

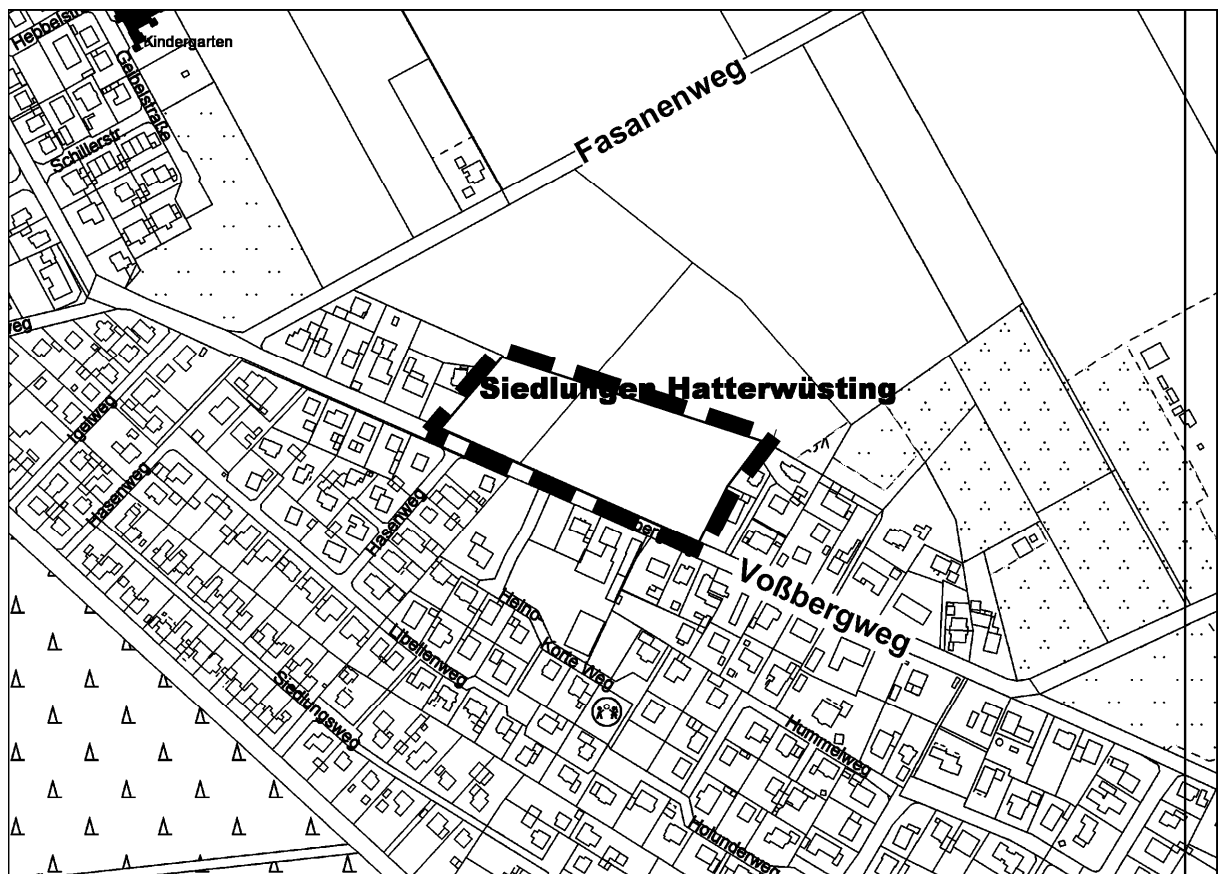
# GEMEINDE HATTEN

## Bebauungsplan Nr. 65

### "Hatterwüstring / Voßbergweg-Mitte"

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan  
kontor städtebau

Ehernerstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

---

| <b>INHALTSÜBERSICHT</b> |  | <b>SEITE</b> |
|-------------------------|--|--------------|
| <b>1</b>                | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>                         | <b>3</b>     |
| <b>2</b>                | <b>VERFAHREN</b>   | <b>3</b>     |
| <b>3</b>                | <b>ÖRTLICHE SITUATION</b>                                  | <b>4</b>     |
| <b>4</b>                | <b>PLANUNGSVORGABEN</b>                                    | <b>4</b>     |
|                         | <b>4.1 Raumordnung</b>                                     | <b>4</b>     |
|                         | <b>4.2 Flächennutzungsplanung</b>                          | <b>5</b>     |
|                         | <b>4.3 Bebauungsplanung</b>                                | <b>6</b>     |
|                         | 4.3.1 Sonstige Planungen                                   | 8            |
| <b>5</b>                | <b>INHALT DER PLANUNG</b>                                  | <b>9</b>     |
|                         | <b>5.1 Bauliche Nutzungen</b>                              | <b>9</b>     |
|                         | 5.1.1 Art der baulichen Nutzung                            | 9            |
|                         | 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung                            | 9            |
|                         | 5.1.3 Mindestgrundstücksgrößen                             | 10           |
|                         | 5.1.4 Bauweise   | 10           |
|                         | 5.1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden                 | 10           |
|                         | 5.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 10           |
|                         | <b>5.2 Örtliche Bauvorschriften</b>                        | <b>11</b>    |
|                         | <b>5.3 Verkehr</b>   | <b>12</b>    |
|                         | <b>5.4 Immissionsschutz</b>                                | <b>12</b>    |
|                         | <b>5.5 Grünflächen</b>                                     | <b>13</b>    |
|                         | <b>5.6 Natur und Landschaft</b>                            | <b>13</b>    |
| <b>6</b>                | <b>ALTLASTEN</b>   | <b>15</b>    |
| <b>7</b>                | <b>VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR</b>      | <b>15</b>    |
| <b>8</b>                | <b>STÄDTEBAULICHE WERTE</b>                                | <b>16</b>    |
| <b>9</b>                | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                  | <b>17</b>    |

Bearbeitungsstand: Fassung des Satzungsbeschlusses vom 23.07.2015

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Hatten und insbesondere auch in Sandkrug / Hatterwüstring besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern, denn seit Jahren sind im Bereich Sandkrug/ Hatterwüstring keine neuen Wohngebiete mehr entwickelt worden.

