



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

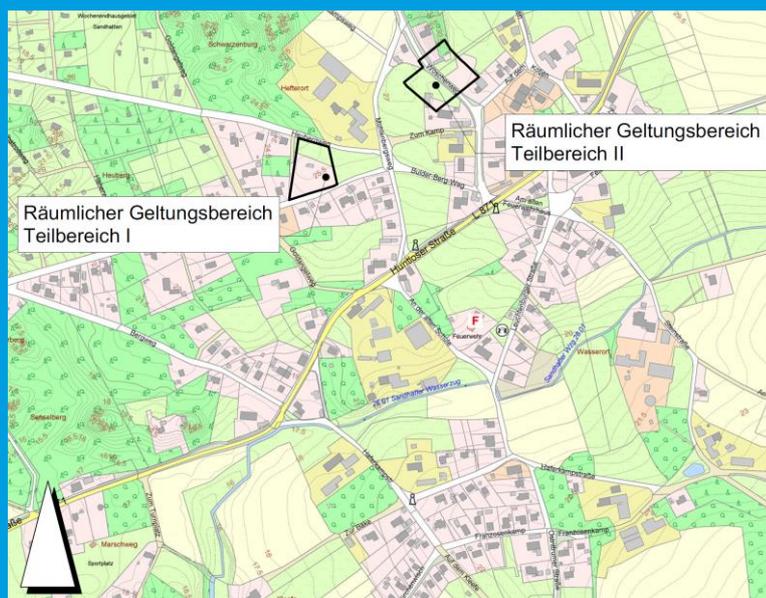
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 58.2 „SANDHATTEN“ Begründung

Gemeinde Hatten



PROJ.NR. 11501 | 22.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.4.	Verfahren	6
3.	Planerische Vorgaben	7
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
3.2.	Flächennutzungsplanung	8
3.3.	Landschaftsplanung	9
3.4.	Rechtswirksame Bebauungsplanung	10
4.	Bestandssituation	11
5.	Ziele der Planung	11
6.	Städtebauliches Konzept	12
7.	Inhalt des Bebauungsplans	14
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	14
7.2.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	14
7.3.	Maß der baulichen Nutzung	14
7.4.	Bauweise	15
7.5.	Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen	15
7.6.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	16
7.7.	Flächen für Wald	16
7.8.	Mindestgröße der Baugrundstücke	16
7.9.	Oberflächenwasserableitung	16
7.10.	Private Grünflächen	16
7.11.	Photovoltaikanlagen	16
8.	Örtliche Bauvorschriften	17
8.1.	Dachformen und Dachneigung	17
8.2.	Dacheindeckung	17
8.3.	Fassadengestaltung	18

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

9.	Nachrichtliche Übernahmen	18
9.1.	Wasserschutzgebiet.....	18
9.2.	Naturpark	18
10.	Oberflächenentwässerung	18
11.	Erschließung	19
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	19
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	19
11.2.1.	Leitungen.....	19
11.2.2.	Abfallwirtschaft	19
11.2.3.	Brandschutz	19
12.	Hinweise	20
13.	Flächenbilanz	20
14.	Belange von Natur und Landschaft	21
14.1.	Bestand.....	21
14.2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	21
14.3.	Auswirkungen	21
14.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	21
15.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	23
15.1.	Rechtliche Grundlagen	23
15.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	23
15.3.	Beurteilung.....	23
16.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	23
16.1.	Rechtliche Grundlagen	23
16.2.	Prüfungsrelevante Arten	25
16.3.	Beurteilung.....	25
17.	Verfahrensvermerke.....	26

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Hatten hat mit den bisherigen Bauleitplanungen in Sandhatten den Erhalt und die Entwicklung des Ortsteils gewährleistet und dabei städtebaulich geordnet. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbau land hat die Gemeinde geprüft, ob über die gegenwärtig zulässigen baulichen Nutzungen hinaus in städtebaulich verträglichem Maß weitere Baugrundstücke bereitgestellt werden können. Dies hat ergeben, dass eine maßvolle Weiterentwicklung des Ortsteils möglich ist. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen lassen sich allerdings nur über die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung schaffen. Daher wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58.2 „Sandhatten“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- o) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- p) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in 2 Teilbereiche aufgeteilt. Diese haben zusammen eine Größe von rund 1,3 ha.

Teilbereich I liegt zwischen den Gemeindestraßen „Heubergweg“ und „Bulder-Berg-Weg“, etwa 75 m westlich des Knotenpunktes mit der Gemeindestraße „Mühlensbergsweg“. Er ist rund 0,5 ha groß und umfasst in der Flur 11 der Gemarkung Hatten einen Teil des Flurstücks 41/1.

Teilbereich II liegt an der Gemeindestraße „Wöschenweg“, etwa 35 m nordwestlich des Knotenpunktes mit der Gemeindestraße „Auf dem Kötjen“. Er schließt Flächen zu beiden Seiten der Straße sowie einen Teil der Straßenfläche selbst ein. Er ist rund 0,7 ha groß und umfasst in der Flur 11 der Gemarkung Hatten teilweise die Flurstücke 52/6, 64/16, 82/21, 82/22 und 82/24 sowie vollständig das Flurstück 82/23.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Ein solcher Bebauungsplan darf ausschließlich Wohnnutzungen begründen. Die betreffenden Flächen müssen sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Diese Bedingungen werden von der vorliegenden Planung erfüllt. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken (vgl. Kap. 5). Die Teilbereiche grenzen jeweils unmittelbar an zusammenhängend bebaute Ortsteile an, deren Status planungsrechtlich klargestellt ist (vgl. Kap. 3.4). Damit ist ein nahtloser Anschluss an die bestehende Ortslage gegeben.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist zudem an die folgenden weiteren Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 10.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

- Es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt für alle Teilbereiche zusammen 420 m² und unterschreitet damit deutlich den Wert von 10.000 m². Dies gilt auch bei kumulierender Betrachtung mit dem Bebauungsplan Nr. 58.1 „Sandhatten/Feldtorstraße“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die hierin festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt 400 m². In Summe ergibt das 820 m².
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 15).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde Hatten hat jedoch entschieden, diese Möglichkeit der Verfahrensverkürzung nicht in Anspruch zu nehmen, da eine ausführliche Erörterung der Planung gewünscht ist. Insofern wurde eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt (vgl. Kap. 0).

