten eingeschossigen Bebauung und der im Gebiet und umliegend bereits vorhandenen Bebauung in entsprechender Höhe sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung der § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“

zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesondert Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan werden gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

Die Aussagen des LRP werden in den nachfolgenden Kap. soweit möglich und nicht durch den Landschaftsplan konkretisiert berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hatten konkretisiert die Zielsetzungen des LRP und benennt und bewertet Konflikte zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Landschaftsplanung. Er nennt als eigenständige Planung die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen. Je Landschaftseinheit und Schutzgut werden Maßnahmen genannt. Zusammengefasst werden diese sofern sie auf das Plangebiet zutreffen in den nachfolgenden Kapiteln Schutzgut bezogen mit aufgeführt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Verkehrsimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Das Plangebiet befindet sich ca. 140 m westlich der Hauptstraße (L 872) und ca. 250 m südlich der Sandkruger Straße (K 314). Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr

Allgemeines Wohngebiet 55/45 dB (A) tags/nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 18.12.1990 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird der Abwägungsspielraum auch durch die neuere 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehr

Allgemeines Wohngebiet 59/49 dB (A) tags/nachts

4.2 Umweltauswirkungen / Umweltprüfung

4.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in Anlage 2.

Das Plangebiet ist vollständig von Wohnbebauung umgeben, wobei die nördlich gelegene Bebauung durch den Späthenweg vom Plangebiet getrennt ist. Die Gebiete wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 als allgemeine Wohngebiete mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete waren bislang durch 5 - 10 m breite Grünstreifen von der bisherigen Nutzung getrennt. Die Pflanzstreifen werden auf eine Breite von 3 m reduziert.

Der südöstlich außerhalb des vorliegenden Plangebietes festgesetzte Gehölzstreifen bleibt dagegen unverändert erhalten.

Die Hauptstraße (L 872) verläuft in einem Abstand von ca. 140 m östlich bzw. nordöstlich zum Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 150 m nördlich der Ortslage mündet die K 314 in die Hauptstraße ein. Es ist daher zu überprüfen, inwiefern Verkehrsimmissionen in das Plangebiet einwirken und möglicherweise zu berücksichtigen sind.

4.2.2 Beschreibung der Umwelt

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Delmenhorster Geest und zählt dort zu der Untereinheit Kirchhattener Geest.

Bei der Kirchhattener Geest handelt es sich um ein Geschiebedecksandplateau, das von Flugsand und fluviatilen Sanden überlagert ist. Durch den Ein-

fluss der Inlandsvereisung mit Eisvorstößen entstand die leicht wellige bis hügelige Morphologie. Kennzeichnende Bodentypen sind Braunerden und Podsole. Die Braunerden sind ursprüngliche Standorte von Buchen-Eichenwäldern. Im Bereich von Dünensanden sind Birken-Eichenwälder typisch. Hier finden sich heute überwiegend Kiefernforste. Auf die frühe Siedlungsentwicklung weisen Streu- und Einzelhofsiedlungen mit ausgedehnten Eschfluren sowie die Siedlungsschwerpunkte Kirchhatten und Sandhatten hin.

(Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Hatten)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes durch ein modernes Wohngebiet geprägt, von dem das Plangebiet umrahmt wird. Das Wohngebiet besteht aus Einfamilienhäusern mit umgebenden Ziergärten. Das Plangebiet selber ist gekennzeichnet durch eine kleinere, alte landwirtschaftliche Hofstelle. Die Gebäude sind überwiegend im ursprünglichen Zustand erhalten. Neben den Gebäuden prägen einige ältere Hofbäume das Ortsbild. Die rückwärtigen Bereiche der Hofstelle werden bzw. wurden überwiegend als Lagerfläche genutzt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die ursprüngliche Gebäudeform der Hofstelle einschließlich der Hofbäume positiv beeinflusst. Die umgebenden, unbebauten Flächen und das Wohngebiet weisen keine Elemente von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet nicht als „wichtiger Bereich“ für Vielfalt, Eigenart und Schönheit gekennzeichnet.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) liegt im Bereich des Plangebietes ein Sandboden vor der sich in unbebauten Bereichen zu einem Podsol entwickelt hat.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

Im Landschaftsplan wird im Handlungskonzept „Boden“ die Vermeidung und Verminderung von Bodenversiegelung im Bereich von Siedlungen als Maßnahme genannt.

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (1979) Grundwasser -Grundlagen- liegt im

Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 300 – 400 mm im Jahr vor. Die Gefährdung des Grundwassers gilt aufgrund der Mächtigkeit und Bodenart als „hoch“. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag wird jedoch als gering eingestuft.

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Sandkrug.

Der Landschaftsplan nennt im Handlungskonzept „Wasser“ den Erhalt bzw. die Anhebung der Grundwasserneubildung durch –Rückhaltung von Niederschlägen mit möglichst hoher Versickerung des unbelasteten Wassers (Dachflächen) in Siedlungs- und Gewerbegebieten v.a. im Raum Kirchhatten und Sandkrug.

c) Altlasten/Kampfmittel

Der Gemeinde liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bezüglich erfolgter Bombardierungen wurde das Plangebiet am 20.07.1993 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet und freigegeben.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

Im Landschaftsplan werden keine Maßnahmen hinsichtlich diesen Schutzgutes genannt, die auf das Plangebiet zutreffen würden.

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich

das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Gemeine Kiefer, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 2003)

Fauna

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplan nicht in einem für Arten und Lebensgemeinschaften „wichtigen Bereich“.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Bebauter Bereich (OD), landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) / Ruderalflur (UR)

Das Plangebiet wird u.a. von einem südlich an den Späthenweg angrenzenden bebauten Bereich eingenommen. Dieser besteht aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Bauernhaus sowie Stall- und Nebengebäuden. Im Osten befindet sich ein Ziergarten. Angrenzend zu den Gebäuden befinden sich einige typische Hofbäume wie Linde und Eiche. Westlich und rückwärtig der Gebäude liegt eine landwirtschaftliche Lagerfläche (Siloplatz u.ä.) die von Störzeigern wie der Quecke (Ruderalflur UR) begrünt wird.

