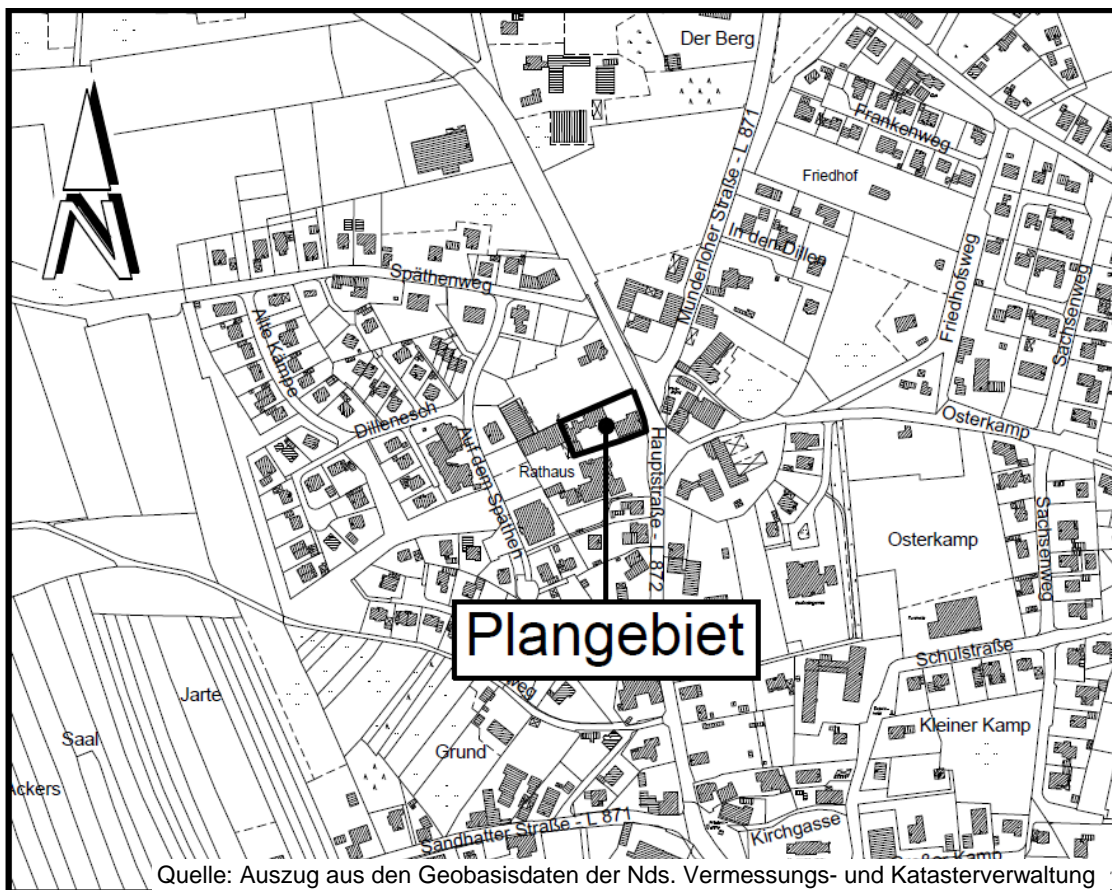




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung**  
**„Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg“**

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel. : 0441 593655  
FAX: 0441 591383  
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	4
<b>3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1    ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.2    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	5
3.3    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO) .....	6
3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	6
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	7
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	7
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>9</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>10</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>10</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Hatten „Kirchhatten – Hauptstraße/Späthenweg“ umfasst das Flurstück Nr. 50/14 der Flur 24, Gemarkung Hatten. Es befindet sich innerhalb der Ortslage von Kirchhatten unmittelbar nördlich des Rathauses und grenzt im Osten an die Hauptstraße (L 872) an.

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

## **2 Planungserfordernis und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, rechtskräftig seit dem 27.09.2013, wurde der Bauteppich für das Gebäude Hauptstraße Nr. 23 im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand reduziert. Für die derzeitige Nutzung des Gebäudes als Blumenladen sowie die zukünftige Entwicklung werden jedoch Erweiterungsmöglichkeiten benötigt. Dazu sollen die Baugrenzen geändert und der Bauteppich so erweitert werden, dass eine zukünftige Umgestaltung der Einmündung Hauptstraße / Munderloher Straße nicht erschwert wird.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- 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.