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine direkten Vorgaben oder Maßgaben.

Die Hunte, die etwa 1,5 km südöstlich von Sandhatten verläuft, ist als sowohl Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund als auch Natura 2000-Gebiete gekennzeichnet (hellgrüne Linie mit überlagernder dunkelgrüner Linie). Auf dem Gebiet der Gemeinde Hatten sind weitere Vorranggebiete für den Biotopverbund ausgewiesen (hellgrüne Flächenfarbe). Für die Naturschutzgebiete „Barneführer Holz und Schreensmoor“ sowie „Tannersand und Gierenberg“ nordwestlich von Sandhatten besteht ebenfalls eine Überlagerung mit Vorranggebieten für Natura 2000-Gebiete (dunkelgrüne Punktsignatur).

Der Landkreis Oldenburg verfügt aktuell über kein wirksames **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**. Das bisherige RROP stammt aus dem Jahr 1996. Ein neues RROP befindet sich seit 2011 in Erarbeitung.

Jedes RROP ist aus dem LROP zu entwickeln. Hierbei gibt das LROP verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen vor, insbesondere Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Da es sich bei der vorliegenden Bauleiplanung nicht um einen sehr regionalspezifischen Fall handelt, wird nur das LROP als Quelle verbindlicher Vorgaben von Landesplanung und Raumordnung herangezogen (vgl. Kap. 6).

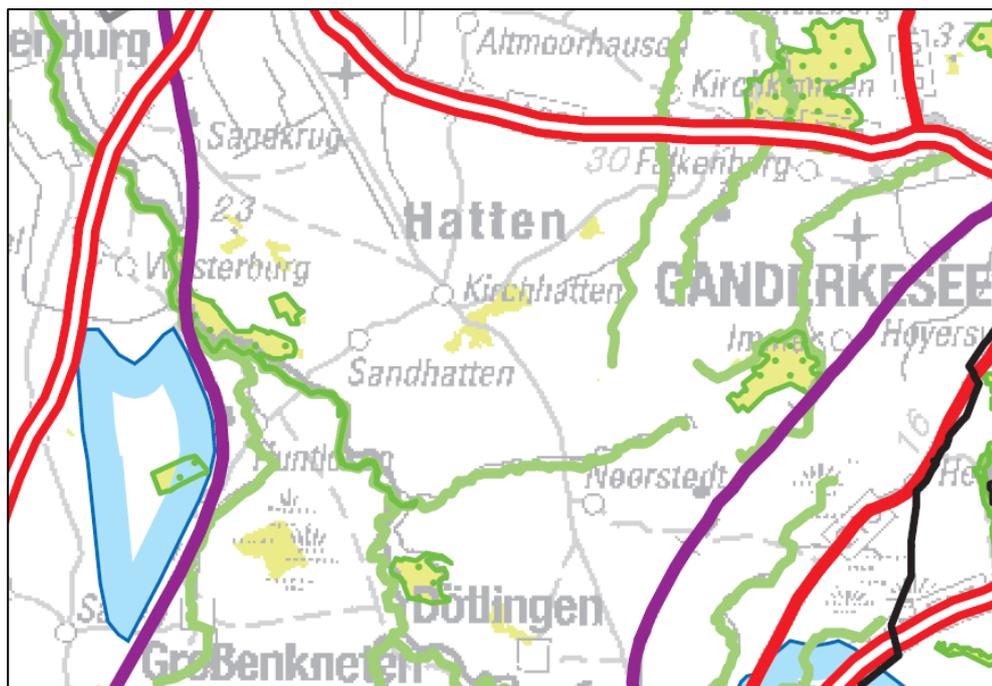


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP des Landes Niedersachsen

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten stellt für Teilbereich I eine Fläche für Wald dar (grün), die an ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (orange) angrenzt. Teilbereich II ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die zwischen einer Wohnbaufläche im Norden des Ortsteils (mittelrot) und einer gemischten Baufläche im Ortskern (mittelbraun mit der Kennzeichnung M) liegt.

Da sich die vorgesehene Nutzung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird gemäß der gewählten Verfahrensart eine Anpassung auf dem Wege der Berichtigung vorgenommen.