Die angrenzenden Bereiche werden von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern eingenommen. Östlich grenzt daneben auch ein größerer Garten mit hohem Gehölzanteil an.

Im Landschaftsplan wird im Handlungskonzept als Maßnahme für Arten und Lebensgemeinschaften der Erhalt, die Pflege und Entwicklung von „altem Baumbestand im Umfeld der landwirtschaftlichen Gehöfte“ genannt.

4.2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, bekannt.

4.2.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich

4.2.3.1 Menschen / Immissionsschutz

Das Plangebiet selbst stellt als Teil der bebauten Ortslage kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar.

Durch die geplante Nachverdichtung gehen innerörtliche private Freibereiche sowie Pflanzflächen, die eine Abgrenzung der umliegenden Wohnbebauung zu der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zum Ziel hatten, verloren. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wurde jedoch aufgegeben, wodurch sich hinsichtlich möglicher Immissionen die Situation für die umliegende Bebauung verbessert. Im Gebiet soll stattdessen weitere Wohnbebauung entstehen.

Wenngleich in verringerter Breite, verbleiben sowohl nach Westen und Süden Pflanzstreifen zur Eingrünung und als Sichtschutz.

Die sich positiv auswirkenden z.T. älteren Einzelbäume, welche sich um das bestehende Hauptgebäude gruppieren, sollen erhalten bleiben.

Durch die ergänzend geplante Bebauung wird insbesondere zu den westlich und südlich gelegenen Wohngebieten der Abstand verringert. Aufgrund der zwischengelagerten Pflanzstreifen hält der Bauteppich jedoch weiterhin einen Abstand von jeweils 6 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Die Interessen der benachbarten Grundstücke werden damit nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

Nach Norden und Osten wird die bestehende Situation durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändert.

a) Verkehrsimmissionen (Anlage 4)

Das Plangebiet liegt ca. 140 m westlich der Landesstraße L 872 und ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. Sowohl die im Gebiet bestehende Bebauung als auch eine mögliche ergänzende Bebauung hält unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen nach Osten zur L 872 einen Abstand von ca. 180 m und mehr ein.

Die Verkehrszählung im Jahre 2000 ergab auf der L 872 zwischen Oldenburg und Kirchhatten eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von ca. 3.500 Kfz / 24 h. Auf der Sandkruger Straße (K 314), welche nördlich der Ortslage von Kirchhatten in die Landesstraße mündet, wurde eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von ca. 4.700 Kfz/ 24 h ermittelt. Der jeweils ermittelte Lkw-Anteil lag mit 2,6 – max. 10 % erheblich unter den nach der Straßenklassifizierung anzunehmenden Werten.

Im Rahmen benachbarter Bauleitplanverfahren der Gemeinde wurde im Oktober 2005 ein schalltechnisches Gutachten durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (ITAP) erstellt, welches u.a. die zu erwartende Verkehrsbelastung auf der L 872 unter Hinzunahme der Belastung durch die K 314 und geplanter Lebensmittelmärkte für das Horizontjahr 2015 berücksichtigt. Da das Gutachten die Situation für einen benachbarten Bereich ermittelt,

können diesem auch Aussagen für das vorliegende Plangebiet entnommen werden.

Nach den Aussagen des Gutachtens werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne vorhandene Bebauung, tags in einem Abstand von ca. 60 m und nachts ca. 140 m zur Hauptstraße eingehalten.

Nach der Ermittlung der Lärmpegelbereiche liegt das vorliegende Plangebiet aufgrund der großen Entfernung zur Hauptstraße in dem für Wohngebiete lärmtechnisch günstigsten Lärmpegelbereich I der DIN 4109 (s. Anlage 4, Auszug aus dem Gutachten). Unzumutbare Beeinträchtigungen sind im geplanten Wohngebiet durch die L 872 daher nicht gegeben.

Insgesamt sind für die vorhandenen bzw. möglichen Wohnnutzungen **keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

4.2.3.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Mit der Überplanung einer Freifläche innerhalb eines Wohngebietes werden von den angrenzenden Wohngrundstücken bestehende rückwärtige Sichtbeziehungen zukünftig wegfallen. Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes, den Erhalt von Ortsbild prägenden Laubbäumen, der Ausweisung eines äußeren Pflanzstreifens werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden bzw. ausgeglichen. Insgesamt **entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung** des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der bisher festgesetzte breitere Pflanzstreifen mit positiver Bedeutung für das Ortsbild erhalten. Die Freifläche könnte weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild genutzt werden.

4.2.3.3 Boden / Wasser

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und einem äußeren Pflanzstreifen werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden begrenzt. Mit der Nachverdichtung wird die Innanspruchnahme wertvolleren Bodens z.B. am Siedlungsrand vermieden. Dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird Rechnung getragen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden so vermieden. Beeinträchtigungen aufgrund seiner Lage im Trinkwasserschutzgebiet durch Stoffeinträge sind durch die geplante Nutzung nicht zu befürchten.

Insgesamt kommt es durch die Planung zu **keinen erheblichen Beeinträchtigungen** der Schutzgüter Boden und Wasser.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die landwirtschaftliche Nutzung der rückwärtigen Freifläche mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. Bodenverdichtung, Stoffeinträge) weiter fortgeführt werden.