Die vorliegende Planung umfasst mit dem Flurstück Nr. 50/14 eine Fläche von ca. 2.120 qm. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang fast vollständig als Baugebiet ausgewiesenen Bereich innerhalb der Ortslage von Kirchhatten, für den lediglich der Bauteppich geringfügig ausgeweitet werden soll. Die Art der baulichen Nutzung bleibt, wie auch die Lage und Größe des Baugebietes, unverändert. Das Gebiet ist vollständig von Bebauung umgeben und selbst ebenfalls bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird 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.

Für die vorliegende Planung sind somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB ohne Umweltprüfung bzw. Umweltbericht gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1.1)**

Das Plangebiet ist Teil des westlichen Ortskerns von Kirchhatten, welcher entlang der Hauptstraße durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnnutzungen, Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel geprägt ist. Das Plangebiet selbst wird ebenfalls gemischt genutzt (Blumenhandel, Fitnessstudio, Physiotherapeut, Friseur, Arbeiterwohlfahrt und Wohnnutzungen).

Auf der nördlich angrenzenden Fläche befand sich mit einem Landhandel eine gewerbliche Nutzung. Die Gebäude wurden im Jahr 2005 durch einen Brand zerstört. Der Bereich ist, wie auch das vorliegende Plangebiet, Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, welcher die Flächen in seinem Geltungsbereich als Mischgebiet festsetzt (s. Anlage 1.1). Das Gebiet soll damit für eine entsprechend gemischte Nutzungsstruktur zur Ergänzung der Ortskernfunktion herangezogen werden.

Unmittelbar südlich bzw. südwestlich grenzen mit dem Rathaus und der örtlichen Feuerwehr öffentliche Einrichtungen an das Gebiet. Östlich verläuft die Hauptstraße (L 872). Das Plangebiet grenzt dabei unmittelbar im Einmündungsbereich der Munderloher Straße (L 871) an die Hauptstraße an.

### **2.5 Immissionssituation**

#### Verkehrslärm

Östlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (L 872). In Höhe des Plangebietes mündet zudem die Munderloher Straße (L 871) in die Hauptstraße ein.

Für die Ortsdurchfahrt von Kirchhatten wurde im Jahr 2010 ein Umbau geplant. In diesem Zuge wurden durch das Büro „Zacharias Verkehrsplanungen“ verkehrstechnische Untersuchungen, basierend auf Verkehrszählungen und Untersuchungen der Straßenbaubehörde und der Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven vorgenommen und Prognosen für das Horizontjahr 2025 erstellt, auf deren Grundlage im Rahmen der 3. Änderung Verkehrslärberechnungen durchgeführt wurden.

Die Berechnungen ergaben im östlichen Bereich des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Wesentlichen vorhandener Bebauung, nicht sinnvoll umgesetzt werden können, wurden im Rahmen der 3. Änderung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Nach den Berechnungen liegt der Bereich bis ca. 19 m Abstand zur Fahrbahnmitte im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) und ein weiterer Bereich bis 38 m im Lärmpegelbereich III der DIN 4109. Der Lärmpegelbereich V betrifft nur nicht überbaubare Flächen unmittelbar an der Hauptstraße und wurde daher nicht gekennzeichnet.

Die Lärmpegelbereiche III und IV wurden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und es wurden Festsetzungen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen und den zugehörigen Freibereichen getroffen, die einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

#### Sonstige Immissionen

Sonstige wesentliche Immissionen liegen im Plangebiet nicht vor. Landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetrieb oder größere Sportanlagen, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

## **3 Bestehende und geplante Festsetzungen**

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

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von der vorliegenden 5. Änderung unberührt. Damit bleibt für das Plangebiet u.a. der Ausschluss von Vergnügungsstätten bestehen. Allgemein zulässige Wohnnutzungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sollen weiterhin nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein (MI g). Damit sollte im Gebiet als Teil des Ortszentrums eine entsprechende Prägung gefördert und eine reine Wohnbebauung vermieden werden.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bleibt unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und, bei zulässigen zwei Vollgeschossen, eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

### **3.2 Bauweise und Baugrenzen**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde für das Plangebiet die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Damit sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit Gebäudelängen bis zu max. 50 m zulässig. Diese Festsetzung bleibt ebenfalls unverändert bestehen.

Die Baugrenzen wurden im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt und zwei getrennte Bauteppiche festgesetzt. Damit wurden die Erweiterungsmög-

lichkeiten zum ursprünglichen Bebauungsplan, welcher im Bereich des Plangebietes mit einem durchgehenden Bauteppich insbesondere im nordöstlichen Bereich Optionen für bauliche Entwicklungen zuließ, erheblich eingeschränkt. Vor allem die gewerbliche Nutzung (Blumenladen) im östlichen, an der Hauptstraße gelegenen Gebäude, welche geringfügige Erweiterungen, z.B. für Ausstellungsflächen oder ein Café vornehmen möchte, wird über das beabsichtigte Maß eingeschränkt.