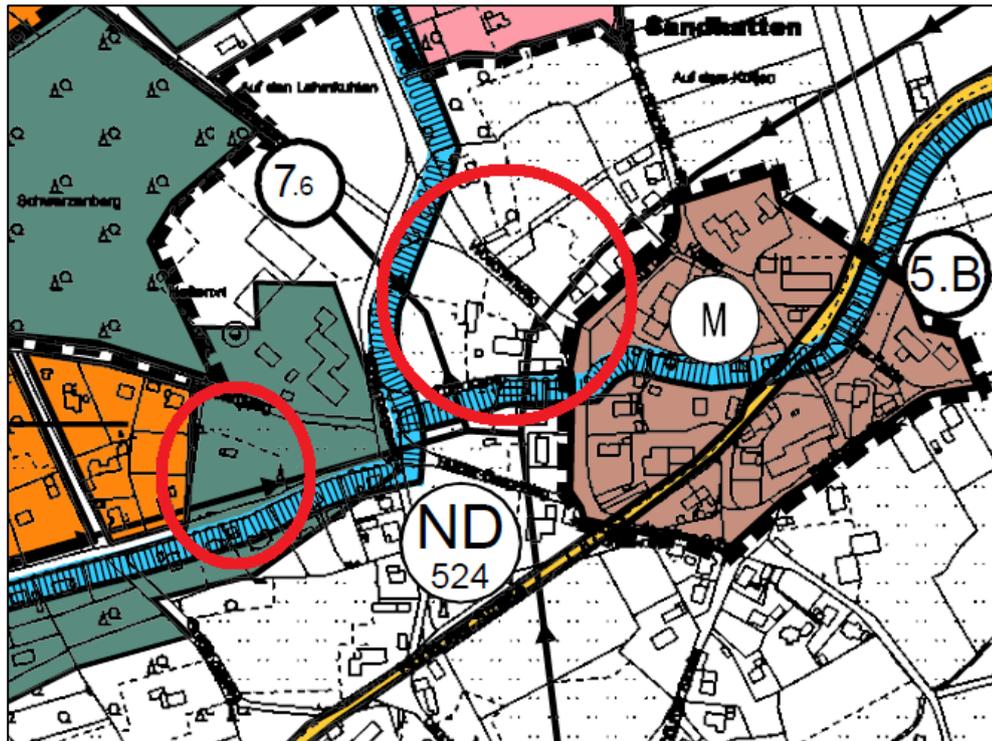


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten mit Lage der Teilbereiche (rot umkreist)

3.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Oldenburg wurde jüngst fortgeschrieben.

Im Hinblick auf Arten und Biotope liegt Teilbereich I innerhalb des Dreiecks „Heubergweg“/„Bulder-Berg-Weg“/„Goldangelweg“, in dem Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung liegen (Wertstufen II und III). Der straßenbegleitenden Wallhecke am „Heubergweg“ wird eine besondere bis allgemeine Bedeutung zugemessen (Wertstufe IV). Die bebauten Grundstücke werden als Siedlungsbiotope nicht bewertet.

Teilbereich II wird östlich des „Wöschenswegs“ den Siedlungsbiotopen zugeordnet, westlich davon mit einer allgemeinen bis geringen Bedeutung (Wertstufe II) belegt.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden beide Teilbereiche als Siedlungsbereich nicht bewertet. Entlang des „Heubergwegs“ ist die Wallhecke als landschaftsbildprägendes Element verzeichnet. Sandhatten ist überwiegend von offener, ackergeprägter Geest umgeben, die eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild (Wertstufe III) hat, der nordwestlich angrenzenden waldreichen Geest wird eine hohe Bedeutung (Wertstufe IV) zugemessen.

Im Zielkonzept werden beide Teilbereiche der Kategorie der Siedlungsflächen zugeordnet. Für diese werden keine Maßnahmen vorgeschlagen. Die o. g. Wallhecke ist als geschützter Landschaftsbestandteil registriert.

3.4. Rechtswirksame Bebauungsplanung

Für den Ortskern Sandhatten besteht der **Bebauungsplan Nr. 58** (rechtswirksam 2012). Dieser setzt ein (teilweise) gegliedertes Mischgebiet fest.

In Entsprechung zu den o. g. Darstellungen des Flächennutzungsplans liegen für den westlichen und nordwestlichen bzw. nördlichen Bereich des Ortsteils die **Bebauungspläne Nr. 9 bzw. Nr. 9.1** vor (einschließlich der bisherigen Änderungen). Diese setzen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet bzw. ein Reines Wohngebiet fest.

Angrenzend an die räumlichen Geltungsbereiche dieser 3 Bebauungspläne befindet sich entlang der hier vorhandenen Straßen eine zusammenhängende Bebauung, für die seit 1995 eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht (**Abrundungssatzung Sandhatten**). Diese dient der Ordnung von Bestand und Entwicklung der Bebauung mit besonderer Beachtung der Vorgaben des Dorferneuerungsplans. Die Regelungstiefe eines Bebauungsplans war und ist hierfür nicht nötig, allerdings wurden zur Klarstellung grundlegender Fragen Gebietsfestsetzungen getroffen. Der größte Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist als Dorfgebiet festgesetzt, der westlichste Teil am „Bulder-Berg-Weg“ als Allgemeines Wohngebiet.

Die Abrundungssatzung besteht aus 3 Teilbereichen, die zugleich Siedlungsschwerpunkte im Ortsteil Sandhatten sind:

- Teilbereich 1: die an den Ortskern Sandhatten anschließende Bebauung und entlang der Gemeindestraße „Leuchtenburger Straße“
- Teilbereich 2: die an das o. g. Wochenendhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 9) angrenzende Wohnbebauung entlang des „Bulder-Berg-Weges“ und der L 871 „Huntloser Straße“
- Teilbereich 3: die südlich des Ortskerns befindliche Bebauung im Bereich der Gemeindestraßen „Ostrittrumer Straße“, „Auf dem Kleefe“, „Haferkampstraße“, „Zur Bäke“ und „Kirchenwisch“

Die Satzung überplant zwischen dem „Heubergweg“ und dem „Bulder-Berg-Weg“ einen Teil des Wochenendhausgebiets. Der ursprünglich ebenfalls zum Satzungsgebiet gehörende Ortskern wurde im Jahr 2011 mit dem o. g. Bebauungsplan Nr. 58 überplant. Das Satzungsgebiet wurde bisher 4 Mal erweitert.