4.2.3.4 Klima / Luft

Die mit der Versiegelung reduzierte Verdunstungsfläche bewirkt eine örtliche Erwärmung. Der Erhalt von Einzelbäumen und die Ausweisung eines Pflanzstreifens wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus. Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird damit z.T. vermieden und ausgeglichen und ist daher insgesamt als **nicht erheblich einzustufen**.

Bei nicht Durchführung der Planung könnte die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der innerörtlichen Freifläche weitergeführt werden. Die landwirtschaftliche Klima/Luftsituation mit möglichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld (z.B. Geruchsbelästigung) würde bestehen bleiben.

4.2.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in die Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust von Vegetationsfläche, die sich als landwirtschaftliche Lagerfläche bzw. Brache darstellt sowie der Dezimierung eines festgesetzten Pflanzstreifens verursacht. Mit der weiteren Festsetzung eines Pflanzstreifens wird der Eingriff in das Schutzgut minimiert. Bereits festgesetzte Einzelbäume bleiben zum Erhalten festgesetzt. So können weitergehende negative Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden werden.

Aufgrund der Reduzierung des ausgewiesenen innerörtlichen Pflanzstreifens **verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde gegenüber den geplanten Festsetzungen ein größerer Pflanzstreifen mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften des Siedlungsbereichs festgesetzt bleiben.

4.2.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt sind, sind Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis 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.“

4.2.3.7 Wechselwirkungen

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf ein Schutzgut positiv auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes und der Lage im bereits weitgehend bebauten Innenbereich sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

Mit der Planung wird ein innerörtlich festgesetzter Pflanzstreifen in seiner Breite reduziert. Damit geht Nahrungs-, Rückzugs und Lebensraum für an den Siedlungsraum angepasste Arten und Lebensgemeinschaften verloren. Gleichzeitig wird damit jedoch eine an die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht. Ein Eingriff außerhalb des Siedlungsbereiches mit einer höheren Bedeutung für den Naturhaushalt wird vermieden. Da weiterhin ein Pflanzstreifen festgesetzt wird, ist eine Begrünung des Plangebietes sichergestellt. Wertvolle Einzelbäume bleiben erhalten, die Grundflächenzahl wird auf 0,25 begrenzt. So können erhebliche Beeinträchtigungen auf die übrigen Schutzgüter vermieden werden. Insgesamt kommt es damit auch zu **keiner erheblichen Beeinträchtigung von Wechselwirkungen.**

4.2.3.8 Eingriffsregelung

4.2.3.8.1 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so

dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Hatten die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

4.2.3.8.2 Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (1996) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Als Beurteilungsgrundlage ist im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB das Entwicklungsziel der bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 heranzuziehen (ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren).

4.2.3.8.3 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotop aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotop bzw. das Entwicklungsziel der bisherigen Festsetzungen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nicht zu einer Bewertung herangezogen werden Biotop, die nicht durch die vorliegende Planung verändert oder beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall zählen hierzu die weiterhin zum Erhalten festgesetzten Einzelbäume.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ursprungsbebauungsplan	4.237 qm	–	–
Dorfgebiet (GRZ 0,25)	4.237 qm	–	–
versiegelt (37,5 %) (X)	1.589 qm	WF	0 WE
unversiegelt (62,5 %)	2.648 qm	– WF	– WE
Freifläche (Y)	1.658 qm	1 WF	1.658 WE
Einzelbäume (HE)*	160 qm	– WF	– WE
Fl. zum. Anpfl. und Erhalt. (HSE)	830 qm	3 WF	2.490 WE
Gesamtfläche:	4.237 qm		
Eingriffsflächenwert:			4.148 WE

* dieses Biotop wird nicht berücksichtigt, da es vollständig erhalten bleibt

4.2.3.8.4 Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Diesen wird soweit möglich entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biototypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,25)	3.962 qm	–	–
versiegelt (37,5 %), (X)	1.486 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (62,5 %)	2.476 qm	– WF	– WE
Gärten (PH)	1.953 qm	1 WF	1.953 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	363 qm	3 WF	1.089 WE
Einzelbäume (HE)*	160 qm	– WF	– WE
Straßenverkehrsfläche	275 qm	–	–
versiegelt (X)	220 qm	1 WF	220 WE
unversiegelt (Y)	55 qm	2 WF	110 WE
Gesamtfläche:	4.237 qm		
Kompensationswert:			3.372 WE

*dieses Biotop wird nicht berücksichtigt, da es vollständig erhalten bleibt

4.2.3.8.5 Externe Kompensationsmaßnahme

Der Gemeinde steht das Flst. 62 der Flur 52 in der Gemarkung Hatten mit einer Fläche von 1.702 qm zur Verfügung (Anlage 5).

Das Flurstück wird intensiv als Grünland genutzt. Die Grasnarbe setzt sich aus wenigen häufigen Süßgräsern wie Honiggras, Deutschem Weidelgras, Rispengras und einigen wenigen Kräutern wie Wiesen-Sauerampfer, Brennessel, Löwenzahn u.a. zusammen.

Südlich grenzt die etwas höher gelegene Straße „Wasserbreite“ an. Im Böschungsbereich der Straße stockt eine durchgewachsene Hecke aus Hainbuche. Nördlich wird die Flurstücksgrenze durch einen temporär Wasser führenden, kleineren Graben dargestellt. An diesen schließt sich eine weitere Grünlandfläche an. Der Graben hat eine Tiefe von ca. 0,4 m bei einer Breite von ca. 1 m. Der Bewuchs besteht aus Arten wie Brennessel, Kletten-Labkraut, Weidenrösschen, Deutschem Weidelgras und Wiesenfuchsschwanz.