Mit dem Bebauungsplans Nr. 65 soll nunmehr eine im Flächennutzungsplan schon lange dargestellte Wohnbaufläche einer baulichen Nutzung im Rahmen einer angemessenen Wohnbauentwicklung zugeführt werden.

Wesentliche Gesichtspunkte bei der Schaffung von neuen Baugrundstücken sind derzeit auch die Schaffung von günstigem Bauland für alle Gruppen der Bevölkerung, wie auch die Bereitstellung von Bauland für junge Familien.

Entsprechend dem Bedarf in Hatterwüstring soll Bauland sowohl für Einfamilienhausgrundstücke wie auch Doppelhäuser bereitgestellt werden. Aufgrund der Lage dieses Plangebietes am Siedlungsrand von Hatterwüstring, der tendenziell größeren Entfernung zur Ortsmitte wie auch der Erschließungssituation sollen in diesem geplanten Wohngebiet vorrangig Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen.

## 2 VERFAHREN

Da die vorliegende Planung insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Hatten in der Ortschaft Sandkrug / Hatterwüstring im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Nur die nördliche Seite des Geltungsbereichs schließt an den Außenbereich an, so dass insgesamt betrachtet das Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs darstellt.

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen jedoch bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind.

### a) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

|  |  |
|--|--|
| <b>Bedingung:</b>                                | Umfang der zulässigen Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang |
| <b>Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65</b>   | Zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,3: ca. 3.153 m <sup>2</sup>  |
| <b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65:</b> | weitere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.                            |
| <b>Ergebnis:</b>                                 | Bedingung erfüllt, da der Umfang der zulässigen Grundfläche kleiner als 20.000 m <sup>2</sup> ist.   |

**b) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB**

|   |   |
|---|---|
| <b>Bedingung:</b>                             | Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. |
| <b>Festsetzungen im Bebauungsplans Nr. 65</b> | Festsetzung von Wohngebieten begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.   |
| <b>Ergebnis:</b>                              | Bedingung erfüllt   |

**c) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB**

|   |  |
|---|--|
| <b>Bedingung:</b>                                 | Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Naturra 2000-Gebiete) |
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65</b> | Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.  |
| <b>Ergebnis:</b>                                  | Bedingung erfüllt  |

Da alle genannten Bedingungen erfüllt werden, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

**3 ÖRTLICHE SITUATION**

Das Plangebiet, welches östlich, westlich und südlich von Wohnbebauung umgeben ist, wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Entlang des Voßbergweges befinden sich am Rande des Plangebietes zwei Birken und eine Eiche als Straßenbäume. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches steht westlich der dort vorhandenen Wohnbebauung ein Zwiesel einer Linde.