Vor kurzem hat die Gemeinde Hatten im Gemeindegebiet mehrere einfache Bebauungspläne aufgestellt, um die Errichtung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich zu steuern. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass sowohl Bestand und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe als auch die Eignung der Außenbereichsflächen für Tourismus- und Naherholungsnutzungen gewährleistet werden soll. Die entsprechenden Bebauungspläne legen zum einen die Flächen fest, die dauerhaft Anlagen zur Tierhaltung und zur energetischen Nutzung von Biomasse freizuhalten sind und zum anderen die Entwicklungsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe. Die für Sandhatten aufgestellte verbindliche Bauleitplanung ist der **Bebauungsplan Nr. 60 F**. Dieser umfasst den überwiegenden Teil des Außenbereichs im Ortsteil. Dies schließt den gesamten Teilbereich II des vorliegenden Bebauungsplans ein.

4. Bestandssituation

Teilbereich I stellt eine Teilfläche innerhalb eines größeren Waldstücks dar, das dem Wald im Bereich des Wochenendhausgebiets vorgelagert und mit der vorhandenen Siedlung verzahnt ist. Zentral im abgegrenzten Geltungsbereich befindet sich ein kleines Nebengebäude.

Teilbereich II befindet sich unmittelbar am Rand der Ortslage im Bereich des Ortskerns und ist daher bereits von der angrenzenden Wohnnutzung vorgeprägt. Auch hier sind auf den vorgesehenen Baugrundstücken bereits Nebengebäude vorhanden.

Die baulichen Nutzungen im Ortsteil Sandhatten sind von einer Durchmischung von Hofstellen aktiver landwirtschaftlicher Betriebe einerseits und einer vorwiegenden Wohnnutzung andererseits geprägt. Im Ortskern befinden sich neben Wohngebäuden auch einige gewerbliche Nutzungen sowie der lokale Kindergarten.

Die bauliche Struktur ist von freistehenden Häusern mit orts- und regionaltypisch geneigten Dächern und meist verklinkerten Außenfassaden geprägt. Hierunter befinden sich auch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die heute ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Insgesamt ist die historisch gewachsene Siedlungsstruktur noch gut erkennbar. Eine Besonderheit insbesondere der (ehemaligen) Hofstellen sind alte Baumbestände auf den Grundstücken.

Der südwestliche Teil des Gemeindegebiet Hattens und somit alle Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich im Bereich einer Erdgaslagerstätte, die von 1970 bis 1997 zur Förderung von Erdgas genutzt wurde.¹

Das gesamte Gemeindegebiet Hattens liegt innerhalb des Naturparks Wildeshäuser Geest. Dieser hat den Zweck, die historische Kulturlandschaft zu bewahren und zu entwickeln sowie diese Landschaft interkommunal für eine schonende touristische Nutzung zu vermarkten.

5. Ziele der Planung

Die Gemeinde Hatten verfolgt mit der vorliegenden Planung unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB das Ziel, den Ortsteil Kirchhatten durch Schaffung von Wohnbauland zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies trägt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung, da die Nachfrage nach Wohnbauland aus der ortsansässigen Bevölkerung stammt. Diesem Wunsch seiner Bürger kann die Gemeinde Hatten im Rahmen einer städtebaulich integrierten Siedlungserweiterung entsprechen, deren Umfang auf einer angemessenen Eigenentwicklung des Ortsteils basiert. Die hierfür vorgesehenen Flächen weisen eine entsprechende Vorprägung durch die angrenzend vorhandenen Nutzungen auf und unterliegen sämtlich bereits einer baulichen Nutzung bei gegebener Erschließung. Damit handelt es sich nicht um eine völlige Neu- bzw. Erstinanspruchnahme von Flächen.

¹ NIBIS® Kartenserver (2020): Lagerstätten Erdöl und Erdgas. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Insofern besteht hier keine Unvereinbarkeit mit der Vorgabe des LROP, die die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.² Zur Vorgabe des Landkreises Oldenburg als Träger der Regionalplanung, die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Hatten auf den Hauptort Kirchhatten sowie den Bereich von Sandkrug, Streekermoor und Hatterwüstring zu konzentrieren, befindet sich die vorliegende Planung ebenfalls nicht in Widerspruch, da durch den geringen Umfang der Neuausweisung von Wohnbaulandes nicht mit einer Siedlungstätigkeit im Ortsteil Sandhatten zu rechnen ist, die Bestand und Funktion der festgelegten zentralen Orte und Einrichtungen in der Gemeinde Hatten insgesamt beeinträchtigen könnte.³

Da ein direkter Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich der Abrundungssatzung Sandhatten für alle Flächen gegeben ist wurde geprüft, ob die angestrebte Siedlungsentwicklung durch eine nochmalige Erweiterung des Satzungsgebiets planerisch vorbereitet werden kann. Dies ist jedoch nicht möglich, da die o. g. Vorprägung nicht ausreicht, um die rechtlichen Kriterien einer Einbeziehungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erfüllen und die Flächen größtenteils durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan geregelt werden. Daher wurde die vorliegende Lösung eines Bebauungsplans mit 2 Teilbereichen gewählt.

6. Städtebauliches Konzept

Durch die Festlegung der 3 o. g. Siedlungsschwerpunkte ist eine kompakte Siedlungsstruktur entlang der Verkehrswege gegeben. Die für die vorliegende Planung ausgewählten Flächen werden sich aus den o. g. Gründen in diese Struktur einfügen.

Als Ergebnis der bisherigen Planungspraxis der Gemeinde Hatten stellen sich die baulichen Nutzungen im Ortsteil Sandhatten heute als wohlgeordnet dar.

Von den insgesamt 3 vorgesehenen Bauplätzen liegen 2 in der Nähe des Waldrands. Durch das NWaldLG und die raumordnerischen Vorgaben sind die Belange des Waldes besonders zu berücksichtigen. Für die gemeindliche Abwägung sind somit die Grundsätze aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) zu berücksichtigen. Danach soll Wald u. a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Waldränder sollen von Bebauung und störenden Nutzungen freigehalten werden (LROP 2017, Ziffer 3.2.1). Generell wird als Schutz vor Gefahren und Schäden durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste u. ä. ein Abstand baulicher Nutzungen zum Waldrand von 35 m vorgesehen (entspricht etwa der maximalen Höhe eines hochwachsenden Baumes wie Eiche oder Buche). Bei Einhaltung dieses Abstands müsste im vorliegenden Fall auf eine Bebauung weitgehend verzichtet werden müssen.