Auf der Kompensationsfläche soll artenreiches, mesophiles Grünland (GMF) entwickelt werden. Die Fläche darf hierzu zukünftig ausschließlich als Dauergrünland und unter Naturschutzauflagen bewirtschaftet werden. Bei der Nutzung als Wiese ist die Fläche mindestens 1x pro Jahr nach dem 15.06. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei der Nutzung als Weide sollten höchstens 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar gehalten werden. Durch die extensivere Nutzung wird eine Aufwertung um den Wertfaktor 1 erreicht, sodass 1.702 WE auf der Fläche zur Verfügung stehen.

4.2.3.8.6 Schlussberechnung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 3.372 WE. Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert verbleibt ein Kompensationsdefizit von 776 WE. Zum Ausgleich ist eine externe Kompensationsfläche erforderlich.

Entsprechend dem Kompensationsdefizit werden dem Bebauungsplan Nr. 31, 4. Änderung 776 WE der externen Kompensationsfläche zugeordnet (Anlage 6). Auf der Kompensationsfläche verbleiben 926 WE zur Kompensation weiterer Eingriffe.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Hatten davon aus, dass der durch 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.2.3.9 Alternativprüfung

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass

es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Im vorliegenden Fall geht es um die geringfügige Nachverdichtung eines innerörtlichen Siedlungsbereiches. Die Fläche mit einer Größe von ca. 4.200 qm ist bereits teilweise bebaut. Eine Alternativplanung kann damit kaum sinnvolle und die Umwelt weniger belastende Veränderungen bringen.

Für das Plangebiet wäre allenfalls der Erhalt der bisherigen Festsetzungen oder die Umstufung in ein Wohngebiet ohne Ausweitung des bisherigen Bauteppichs denkbar. Diese hätte jedoch zur Folge, dass an anderer Stelle die freie Landschaft zusätzlich bebaut würde. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen wird die verbesserte Bebauungsmöglichkeit eines vorhandenen Siedlungsbereiches als einer Maßnahme zur Innenentwicklung der Vorzug gegeben. Damit entspricht die Gemeinde der in § 1 a Abs. 2 BauGB formulierten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz.

4.3 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.3.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (1996)“ zur Anwendung.

Andere negative Auswirkungen waren nicht zu untersuchen.

4.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen wird durch vertragliche Regelung gesichert. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen und wird nach diesem Zeitraum durch die Gemeinde überprüft.

4.3.3 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Schutzgut	Auswirkung durch die gepl. Festsetzungen	erheblich
Mensch	Geringfügige Reduzierung eines festgesetzten, jedoch nicht vorhandenen Pflanzstreifens. Beseitigung eines Immissionskonfliktes durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Hofstelle.	-
Arten u. Lebensgemeinschaften	Verlust von: Freifläche zwischen Bebauung, Teil eines festgesetzten Pflanzstreifens Vermeidung/Kompensation: Erhalt von Einzelbäumen, Beibehaltung eines Teilbereichs eines ausgewiesenen Pflanzstreifens (Festsetzung der Verwendung nur standortgerechter, einheimischer Laubgehölze), Begrenzung der GRZ und damit Sicherung eines hohen innerörtlichen Grünanteils	X
Boden	Verlust von: belebtem Boden, Vermeidung/Kompensation: Überplanung überwiegend bereits anthropogen veränderten Oberboden (landwirtschaftliche Nutzfläche) und Boden angrenzend zu vorhandener Bebauung; Anlage von Pflanzstreifen mit Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung; Begrenzung der GRZ und damit Beibehaltung eines hohen innerörtlichen unversiegelten Bodenanteils	-
Wasser	Verlust von: Versickerungsfläche Vermeidung/Kompensation: Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche, Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken	-
Klima/Luft	Verlust von: Verdunstungs- und Filterungsfläche Vermeidung/Kompensation: Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche innerhalb eines Siedlungsgebietes, Erhalt eines Teils eines festgesetzten Gehölzstreifens und Erhalt aller bedeutenden Einzelbäume	-
Orts- und Landschaftsbild	Verlust von: einer innerörtlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche mit keiner besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild Vermeidung/Kompensation: Nachverdichtung eines Siedlungsgebietes, Erhalt bedeutender Einzelbäume, Festsetzung eines Pflanzstreifens, gestalterische Festsetzungen	-
Kultur- u. Sachgüter	Da keine Denkmäler oder wertvolle Kulturgüter vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Durch die Inanspruchnahme bereits intensiv genutzter Fläche im Siedlungsbereich werden erhebliche Auswirkungen auf die Mehrzahl der Schutzgüter vermieden.	-

X = erhebliche Auswirkungen, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden

- = keine erheblichen Auswirkungen

5 Abwägungsergebnis

Durch die geplante Nachverdichtung ergeben sich Veränderungen der Gestaltung und Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben und erfolgen im vorliegenden Fall in nur geringem Um-

fang. Die Beeinträchtigungen können durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet gemindert bzw. z.T. ausgeglichen werden.

Orts- und Landschaftsbild werden in angemessener Weise durch die Schaffung von Pflanzstreifen und den Erhalt bedeutender Einzelbäume berücksichtigt. Damit können auch die Belange des Bodenschutzes teilweise berücksichtigt werden.

Durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und die geplante Ergänzung mit Wohngebäuden ergeben sich für die vorhandenen Wohnnutzungen Verbesserungen der Immissionssituation. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch andere Immissionseinträge (z.B. Verkehrslärm) sind nicht gegeben.

Nach Auffassung der Gemeinde können die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft z.T. innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der darüber hinaus gehende Kompensationsbedarf kann außerhalb des Plangebietes kompensiert werden, so dass der hier ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon	3.962 qm	93,5 %
• Mit Pflanzgebot	(363 qm)	(8,6 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	275 qm	6,5 %
Plangebiet	4.237 qm	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Hatten hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom 05.12.2005 bis 06.01.2006 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. 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 22.02.2006.

Hatten, den 22.02.2006

gez. Hinrichs

L.S.