Südlich des Plangebietes verläuft der Voßbergweg an welchem ein Wohngebiet anschließt. Im diesem Bereich befindet sich zudem eine ehemalige Hofstelle, welche nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls dem Wohnen dient.

Östlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich ebenfalls Wohngebiete.

Die sich nördlich des Plangebietes erstreckende weitgehend offene Landschaft ist gekennzeichnet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nahbereich vorwiegend ackerbaulich genutzte Flächen, sowie einzelnen in größerer Entfernung liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen.

**4 PLANUNGSVORGABEN****4.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam. Derzeit befindet sich ein neues Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis in Aufstellung. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2011. Daher ist derzeit ausschließlich das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 03.10.2012 zu beachten. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2012 geändert.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) stellt die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP in der Fassung vom 03.10.2012 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) dargelegt. Dabei werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung sind keine Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP 2008 sowie in der Änderung und Ergänzung 2012 getroffen worden.

Laut Abschnitt 2.1 "Entwicklung der Siedlungsstruktur" unter Punkt 2 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur" des LROP sind im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

*"01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."*

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

## **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten stellt für das Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Die östlich, westlich und südlich angrenzenden Bauflächen sind ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete mit einer maximalen GFZ von 0,7 dargestellt, wohingegen die nördlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Östlich des Plangebietes ist zudem der Verlauf einer 20-kV-Freileitung nachrichtlich wiedergegeben, die in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Sandkrug.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten (ohne Maßstab)

Aufgrund der geplanten Festsetzungen kann der Bebauungsplan Nr. 65 im Wesentlichen aus den vorgenannten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Im Nordosten geht der Geltungsbereich ca. 30 m über die dargestellte Wohnbaufläche hinaus. Diese Abweichung ist jedoch vertretbar, da durch die vorliegende Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

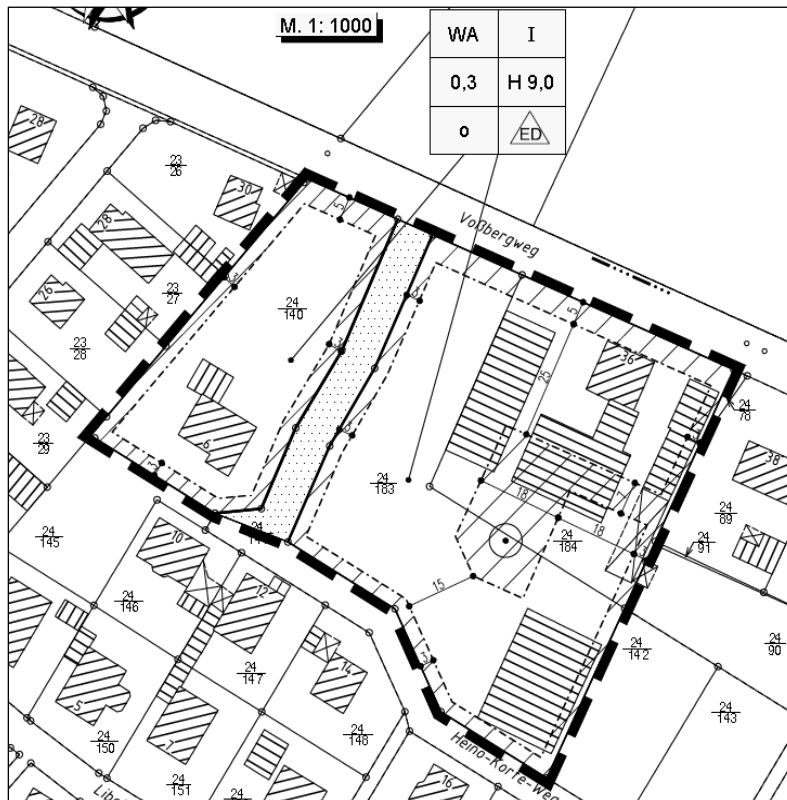
### 4.3 Bebauungsplanung

In der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 65 existieren bereits mehrere rechtskräftige Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt nördlich des Geltungsbereiches des seit dem 26.06.1987 rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 21 „Hatterwüstring/Steile Wand“**, welcher im Jahr 2013 erstmalig geändert wurde. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein bisher als Mischgebiet festgesetzter Bereich mit einer ehemaligen Hofstelle nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Abbildung: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 21 (ohne Maßstab)