² vgl. LROP 2017, Pkt. 3.1.1, Ziffer 02 Satz 1

³ vgl. LROP 2017, Pkt. 2.2, Ziffer 03 und 04

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

Die Siedlungen in der Gemeinde Hatten sind an zahlreichen Stellen unmittelbar von Wald umgeben, so auch in Sandhatten. Die Einhaltung derart großer Abstände würde Maßnahmen der angemessenen Siedlungsentwicklung und insbesondere der vorliegend angestrebten maßvollen Ergänzung des Bestandes unverhältnismäßig erschweren.

Die Einhaltung des genannten Abstandes stellt sich jedoch nicht als striktes Ziel, sondern Grundsatz der Raumordnung dar. Nach Ansicht der Gemeinde ist aus Gründen der Gefahrenabwehr ein genereller Schutzabstand von 35 m nicht zwingend erforderlich. Risiken, die von Bäumen aufgrund von Windbruch durch unvorhersehbare Starkwindereignisse oder Waldbrand ausgehen, können nach Auffassung der Gemeinde kein strikter Grund für den geforderten größeren Abstand sein, da ansonsten Grüngestaltung mit Bäumen innerhalb von Ortslagen weitgehend ausgeschlossen werden müsste. Nach Erfahrungen von Sachverständigen⁴ ist ein erhöhtes Risiko für Leben und Gesundheit der Bewohner eines Gebäudes am Waldrand nicht gegeben. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 18.06.1997 ausgeführt, dass bei einem am Waldrand gelegenen Wohngebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 BauGB gewahrt sind, wenn es nur einer abstrakten Baumwurfgefahr ausgesetzt ist. Hinsichtlich der erhöhten Sorgfaltspflicht für den Waldeigentümer durch möglichen Baumwurf- und Windbruch besteht die Möglichkeit privatrechtlicher Regelungen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde entschieden, im vorliegend geringen Umfang Bebauung in der Nähe des Waldrands zuzulassen. Im Zuge der Planaufstellung werden spezielle Festsetzungen zur Erhaltung und zum Schutz der jeweiligen Waldbestände getroffen. Im Zusammenwirken mit den anderen Festsetzungen werden Beeinträchtigungen der Funktionen des Waldes für Natur, Landschaft und Erholung vermieden (vgl. Kap. 7).

Im Hinblick auf mögliche Immissionskonflikte, die mit dem Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen einhergehen können, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60F umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, auf die hier zurückgegriffen wird.

Für beide Teilbereiche ist der Betrieb am „Mühlenbergsweg“ Nr. 7 durch seine räumliche Nähe relevant. Es handelt sich um einen Haupterwerbsbetrieb, der als entwicklungsfähig eingestuft wird, was jedoch für die Betriebsstätte am „Mühlenbergsweg“ nur eingeschränkt gilt, da die beabsichtigte Entwicklung an einem Außenstandort stattfinden soll. An der genannten Betriebsstätte wird keine Tierhaltung mehr betrieben.⁵ Insofern besteht hier kein Konflikt mit der beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauland.

Im Hinblick auf Schallimmissionen, die vom Straßenverkehr ausgehen, sind im Bebauungsplan keine Maßnahmen vorzusehen. Zum einen ist die Verkehrsmenge auf den erschließenden Straßen relativ gering, da es sich sämtlich um Gemeindestra-

⁴ vgl. Wagner, Wolfgang (1985): Abstände zwischen Gebäuden und Wald. - Berlin, Ernst & Sohn sowie Dissertation Dr. Wagner, Deutsches Architektenblatt 3/91)

⁵ vgl. Bebauungsplan Nr. 60F der Gemeinde Hatten, Begründung, S. 28 f

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

ßen handelt. Zum anderen leisten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Wärmedämmung auch einen erheblichen Beitrag zum Schallschutz, so dass hier keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse abzusehen ist.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Die Schaffung von Wohnraum ist das vorrangige Ziel der vorliegenden Planung. Die Wahl des Gebietstyps muss zudem auch der gewählten Verfahrensart nach § 13b BauGB Rechnung tragen. Diese beschränkt die Anwendung des Verfahrens wie oben erwähnt auf Wohnnutzungen. Allerdings besteht keine Notwendigkeit, die zulässigen Nutzungen allein hierauf zu beschränken, da der städtebauliche Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen in der Umgebung beachtet werden muss. Daher wird als Art der baulichen Nutzung für beide Teilbereiche ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden können, wenn ihr Wirkungskreis sich auf die nähere Umgebung beschränkt (Erreichbarkeit ohne Nutzung von Kraftfahrzeugen).

Die allgemeine Zulässigkeit von Läden in Allgemeinen Wohngebieten, die der Versorgung des Gebietes dienen und dabei begrenzt auf die engen bebaubaren Bereiche von ca. 150 bis 225 m² sind, lässt keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erwarten, die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Hatten zuwiderlaufen. Die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Ordnung der verbrauchernahen Versorgung im Gemeindegebiet werden nicht beeinträchtigt.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen würden sich nicht wie von der Gemeinde beabsichtigt in die Siedlungsstruktur einfügen. Dies gilt jedoch nicht für Räume, die dem Ferienwohnen dienen (Ferienzimmer), weswegen diese als Ausnahme zugelassen werden können.