Bürgermeister

8 Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 31
2. Bestehende Nutzungsstruktur
3. Biotoptypen des Plangebietes
4. Darstellung der Lärmpegelbereiche
5. Externe Kompensationsfläche –Biotoptypen-
6. Externe Kompensationsfläche –Zuordnung-



MD	--
--	0,25
I	o

WA	--
--	0,25
I	E

MI	-- 1,2
--	0,35 / 0,6
I / II	o

GEE	1,2
--	0,6
II	a

WA	--
--	0,25/0,35
I	E / ED / g

MI	-- 1,2
--	0,6
I / II	a

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 31, 4. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 31

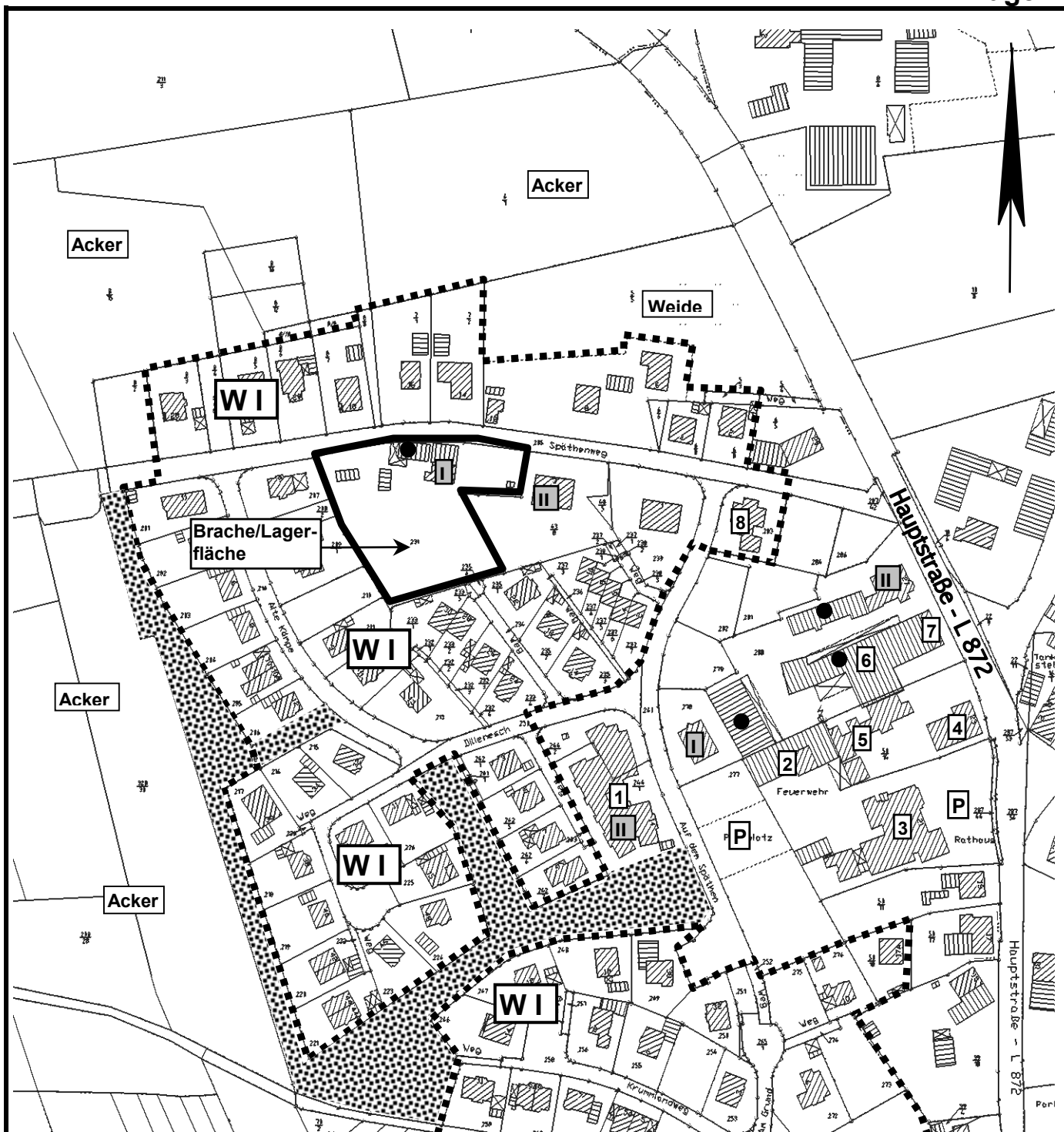
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31

- Fläche für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
- GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI** Mischgebiet
- MD** Dorfgebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Geschossflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o / g / a** offene / geschlossene / abweichende Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grünanlage