In dem Bebauungsplan Nr. 21 sind Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4 und einer maximal eingeschossigen Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Bereich der 1. Änderung ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m im Rahmen einer offenen Bauweise mit maximal eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. In dem Änderungsbereich ist zudem die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Abbildung: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (ohne Maßstab)

Westlich des Plangebietes gilt der **Bebauungsplan Nr. 53 „Hatterwüstring/ Voßbergweg/ Fasanenweg“**, welcher seit dem 03.12.2004 rechtskräftig ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 sind die an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine eingeschossige Bebauung bis zu einer GRZ von 0,3 in offener Bauweise als Einzelhäuser zulässig. Tankstellen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

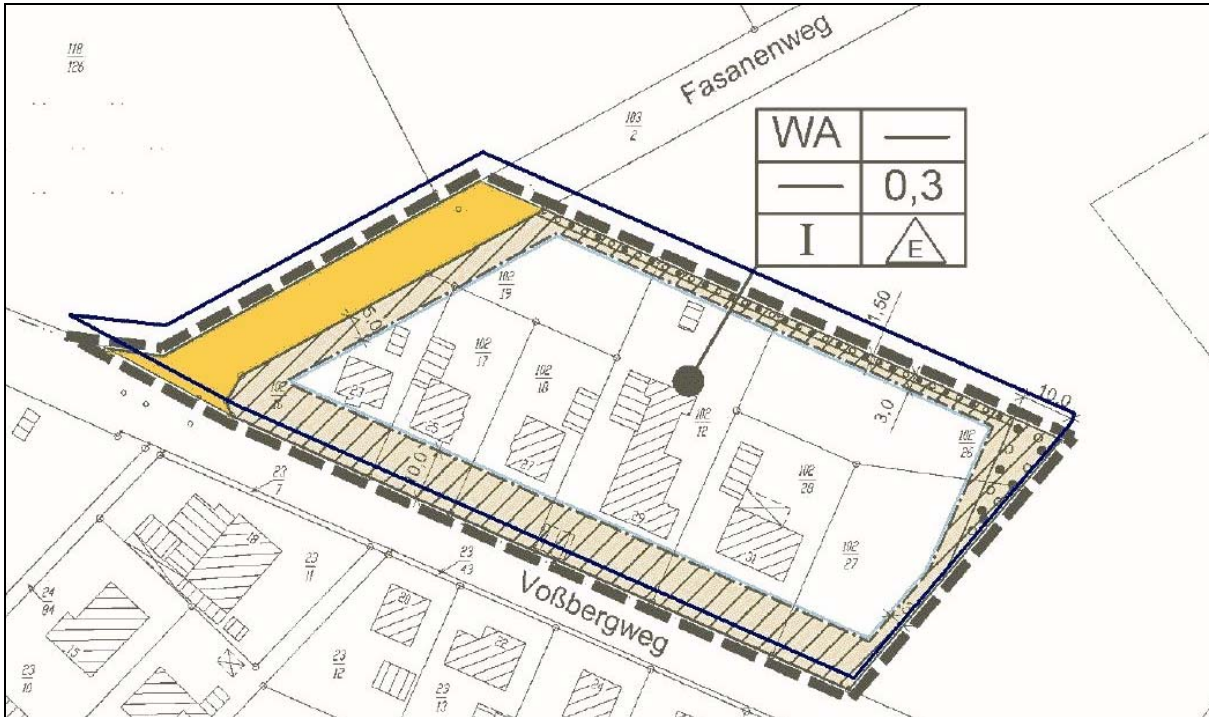


Abbildung: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 53 (ohne Maßstab)

Östlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich der **Abgrenzungssatzung A „Hatterwüstring/Voßbergweg“**. Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung legen die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest. Weitere Festsetzungen werden im Rahmen der Abgrenzungssatzung nicht getroffen.