Für den Betrieb sind, aufgrund der geringen Abstände zu den Grundstücksgrenzen, Erweiterungen nach Osten oder Süden nicht möglich. Mit der vorliegenden Planänderung wird der östliche Bauteppich daher um ca. 5-10 m nach Norden und Westen ausgeweitet, um für den Betreiber die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Gleichzeitig wird jedoch an der Hauptstraße eine platzartige Aufweitung beibehalten, welche die Möglichkeiten für eine zukünftige Umgestaltung der Verkehrsführung im Einmündungsbereich Munderloher Straße / Hauptstraße so wenig wie möglich einschränkt (s. Anlage 1.2).

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)**

Im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 wurden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die durch Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten sollten. Diese Bauvorschriften wurden im Rahmen der 3. Änderung geringfügig modifiziert und an neuere Festsetzungen angepasst. Sie werden mit der vorliegenden Planänderung unverändert übernommen.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 31 bzw. dessen 3. Änderung wurden im südwestlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes mehrere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung soll nach den Festsetzungen der 3. Änderung eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine entsprechende Pflanzung mit einer hochstämmigen standortgerechten Art (Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde oder Sandbirke) vorgenommen werden.

Mit der vorliegenden Planänderung werden zwei Einzelbäume in den Bauteppich einbezogen und überplant. Die übrigen Bäume bleiben unverändert zum Erhalt festgesetzt. Die überplanten Bäume sind entsprechend zu ersetzen (s. Kap. 4.2).

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bleiben die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage und Größe des Baugebietes unverändert. Lediglich die Baugrenze des östlichen Bauteppichs wird nach Norden und Westen ausgeweitet, um die Möglichkeiten für bauliche Ergänzungen zu verbessern.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war im Änderungsgebiet ein zusammenhängender Bauteppich und die nördliche Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dadurch hätten insbesondere im nordöstlichen Bereich jederzeit bauliche Erweiterungen vorgenommen werden können.

Mit der 3. Änderung wurde der Bauteppich vor dem Hintergrund einer Platzgestaltung und des geplanten Umbaus der angrenzenden Verkehrsflächen, im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt. Dies stellt für die vorhandene Nutzung im östlichen Bereich des Plangebietes, für die geringfügige bauliche Erweiterungen vorgenommen werden sollen, eine unbeabsichtigte Härte dar, welche mit der vorliegenden Planänderung korrigiert werden soll.

Die nun vorgesehene Lösung sieht eine Ausweitung des Bauteppichs, wenngleich nicht im Umfang des ursprünglichen Bebauungsplanes vor. Damit wird ein Kompromiss geschaffen, welcher neben den Erweiterungswünschen des Betriebes weiterhin auch die Zielsetzung der Gemeinde für eine Umgestaltung des angrenzenden Verkehrsbereichs berücksichtigt.

Nachbarliche Belange werden dadurch, insbesondere unter Berücksichtigung der bis September 2013 noch geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, nach Auffassung der Gemeinde nicht unzumutbar beeinträchtigt. Jedoch wird mit der Planänderung die Beseitigung von zwei bislang zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen ermöglicht (s. Kap.4.2).

### 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen 2.120 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 bzw. der 3. Änderung. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ca. 1.270 qm. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Bezüglich der festgesetzten Einzelbäume wurde keine Festsetzung getroffen, die bei Abgang eine Ersatzaufforstung forderte. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde eine solche Festsetzung jedoch aufgenommen.

Im vorliegenden Fall werden zwei, bislang zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume überplant. Für diese soll bei Abgang extern auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 50/11 der Flur 24, Gemarkung Hatten (Hauptstraße 19, Kirchhatten) Ersatz geschaffen werden. Die Umsetzung der geplanten Neuanpflanzungen ist durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sichergestellt. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 bzw. der 3. Änderung berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik ist daher im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### Wasserversorgungsleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Wasserversorgungsleitung DN 250 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Leitung verläuft innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen am östlichen Rand des Plangebietes parallel zur Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße (L 872).

Um sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungstrasse nicht stattfinden kann, ist der nicht überbaubare Bereich entlang der Hauptstraße als Fläche gekennzeichnet, welche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten ist.



## 6 Hinweise

### Denkmalschutz

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.