Gemeinde Hatten

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 31
4. Änderung**

**Bisherige
Festsetzungen des
B.-Planes Nr. 31
M 1 : 2.500**



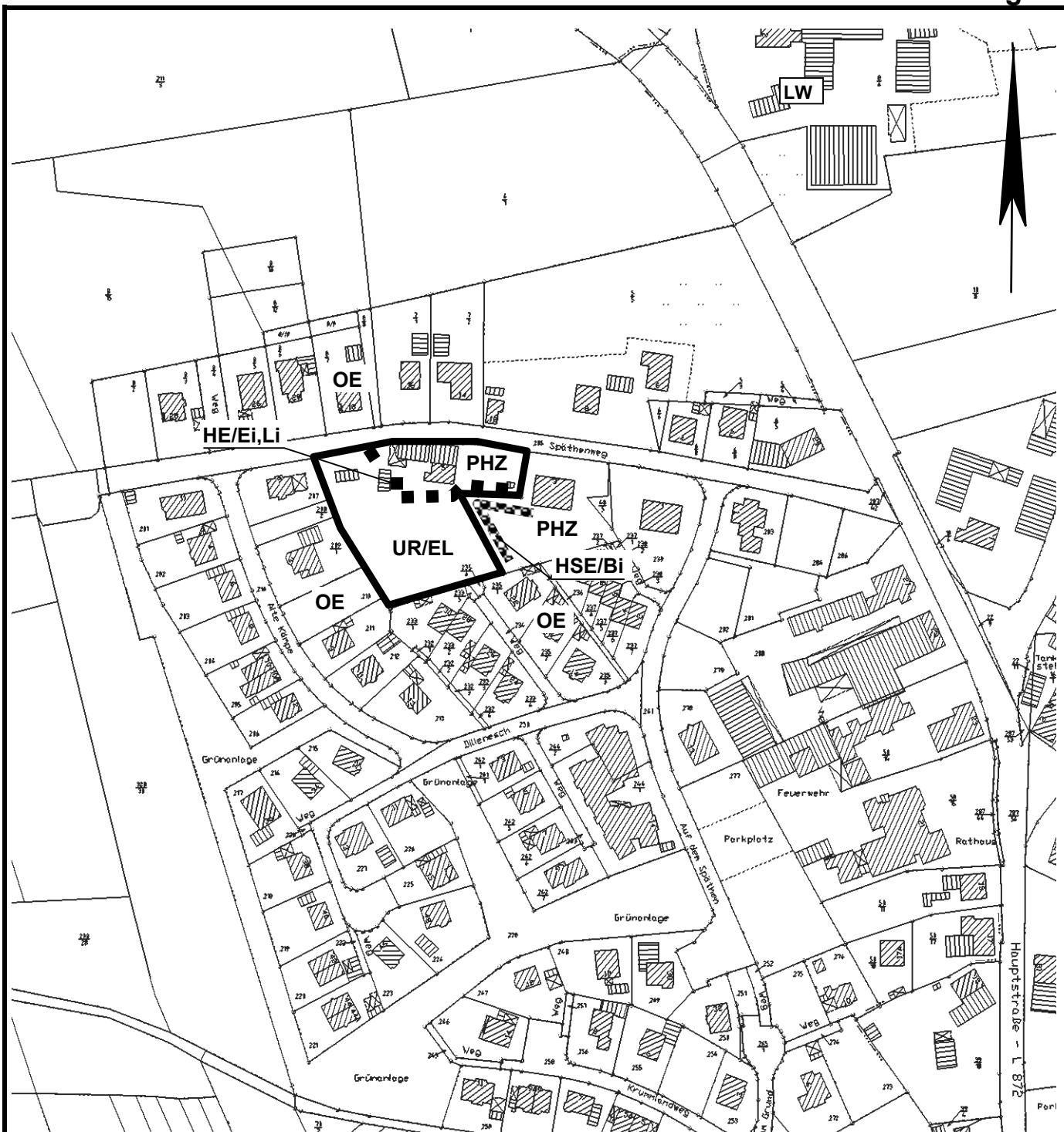
Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 31, 4. Änderung
- Bereich mit Wohngebäuden eingeschossig
- Wohngebäude ein-/ zweigeschossig
- 1 Seniorenpflegeheim
- 2 Feuerwehr
- 3 Rathaus
- 4 AWO, Bäckerei
- 5 Wellnessstudio, Fotoshop, Friseur
- 6 Ehemaliger Landhandel (● Leerstand)
- 7 Drogerie
- 8 Restaurant
- Grünanlage

Gemeinde Hatten

**Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 31
4. Änderung**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
M 1 : 2.500**



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS, 2004

- HE Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- UR Ruderalflur
- OE Einzel- und Reihenhausbebauung

Hauptbestandsbildner

- Bi Birke
- Ei Eiche
- Li Linde

Gemeinde Hatten

**Anlage 3 zum
Bebauungsplan Nr. 31
4. Änderung**

**Plangebiet
Biotoptypen**

M 1 : 2.500

Schalltechnisches Gutachten zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten

Auszug

Projekt Nr. 782-05-a-nr

Auftraggeber: Planungsgruppe Braun
Am Probst-Busch 7
49716 Meppen

Ausführung: Dipl.- Ing. (FH) Nicole Rischmann
itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Oldenburg, den 13. Oktober 2005

Messstelle nach §26 BImSchG

Telefon

(0441) 57061-22

Fax

(0441) 57061-10

Email

info@itap.de

Postanschrift

Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Geschäftsführer

Dr. Manfred Schultz-von-Glehn
Dipl. Phys. Hermann Remmers

Sitz

Ginsterweg 9
26160 Bad Zwischenahn
Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Bankverbindung