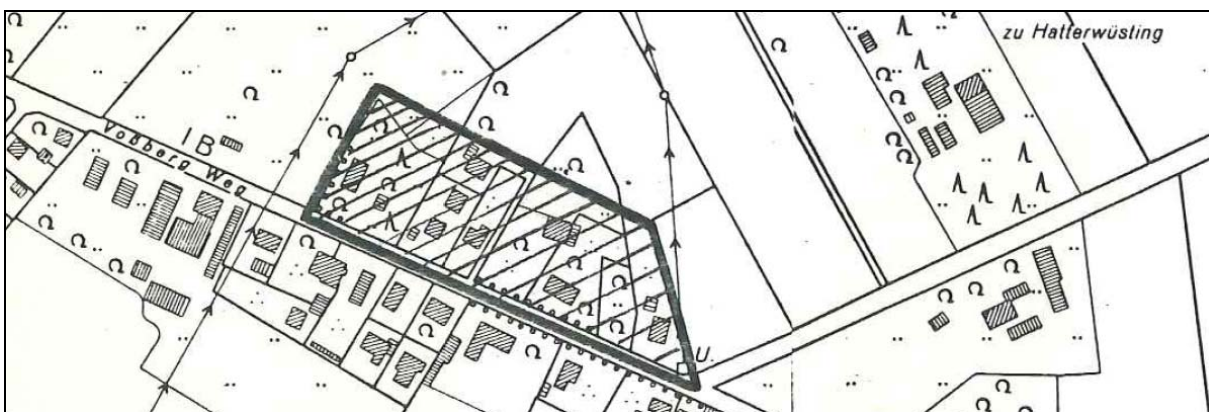


Abbildung: Planzeichnung der Abgrenzungssatzung (ohne Maßstab)

#### 4.3.1 Sonstige Planungen

Weitere Planungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 zu beachten wären, liegen nicht vor.



## **5 INHALT DER PLANUNG**

### **5.1 Bauliche Nutzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das bisher vorrangig landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird nunmehr im Bebauungsplan Nr. 65 bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Diese Festsetzung berücksichtigt dabei insbesondere die vorhandenen Nutzungsstrukturen in den vorhandenen Wohngebieten östlich, westlich und südlich des Plangebietes, wo sich ebenfalls Allgemeine Wohngebiete befinden.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Da das Plangebiet über den Voßbergweg erschlossen wird, ist hier die Anlage einer Tankstelle denkbar ungünstig, wie auch unrealistisch und würde zu erheblichen Störungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen führen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland, sollen weiterhin flächenintensive Nutzungen wie beispielsweise Gartenbaubetriebe ebenfalls ausgeschlossen werden.

Darüber hinausgehende Einschränkungen des Allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, da sie nicht als erforderlich erscheinen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet orientiert sich an den Festsetzungen für die Grundstücke in anderen Allgemeinen Wohngebieten der Gemeinde Hatten und insbesondere in den angrenzenden Bereichen unter Berücksichtigung von ggf. notwendigen Entwicklungsspielräumen. Im vorliegenden Fall wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße für eine lockere Bebauung sorgen soll.

Bezüglich der Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und deren Zufahrten gelten die Regelungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. In dem Baugebiet ist somit eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % möglich, um die notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. auf den Grundstücken zu ermöglichen. Dabei sind jedoch die Einschränkungen im Bereich des nicht überbaubaren Bereichs zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zu berücksichtigen. Diese Einschränkung gilt auch für die nicht überbaubaren Flächen, die direkt an den Voßbergweg angrenzen.

Die Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstmaß und die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m sollen sicherstellen, dass sich die neue Bebauung gut in das Ortsbild, das unter anderem durch die angrenzenden Wohngebiete geprägt wird, und in die umliegende Landschaft einfügt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss festgesetzt wird, stimmt die zulässige

Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein. Die Vorgabe des Flächennutzungsplans mit einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von 0,7 wird damit deutlich eingehalten.

### **5.1.3 Mindestgrundstücksgrößen**

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sollen in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl für eine lockere Bebauung innerhalb des Plangebietes sorgen. Demnach müssen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> für beide Grundstücke zusammen.

In Ausnahmefällen darf die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser um bis zu 10 % unterschritten werden. Diese Ausnahme ist gegebenenfalls erforderlich für beengte Situationen, in denen ansonsten eine sinnvolle Grundstücksteilung mit vertretbaren Grundstücksgrößen nicht möglich wäre.

### **5.1.4 Bauweise**

In dem Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in den angrenzenden Bereichen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch diese Einschränkung der Hausformen soll sich das neue Gebiet gut in die vorhandene Umgebung einfügen.