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine kleinräumige Ergänzung des vorhandenen Bestandes, die sich städtebaulich einfügen soll. Die Abgrenzung der Teilbereiche orientiert sich daher an für den jeweiligen Standort sinnvollen Grundstückszuschnitten. Diese tragen dem sparsamen Umgang mit der Ressource Freiflächen einerseits sowie hinreichend dimensionierten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten andererseits Rechnung.

7.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Da wie oben erläutert die Siedlungstätigkeit infolge der vorliegenden Planung darauf begrenzt werden soll, den Bestand im Ortsteil Sandhatten lediglich zu ergänzen, wird die zulässige Zahl der Wohnungen auf 2 festgesetzt.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Da durch die jeweilige Abgrenzung der Teilbereiche unterschiedlich große Baugrundstücke entstehen können, die Dimensionierung der Hauptgebäude aber in al-

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

len Teilbereichen hinreichend einheitlich sein soll, wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, durch die die zulässige Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße geregelt würde, sondern die zulässige Grundfläche in m². Das gewählte Maß von 120 m² stellt das städtebauliche Einfügen der neu zugelassenen Gebäude in Teilbereich I sicher. In Teilbereich II wird bedingt durch die größere Grundfläche des Geltungsbereichs eine Grundfläche von 150 m² zugelassen. Damit jedoch keine überdimensionierten Gebäude entstehen können, wird die Ausnutzung der Grundfläche mit einer zusätzlich festgesetzten zulässigen Geschossfläche von ebenfalls 150 m² verbunden. Die Ermittlung der Geschossfläche wird dabei gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO restriktiv ausgelegt.

In Entsprechung hierzu werden die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eines sowie die Trauf- und Firsthöhe in beiden Teilbereichen auf 4,50 m und 9,00 m festgesetzt. Da untergeordnete Bauteile das Ortsbild nicht beeinträchtigen, bleiben diese bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.

Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens gewährleistet eine einheitliche Auffüllung der Grundstücke, was im Interesse des Ortsbildes sowie der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung mit Rücksicht auf den benachbarten Bestand ist.

Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke wird absehbar aufwändig, v. a. durch lange Zufahrten. Daher wird für diese Nebenanlagen eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche zugelassen.

7.4. Bauweise

Da die vorhandene Bebauung im Ortsteil Sandhatten praktisch ausschließlich nach der offenen Bauweise errichtet ist, wird diese auch für die vorliegende Planung festgesetzt. Überdimensionierte Gebäude können durch das Zusammenwirken der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (s. o.) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (s. u.) nicht entstehen.

7.5. Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich wie erwähnt um eine sehr kleinräumige Ergänzung des Bestandes. Damit besteht für die Standorte der neuen Gebäude wenig Spielraum, wenn sie sich in den Bestand einfügen sollen. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen dazu genutzt, die Standorte recht genau festzulegen. Es besteht im Verhältnis zum Maß der baulichen Nutzung aber noch ein angemessener Spielraum für die Anordnung der Grundflächen.

Der öffentliche Straßenraum soll als prägendes Element des Ortsbildes offengehalten und vor zu nah heranrückenden hochbaulichen Anlagen geschützt werden. Daher werden im Bereich von 5 m entlang der Straßenverkehrsflächen keine Garagen, andere Nebengebäude oder Stellplätze zugelassen.

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

7.6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straßenparzelle des „Wöschenswegs“, die sich innerhalb von Teilbereich II befindet, wird vollständig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um bauplanungsrechtlich dauerhafte Klarheit über die Nutzung zu schaffen.

7.7. Flächen für Wald

Die Festsetzung der Flächen entspricht den Nutzungsabgrenzungen, wie sie in der Plangrundlage eingetragen sind. Innerhalb der festgesetzten Flächen stocken alle Bäume auf, die dem jeweiligen Waldbestand zuzuordnen sind. Damit ist der Bestand der Waldflächen planerisch klargestellt und abgesichert. Darüber hinausreichende Bereich von Kronentraufe und Wurzeln werden durch die Nutzungsbeschränkungen der Baugrundstücke geschützt (s. Kap. 7.10).

Zudem werden die Flächen für Wald als Privatwald festgesetzt, um Klarheit über die geltenden Rechte und Pflichten zu schaffen. Dies gilt im Hinblick auf die Nutzung, das Betreten u. a. m.

7.8. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke muss im Verhältnis zur zulässigen Grundfläche ein sinnvolles Verhältnis aufweisen. Dies dient zum einen der Wahrung des historisch gewachsenen Ortsbildes und der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung durch Versickerung (s. u.). Die gewählte Mindestgröße von 900 m² trägt dem Rechnung.

7.9. Oberflächenwasserableitung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung soll durch Versickerung vor Ort gesichert werden, um den Erschließungsaufwand je neu zugelassenem Gebäude zu minimieren. Daher wird diese Art der Oberflächenentwässerung verbindlich vorgegeben. Für die Anlagen zur Versickerung wird unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds eine naturnahe Gestaltung vorgegeben.

7.10. Private Grünflächen

Durch die Nähe zweier Bauplätze zum Waldrand ist bei der Nutzung der Grundstücke Rücksicht auf den dauerhaften Erhalt und die Gesundheit der jeweils angrenzenden Bestände zu nehmen. Insbesondere ist der Bereich der Kronentraufe und der Wurzeln zu schützen. Daher werden im Nahbereich des Waldrands keine Eingriffe in den Boden zugelassen, da dies die Wurzeln beeinträchtigen könnte. Die Untersagung von Ablagerungen und Komposthaufen sowie des Einsatzes von Dünger dient dem Schutz der Bäume vor Schäden durch stoffliche Einträge, insbesondere durch übermäßigen Eintrag von Nährstoffen.