Raiffeisenbank Oldenburg
Kto.-Nr. 80 088 000
BLZ: 280 602 28

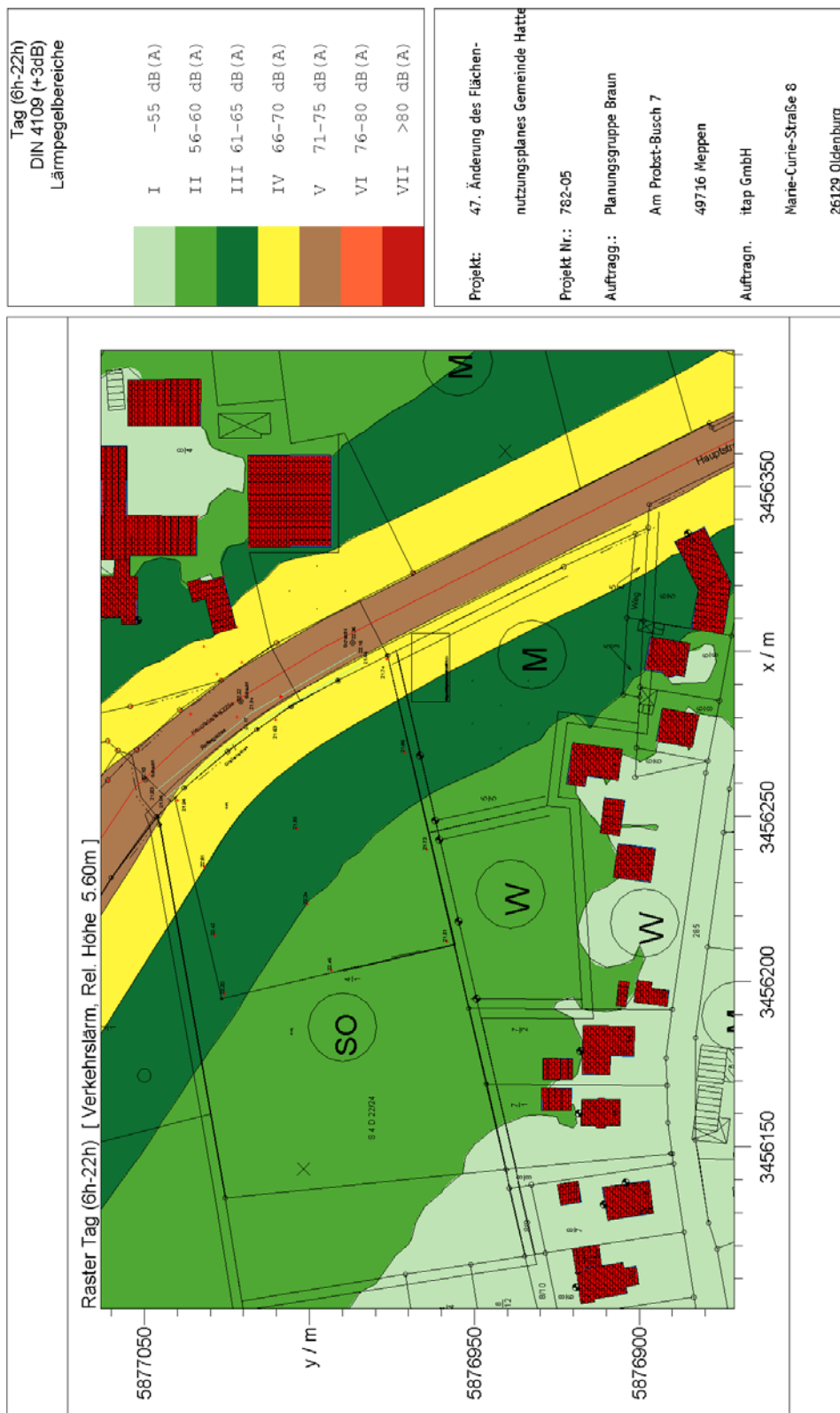
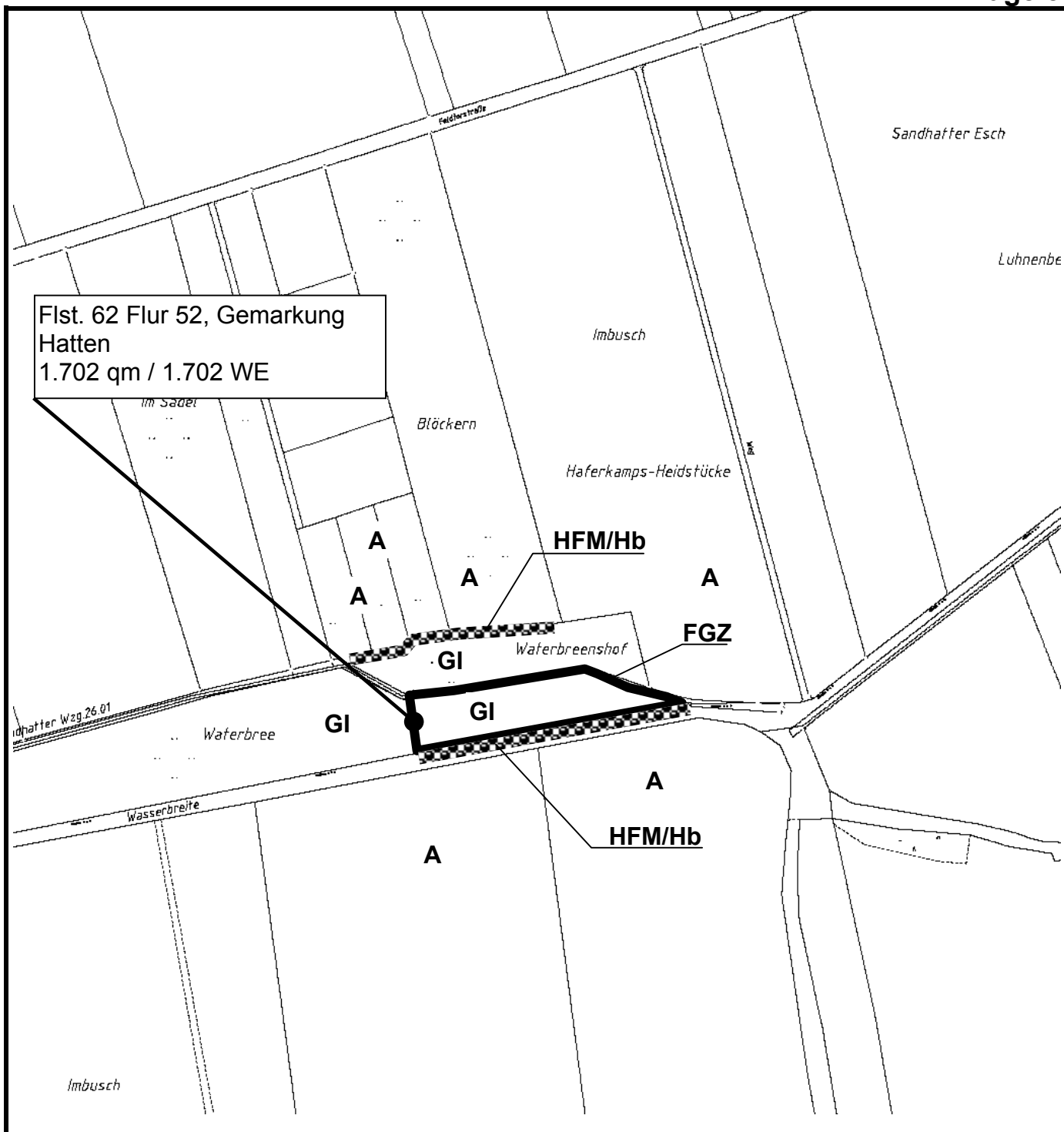