### **5.1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und höchstens einer Wohnung je Doppelhaushälfte dient ebenfalls der besseren Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandenen baulichen Strukturen in der Umgebung.

### **5.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen.

In der Regel wird ein Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie zu den Grundstücken der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. In einzelnen Bereichen wird jedoch von dieser Regel abgewichen.

Im Norden des Plangebietes werden insgesamt 8 m Abstand zur nördlichen Grenze des Plangebietes eingehalten. Zusätzlich zu einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wird ein 3 m Abstand zu dieser Anpflanzfläche festgesetzt. Sowohl der dadurch entstehende Abstand als auch die festgesetzten Anpflanzmaßnahmen bilden einen Puffer zu den nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen.

Nördlich und südlich der parallel zum Voßbergweg verlaufenden neuen Erschließungsstraße und zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Abstand vom lediglich 3 m festgesetzt. Diese Abweichung ist notwendig, um hier einen größeren Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zuzulassen, da die überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Bereichen aufgrund der parallel zum

Voßbergweg verlaufenden Wegeführung und der geplanten Parzellierung zum Teil sehr schmal ausfallen würden.

Entlang des Voßbergweges wird zudem im Bereich der Bushaltestelle die Baugrenze in einem Abstand von 10 m festgesetzt, um somit eventuellen Störungen durch den Busverkehr, insbesondere durch den Schulbusbetrieb vorzubeugen.

Im Zusammenhang mit den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen ist zu beachten, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und bei einer relativ schmalen Straße von 6,0 m einen offenen Straßenraum zu erhalten. Außerdem wird so eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagen auf die öffentliche Straßen sichergestellt.

Ausgehend von der westlichen Kurve der neuen Erschließungsstraße wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigten des Flurstückes 102/26 in einer Breite von 4 m festgesetzt. Zu dieser Fläche verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Wohngebäude in der näheren Umgebung sind hauptsächlich durch Sattel- und vereinzelte Walmdächer geprägt, die mit Dachpfannen gedeckt sind und welche die üblichen Dachneigungen aufweisen. Zur besseren Einbindung der zukünftigen Wohngebäude in die durch den vorhandenen Gebäudebestand und die so geprägte Umgebung werden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in den Bebauungsplan aufgenommen.

Danach sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach oder als Pultdach (Doppelpultdach) mit zwei entgegengeneigten Dachflächen gleicher Neigung herzustellen. Die Dachneigung muss zwischen 20 und 50 Grad betragen. Wobei dies nicht für begrünte Dächer sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> haben, gilt.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. In den Örtlichen Bauvorschriften wurden die zulässigen Farben mittels RAL-Farbtöne näher definiert. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Damit sich das Plangebiet in die Umgebung, die durch zahlreiche Gärten geprägt ist und ebenfalls in Teilen eine intensive Durchgrünung aufweist, soll das Plangebiet insgesamt durchgrünt werden. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden sind. Um einen ungehinderten Zugang der Grundstücke zu ermöglichen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen von dieser Vorgabe ausgenommen. Damit sich die Bepflanzung in die ökologischen Strukturen der Umgebung einpasst, sind die Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen und standortfremde Nadelgehölze nicht zulässig. Ausnahmsweise sind hierbei auch Zäune bis zu ei-

ner Höhe von 1,0 m, immer in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen, zulässig.

### **5.3 Verkehr**

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße mit einer 6 m breiten Straßenverkehrsfläche geplant. Die Baugrundstücke im Plangebiet werden somit zukünftig über den Voßbergweg und die im Geltungsbereich geplante Wohnstraße erschlossen werden. Der Voßbergweg dient einerseits der Erschließung der südlich, östlich und westlich gelegenen Wohnbebauung und dient andererseits als Verbindung zur Kreisstraße K 314 „Hatter Weg“ und der nordöstlichen Teile von Hatterwüstring.

Um die Erschließung des nordwestlichen an das Plangebiet angrenzende Flurstück Nr. 100/26 sicherzustellen wird ausgehend von der westlichen Kurve der neuen Erschließungsstraße eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigten des Flurstückes 102/26 in einer Breite von 4 m festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes durch eine 6 m breite, öffentliche Grünfläche unterbrochen. Dieser Bereich soll vorsorglich von Bebauung freigehalten werden, um hier eine zusätzliche Zuwegung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen. Die Zuwegung erfolgt dabei auf direktem Weg vom Voßbergweg, um Konflikten durch die Befahrung der Wohnstraße mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglichst gering zu halten.