7.11. Photovoltaikanlagen

Die Gemeinde möchte unter Bezug auf unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet fördern. Dies ist auch im Sinne des Klimaschutzkonzeptes des Landkreises Oldenburg. Daher wird die Nutzung von So-

larenergie verbindlich vorgegeben. Die Festsetzung ist so formuliert, dass diese Vorgabe im Rahmen des Zumutbaren bleibt. Sie berücksichtigt, dass eine technisch oder wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht für alle Teile des Daches möglich ist. Die Bauherren werden lediglich verpflichtet, ausreichend Platz auf dem Dach für eine effektive Nutzung der Solarenergie vorzusehen. Eine Nutzung von Solarenergie über das festgesetzte Mindestmaß hinaus ist erwünscht, sofern es wirtschaftlich vernünftig ist.

Ferner wird die Möglichkeit vorgesehen Solarwärmekollektoren anstatt von Photovoltaikanlagen zu installieren. Hierdurch wird ein angemessener Spielraum für die technische und wirtschaftliche Erfüllung der getroffenen Vorgabe eröffnet. Eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung kann ökologisch bzw. ökonomisch sinnvoller sein. Dies ist je nach konkretem Einzelfall zu entscheiden.

Teilgeltungsbereich I ist durch die vom Wald ausgehende Verschattung nicht für eine Nutzung von Solarenergie geeignet. Daher werden die entsprechenden Festsetzungen hier nicht angewandt.

8. Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung zu den Festsetzungen nach BauGB werden von der Gemeinde Hatten örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO erlassen, um die Gestaltung der Gebäude im Sinne eines ansprechenden und hinreichend einheitlichen Ortsbildes im Sinne des Dorferneuerungsplans sicherzustellen. Dies betrifft Vorschriften zur Gestaltung der Dächer und der Außenfassaden, da diese Merkmale Gebäude sowohl solitär als auch im Zusammenhang großen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild ausüben.

8.1. Dachformen und Dachneigung

Der ortstypischen Bebauung entsprechen geneigte, symmetrische Dachformen. Moderne, in den letzten Jahren populär gewordene Ausführungen wie Nur-Dach-Häuser fügen sich daher nicht ein. Die Festlegung von Gradzahlen dient dazu, die gewünschte Erscheinung der Dächer näher zu bestimmen.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden sowie Garagen weichen oft von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine vorgeschriebene gestalterische Anpassung ist nicht begründbar und auch nicht sinnvoll, solange diese Gebäudeteile bzw. Nebenanlagen sowohl in ihrer Größe als auch Funktion dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Dies wird bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² als gegeben erachtet.

8.2. Dacheindeckung

Für das Orts- und Landschaftsbild ist die Farbe der Dacheindeckung ein entscheidender Faktor. Die regionaltypische Dacheindeckung besteht aus gebrannten Tonziegeln, gelegentlich wird auch heute noch Reet verwendet. Der hierdurch entstehende optische Eindruck soll weiterhin gewahrt bleiben. Begrünte Dachflächen sind in dieser Hinsicht jedoch unkritisch. Glasierte, glänzende Dachziegel oder Betondachsteine reflektieren sehr stark und sollen daher nicht zugelassen werden.

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

Der im Bebauungsplan festgesetzten Pflicht zur Nutzung von Solarenergie sollen die örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen. Es wird daher eine entsprechende Formulierung vorgesehen, nach der die Installation von Anlagen für diesen Zweck uneingeschränkt zulässig ist.

8.3. Fassadengestaltung

Der ortstypischen Bebauung entsprechen verklinkerte Außenwände in roter bis rotbrauner Farbgebung sowie die traditionelle Fachwerkoptik. Für die Verwendung von Holzfassaden werden begrenzte Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen, da dies je nach Einzelfall mit dem gewünschten Orts- und Landschaftsbild vereinbar sein kann.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Wasserschutzgebiet

Teilbereich I des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb von Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets Sandkrug, Teilbereich II innerhalb der Schutzzone IIIB. Hierbei handelt es sich um das sog. Weitere Schutzgebiet.

Dies wird aufgrund der unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen und ein Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Schutzgebietsverordnung gegeben.

Da die geplante Bebauung an die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden wird, steht die Lage im Wasserschutzgebiet der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen. Gleichwohl sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

9.2. Naturpark

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sowie das gesamte Gebiet der Gemeinde Hatten liegen innerhalb des Naturparks „Wildeshauser Geest“.

Der Schutzzweck und die Nutzung des Naturparks sind der kommunalen Abwägung nicht zugänglich. Daher besteht hier für die Bauleitplanung eine strikte Beachtungspflicht im Hinblick auf alle Vorhaben und Handlungen, die zugelassen werden sollen. Insofern wird die Lage des Plangebiets im Naturpark nachrichtlich übernommen. Da das gesamte Gemeindegebiet Hattens im Naturpark liegt, ist eine sinnvolle zeichnerische Darstellung nicht möglich. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt daher rein textlich mit einem Hinweis auf den Sitz des Zweckverbandes als Trägergesellschaft.

10. Oberflächenentwässerung

Von den versiegelten Flächen abgeleitetes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht (s. Kap. 7.9). Änderungen oder Ergänzungen der vorhandenen Regenwasserkanalisation infolge der Planung sind nicht vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die Hunte-Wasseracht mitgeteilt, dass hierzu keine Bedenken bestehen, wenn die erforderlichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen und gebaut werden.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in allen Teilbereichen über die jeweils angrenzende Gemeindestraße. Dies sind für Teilbereich I der „Heubergweg“ und für Teilbereich II der „Wöscheweg“. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an diesen Straßen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

In fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Sandhatten, Post“, welche von der Linie 277 sowie den Schulbuslinien 282 und 288 bedient wird. Die Linie 277 bietet Montag bis Freitag stündliche Verbindungen nach Kirchhatten und zum Bahnhof nach Sandkrug. In Kirchhatten stellt die Linie Anschlüsse mit dem Hunte-Sprinter nach Wildeshausen und am Bahnhof Sandkrug mit dem Zug nach Oldenburg her. Samstags verkehrt die Linie alle 2 Stunden.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungshauptleitungen sind im Bestand vorhanden. Die neu hinzukommende Bebauung kann über Hausanschlüsse angebunden werden. Neu- oder Umverlegungsarbeiten an den Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Oldenburg die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

11.2.3. Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bestand gegeben. Da infolge der vorliegenden Planung nur einzelne Gebäude in unmittelbarer Nähe der Bestandsbebauung hinzukommen, bedürfen die vorhandenen Anlagen zur Löschwasserversorgung keiner Änderung oder Ergänzung.