Bild 5: Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109.



Flst. 62 Flur 52, Gemarkung Hatten
1.702 qm / 1.702 WE

Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS, 2004

- A** Acker
- GI** Intensivgrünland
- FGZ** Sonstiger Graben
- HFM** Strauch-Baumhecke

Hauptbestandsbildner:

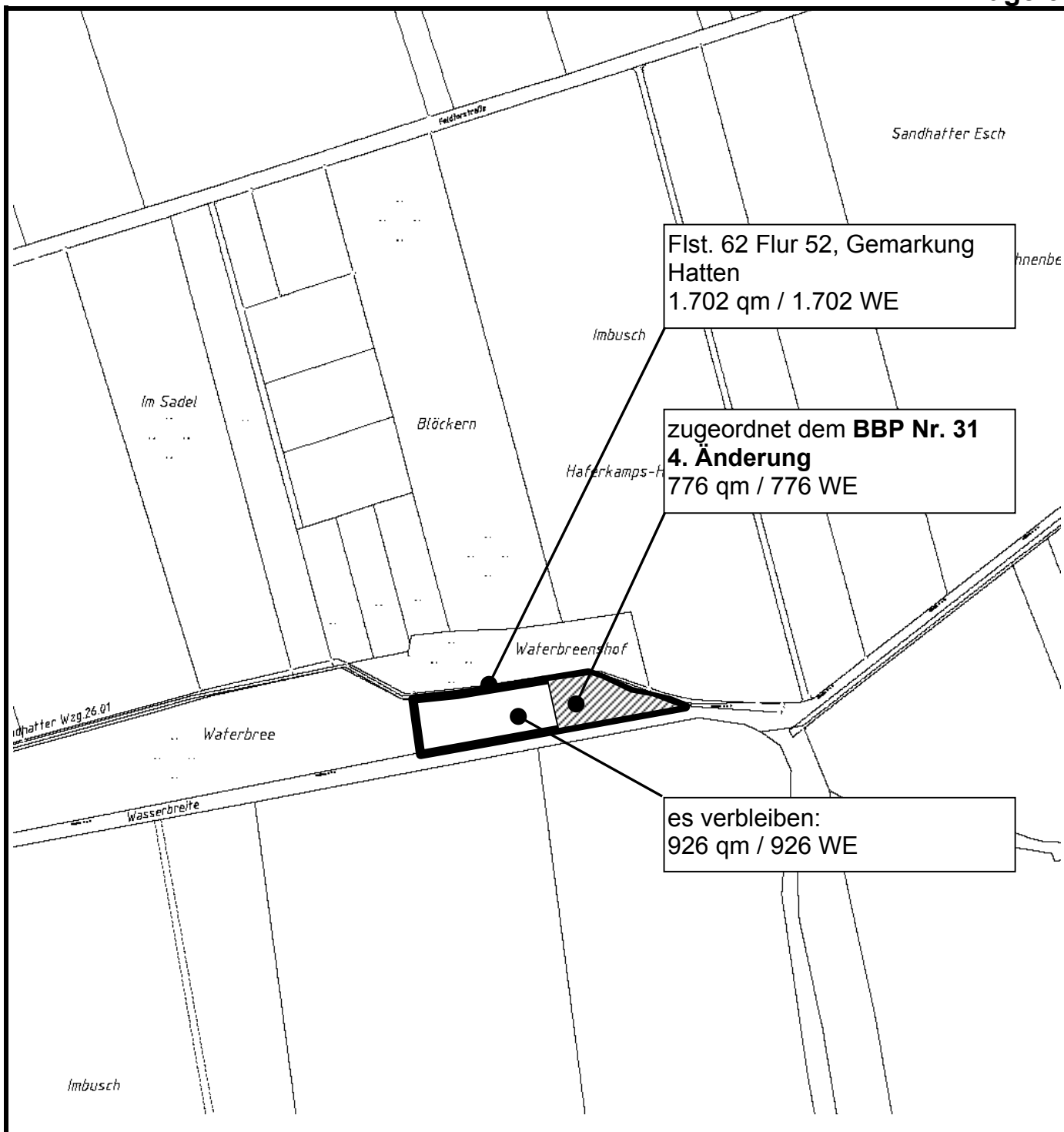
Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hb	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hasel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		

Gemeinde Hatten

Anlage 5 zum
Bebauungsplan Nr. 31
4. Änderung

Externe
Kompensationsfläche
-Biotoptypen-

M 1 : 2.500



Flst. 62 Flur 52, Gemarkung Hatten
1.702 qm / 1.702 WE

zugeordnet dem **BBP Nr. 31**
4. Änderung
776 qm / 776 WE

es verbleiben:
926 qm / 926 WE

Gemeinde Hatten

**Anlage 6 zum
Bebauungsplan Nr. 31
4. Änderung**

**Externe
Kompensationsfläche
-Zuordnung-**

M 1 : 2.500