Das Plangebiet ist über die direkt südlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Hasenweg“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In diesem Bereich ist nördlich der Bushaltestelle eine private Grünfläche festgesetzt, wodurch sichergestellt werden soll, dass die angrenzenden Grundstücke über die neue Erschließungsstraße erschlossen werden und somit der Busverkehr in diesem Bereich nicht durch Zufahrten zu den Grundstücken behindert wird. An der Haltestelle verkehren die Linien 277, 278 und 315 mit Verbindungen nach Oldenburg, Wardenburg und dem Bahnhof von Sandkrug, welcher sich in ca. 2 km Entfernung Luftlinie zum Plangebiet befindet. Von dort bestehen Bahnverbindungen nach Oldenburg und Osnabrück.

### **5.4 Immissionsschutz**

Da sich das Plangebiet in größerer Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen befindet, ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Es verbleiben theoretisch gewisse Beeinträchtigungen, die im Wesentlichen durch den Ziel- und Quellverkehr ausgehend von dem geplanten und den umgebenden Wohngebieten entstehen. Diese werden aber nicht das für Wohngebiete zuträgliche und somit zu akzeptierende Maß überschreiten.

Da sich im Plangebiet und in der näheren Umgebung ebenfalls keine Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen oder auch Sportanlagen befinden, sind weitere Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ergibt sich keine wesentliche Veränderung der Immissionssituation, so dass in der Umgebung auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die über das bisherige Maß hinausgehen.

## 5.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere öffentliche und private Grünflächen vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine 6 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die aus Vorsorgegesichtspunkten als mögliche Zuwegung für die nördlich angrenzenden landwirtschaftliche genutzten Flächen von Bebauung freigehalten werden sollen.

Entlang des Voßbergweges ist im Bereich der Bushaltestelle eine private Grünfläche festgesetzt. Diese weist eine Breite von 3 m auf und ist gleichzeitig als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die dahinterliegenden Grundstücksbereiche optisch von dem Haltebereich abgegrenzt werden, um damit eventuellen Störungen durch den Busbetrieb vorzubeugen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird zudem eine etwa 300 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche festgesetzt, um Raum für Spielmöglichkeiten oder andere öffentliche Nutzungen vorzuhalten. Die Gemeinde hat festgestellt, dass klassische Kinderspielplätze wohl zunächst in den ersten Jahren eines Neubaugebietes genutzt werden, sich dann aber die Ansprüche an öffentliche Flächen verändern. Dann werden Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Generationen mit mehr oder weniger umfangreichem Mobiliar (Bänke, Spielgeräte bis zum Grillplatz) nachgefragt und von der Bewohnerschaft genutzt. Aus diesem Grund soll auf eine Festsetzung der Zweckbestimmung der Grünfläche verzichtet werden.

## 5.6 Natur und Landschaft

### *Vorhandene Situation*

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Entlang des Voßbergweges stehen eine Eiche und zwei Birken. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches steht westlich der dort vorhandenen Wohnbebauung ein Zwiesel einer Linde. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine Gehölze.

Südlich des Plangebietes verläuft der Voßbergweg, an welchem Wohnbebauung und eine ehemalige Hofstelle anschließen. Die Seitenränder des Voßbergweges sind unbefestigt. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohngebiete mit zum Teil großzügigen Grundstücken, die überwiegend als Ziergärten genutzt werden. In den Wohngebieten und nördlich entlang des Voßbergweges stehen vereinzelt Einzelbäume und Baumgruppen mit bereits älteren Bäumen. Die Wohngrundstücke sind straßenseitig überwiegend mit Hecken eingefriedet.