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 8).

Zudem wird darauf aufmerksam gemacht, dass der vorliegende Bebauungsplan den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 60F überdeckt und dieser damit in den überlagerten Bereichen außer Kraft tritt (Hinweis Nr. 9).

13. Flächenbilanz

Teilbereich I	
Allgemeines Wohngebiet	908 m ²
Private Grünfläche	636 m ²
Fläche für Wald	3.693 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>5.237 m²</u>
Teilbereich II	
Allgemeines Wohngebiet	4.893 m ²
Private Grünfläche	333 m ²
Fläche für Wald	1004 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	1.049 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>7.279 m²</u>
SUMME	12.516 m²

14. Belange von Natur und Landschaft

14.1. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft. Bei Teilbereich I handelt es sich um ein Waldstück, das ebenfalls durch die Siedlungstätigkeit beeinflusst ist. Teilbereich II weist in der Nutzung eine deutliche Prägung durch ländliches Wohnen und Landwirtschaft auf. In allen Teilbereichen sind bereits Gebäude vorhanden.

Laut vorliegenden Informationen besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Biotope, Fauna oder Landschaftsbild. Die Wallhecken entlang des „Heubergwegs“ sind in dieser Hinsicht als wertvolle Strukturelemente anzusehen.

14.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Beide Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans liegen innerhalb des Wasserschutzgebiets Sandkrug im weiteren Schutzgebiet.

Die vorhandenen Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG.

14.3. Auswirkungen

Es kommt zu anlagebedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die zunehmende Oberflächenversiegelung und den Eingriff in die lokalen Biotopstrukturen. Bedingt durch die gewählte Verfahrensart sind hierfür keine Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Erhebliche bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt sind infolge der Planung nicht zu erwarten, da diesbezüglich besonders empfindliche Teile von Natur und Landschaft im Plangebiet bzw. in der Nähe nicht vorhanden sind und die vorgesehene Nutzung kein intensives und weitreichendes Störpotenzial besitzt.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets fügt sich in den vorhandenen Bestand ein, so dass hier keine Konflikte abzusehen sind. Die vorhandene kompakte Siedlungsstruktur bleibt erhalten.

Die Gefahr von schweren Unfällen besteht nutzungsbedingt nicht, da kein regelmäßiger Umgang mit gefährlichen Stoffen o. ä. ausgeübt wird.

Infolge von katastrophalen Ereignissen sind erhebliche Folgewirkungen nicht gegeben, da die Gefahr von schweren Explosionen, der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe o. ä. nutzungsbedingt ebenfalls nicht besteht.

14.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur

während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in und an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhäufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Vor Eingriffen in Gehölzbestände sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen ist nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Baumhöhlen, Fledermausquartiere in Gebäuden usw.) zu suchen.

Baumaßnahmen an Gewässern sollen nur ab Ende August/September bis Mitte Februar, also außerhalb der Wander- und Laichzeit von Amphibien, begonnen werden. Bei Maßnahmen innerhalb dieser Zeit ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen, um diesbezügliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Laichgewässer von Amphibienarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, gelten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erteilen (vgl. Kap. 16.3).

15. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

15.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet 249 „Tannersand und Gierenberg“, geringste Entfernung 1,2 km nordwestlich
- FFH-Gebiet 174 „Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor)“, geringste Entfernung 1,2 km südwestlich (Hunte) bzw. 1,1 km westlich (Schreensmoor)

15.3. Beurteilung

Es findet kein direkter Eingriff in die o. g. Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang des Vorhabens im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist damit als gegeben anzusehen.

16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

16.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

16.2. Prüfungsrelevante Arten

Kronen-, boden-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten, können im Plangebiet Niststandorte haben.

Bestimmte regional vorkommende Fledermausarten Quartiere können in Baumhöhlungen u. ä. oder vorhandenen Gebäuden haben.

Der vorhandene Teich in Teilbereich II kann Amphibienarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, potenziell als Laichgewässer dienen.

16.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) in Bezug auf Brutvögel lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Auf den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine ggf. notwendige artenschutzrechtliche Ausnahme wird hingewiesen. Falls bei einer Kontrolle besetzte Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt werden, sind die entsprechenden Bäume zunächst zu erhalten (unabhängig von einem Besatz; Lebensstättenchutz nach §44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG). Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann.

Entsprechende Ausführungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen sind in Kap. 14.4 zu finden.

17. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58.2 „Sandhatten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom 07.12.2020 bis zum 23.12.2020. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Hatten zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 04.12.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 05.01.2021.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 58.2 „Sandhatten“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58.2 „Sandhatten“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 25.11.2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Hatten zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 21.10.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 25.11.2021.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat Rat der Gemeinde Hatten in seiner Sitzung am 22.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet:

Hatten, 23.12.2021

gez. Heinisch

.....

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 58.2 „Sandhatten“ – Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 22.12.2021

gez. Bottenbruch

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Hatten\11501_BP Nr 58.2 Sandhatten\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrueendung\2022_02_15_11501_begr_S_abschrift.docx