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.“

### Altlasten

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. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück des ehemaligen Landhandels befand sich jedoch ein Tankplatz (Dieselfass) und eine Düngemittelabfüllstation. Vom Landkreis wurde kein konkreter Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche gegeben. Auch auf dem online vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zur Verfügung gestellten Kartenwerk über Altablagerungen ist die Fläche nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

In den Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.“

### Kampfmittel

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigen Aufnahmen vorhandener Luftbilder im Plangebiet keine Bombardierung.

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

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III B, des Wasserwerkes III Sandkrug. Bei allen Maßnahmen sind neben den grund-

genden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes die bestehenden rechtlichen und technischen Bestimmungen des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten.

## **7 Verfahren**

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

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

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 12.05.2014.

Hatten, den 12.05.2014

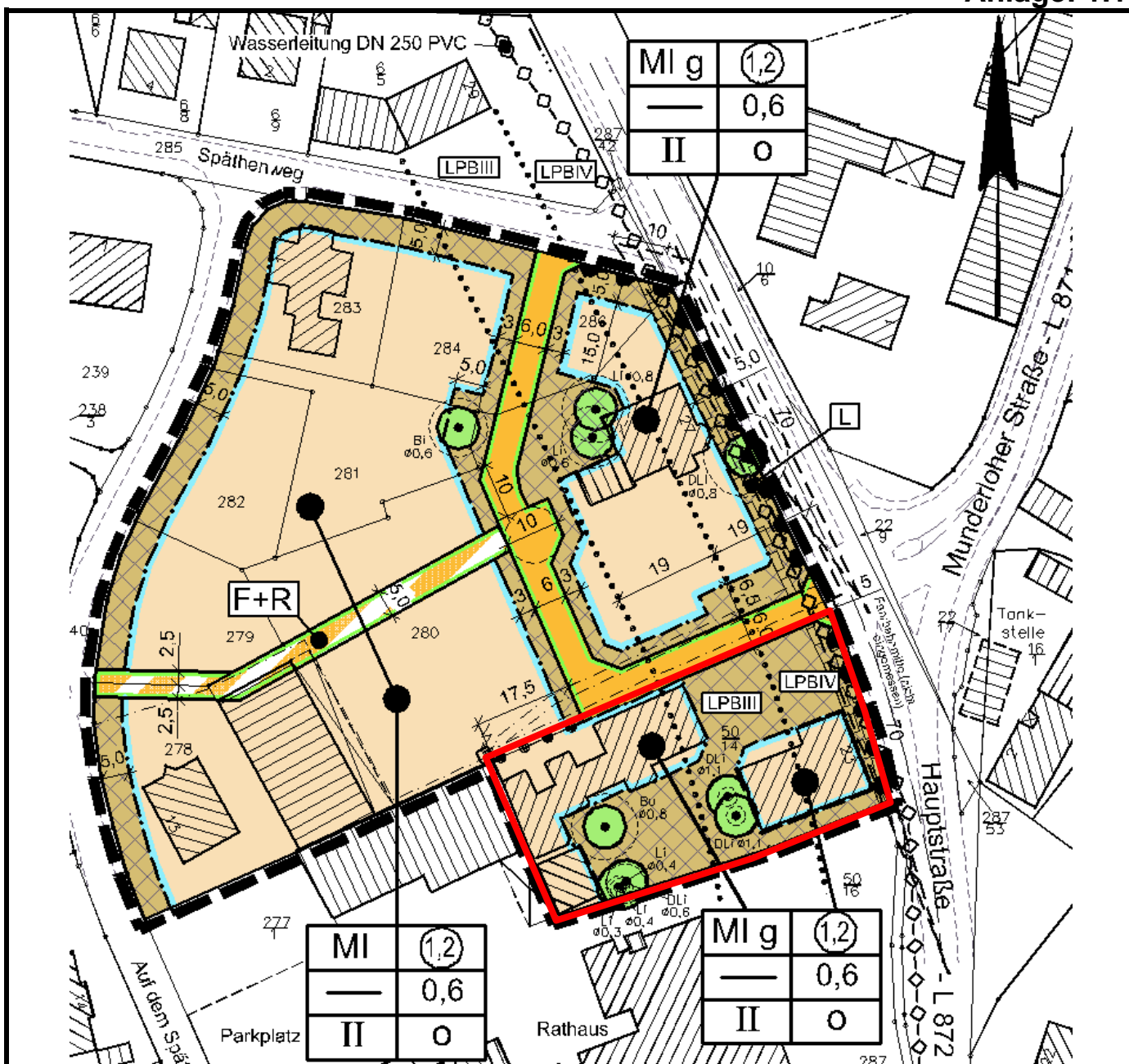
gez. Szepanski

L.S.