Die sich nördlich des Plangebietes erstreckende weitgehend offene Landschaft ist überwiegend durch ackerbauliche Nutzung, vereinzelte Grünlandflächen und verstreut liegende landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

### *Planerische Auswirkungen*

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65 stellt hinsichtlich der Siedlungsentwicklung von Hatterwüstring einem geeigneten Standort für die Abrundung der in der Umgebung schon vorhandenen Wohnbebauung dar, da sich an das Plangebiet sowohl östlich, westlich und südlich schon Bebauung anschließt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sollen auf jedem privaten Baugrundstück je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum/ Obstbaum (z.B. Sandbirke, Rotbu-

che, gem. Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Vogelkirsche, Holzapfel, Apfel, Birne; mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Darüber hinaus werden die am Voßbergweg vorhandenen Birken und die Eiche als zu erhalten festgesetzt. Diese können aufgrund ihrer bereits vorhandenen Größe als Straßenbäume dienen. Die im östlichen Bereich des Plangebietes befindliche einzelne freistehende Zwiesel einer Linde wird auch als zu erhalten festgesetzt. Nach der textlichen Festsetzung sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück / an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Eine direkte Eingrünung zur Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur Landschaft in Richtung Norden wird durch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichergestellt. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der textlichen Festsetzung standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist dabei beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen:

*Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss und Obstbäume.*

Die Qualität der Bäume wird dadurch gesichert, dass diese als Hochstamm mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister mindestens 200 - 250 cm Höhe betragen sollen. Obstbäumen sind als Hochstamm mit mindestens einem Stammumfang von 6 - 8 cm anzupflanzen. Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Zur Sicherung der vorgesehenen Dichtigkeit der Bepflanzung sind je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Zudem wird festgesetzt, dass die Pflanzung dauerhaft zu erhalten ist und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind, so dass ein Ausgleich dafür nicht erforderlich wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

### **Artenschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich z.B. die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 65 heute weitestgehend ackerbaulich genutzt wird. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebietes, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung an den in Hatten üblichen Werten orientiert. Der vorhandene Baumbestand am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt von der vorliegenden Planung unberührt. Die schon angesprochenen Eiche, Linde und Birken werden als zu erhalten festgesetzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld vorhanden sind und erhalten bleiben, so dass damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

Zur Klarstellung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG werden die nachfolgenden Hinweise in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.

Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine gutachterliche Beurteilung (Artenschutzprüfung) vorgenommen werden.

Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Ersatzhöhlen zu stellen, z.B. in Form von qualitativ hochwertigen Vogelnistkästen (Holzbeton-Nistkästen).

## **6 ALTLASTEN**

Der Gemeinde Hatten sind im Geltungsbereich des Planungsgebietes und in der Umgebung keine Altablagerungen bekannt

## **7 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR**

### **Spielplätze**

Im Plangebiet ist die Anlage von Spielplätzen bisher nicht vorgesehen, da das Plangebiet an sich klein ist und sich südlich des Plangebietes in etwa 150 m Entfernung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ein Spielplatz befindet. Darüber hinaus werden erfahrungsgemäß auf den Baugrundstücken in einem Einfamilienhausgebiet ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder geschaffen werden.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den OOWV. Hierzu sind die Grundstücke an die Kanalisation anzuschließen, um die entstehenden Abwässer zur zentralen Kläranlage abzuführen.

### **Niederschlagswasser und Schutz des Grundwassers**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Sandkrug. Die speziellen Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Beseitigung des auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers soll soweit möglich durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. In der zugehörigen textlichen Festsetzung wird festgesetzt, dass hiervon im Ausnahmefall abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Grundstück bestehen.

Nach Auswertung der Bodenuntersuchungen ist sichergestellt, dass eine Versickerung auf den privaten Grundstücken möglich ist. Die Entwässerung des Straßengrundstückes wird durch Versickerung des Niederschlagswassers in einer Rohrrigole unterhalb der Fahrbahn erfolgen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

### **Löschwasserversorgung**

Über das vorhandene Versorgungsnetz zur Wasserversorgung wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

### **Abfallentsorgung**

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg erfolgen.

## **8 STÄDTEBAULICHE WERTE**

| <b>Nutzungsart</b>          | <b>m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 10.511               |
| Straßenverkehrsfläche       | 1.280                |
| Öffentliche Grünflächen     | 455                  |
| Private Grünflächen         | 186                  |
| <b>Geltungsbereich</b>      | <b>12.432</b>        |



## 9 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 65 öffentlich in der Zeit vom 15.06.2015 bis zum 15.07.2015 ausgelegen.

gez. Pundt

Hatten, den 23.07.2015

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 65 in der Sitzung am 23.07.2015 beschlossen.

gez. Pundt

Hatten, den 23.07.2015

.....

Bürgermeister