Bürgermeisterin

## **Anlagen**

- 1.1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, 3. Änderung
- 1.2 Geplante zeichnerische Festsetzungen der 5. Änderung



**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 31, 5. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 31, 3. Änderung

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31:**

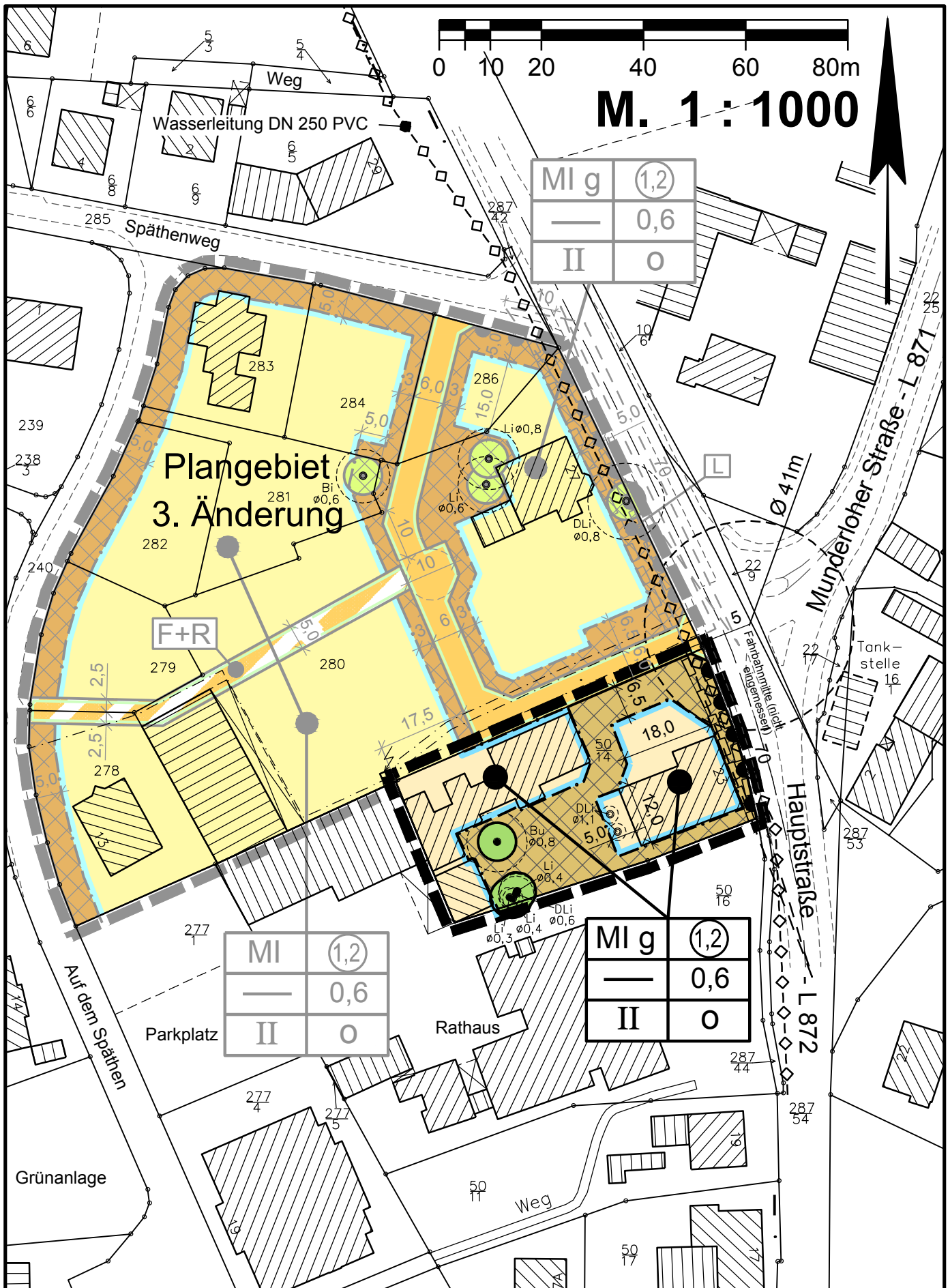
- MI Mischgebiete
- 1,2 GFZ Geschossflächenzahl
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R = Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- zu erhaltender Einzelbaum (aus Ursprungsplan)
- L Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 1.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 31,  
5. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 31,  
3. Änderung**

**M 1:1000**



MI g	(1,2)
—	0,6
II	0

MI	(1,2)
—	0,6
II	0

MI g	(1,2)
—	0,6
II	0

Gemeinde Hatten  
Landkreis Oldenburg

**Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung**  
"Kirchhatten/Späthenweg/Auf dem Späthen"  
- Entwurf -