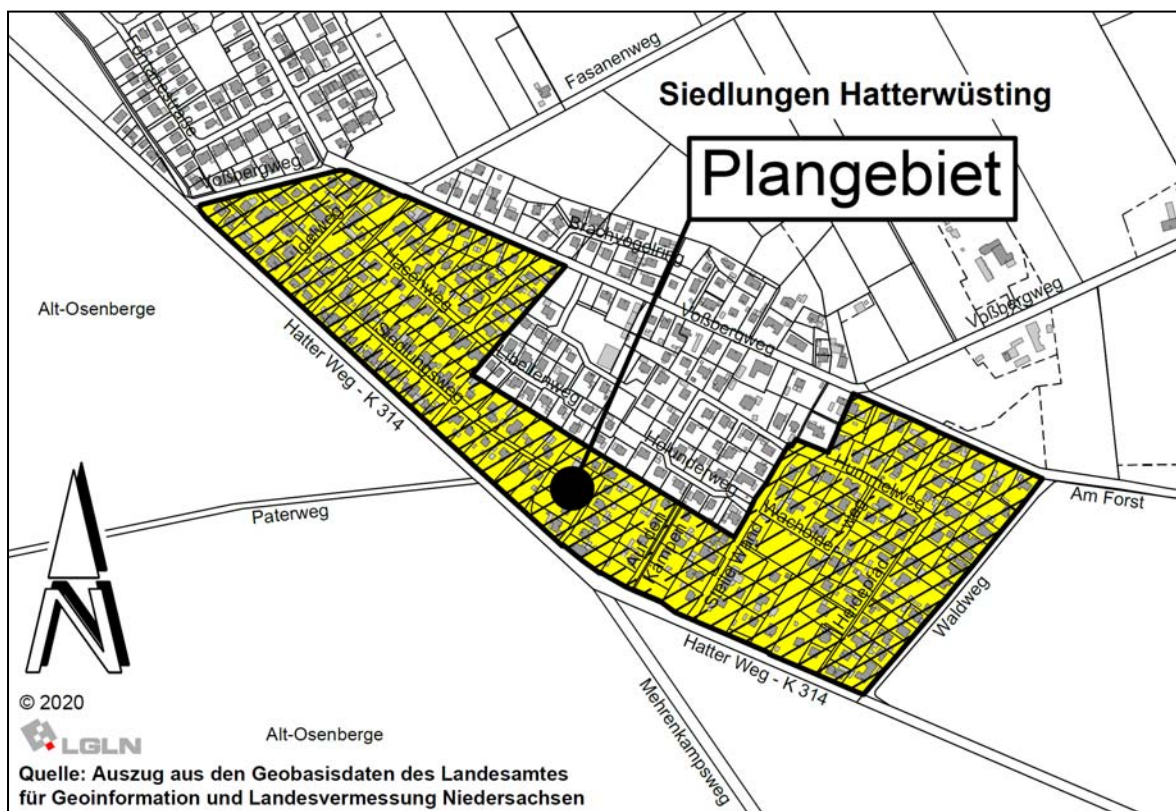




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 69
„Hatterwüstring / Hatter Weg“

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Büro für Stadtplanung

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

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.4 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE, ZAHL DER WOHNUNGEN, MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
3.4 SOLARENERGIE	11
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 (3) NBAUO).....	11
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	13
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	15
4.3 ARTENSCHUTZ	16
4.4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	16
4.5 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	17
5 HINWEISE	17
6 VERFAHREN	19
7 ANLAGEN	19

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 „Hatterwüstring / Hatter Weg“ der Gemeinde Hatten befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage von Sandkrug. Es liegt direkt nördlich des Hatter Wegs (K 314) und südlich des Voßbergwegs.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

In der gesamten Gemeinde von Hatten und insbesondere auch in der Ortschaft Sandkrug besteht seit Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Wohnhäusern. Neben der Ausweisung neuer Baugebiete durch die Gemeinde ist in diesem Zusammenhang vermehrt eine Nachverdichtung in den älteren bestehenden wohnbaulich geprägten Siedlungsstrukturen zu beobachten.

Der Bereich des vorliegenden Plangebietes ist eine solche Siedlungsstruktur am Rand der bebauten Ortslage von Sandkrug. Dieses Gebiet, überwiegend entstanden in den 1950er Jahren, ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Es ist fast vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

In jüngerer Vergangenheit wurden aber auch hier vereinzelt Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten realisiert, die sich mit ihrem Maß der baulichen Nutzung nicht mehr in die über Jahre gewachsenen, überwiegend homogene Siedlungsstrukturen einfügen.

Aus diesem Anlass wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, um eine weitere Fehlentwicklung in diesem Siedlungsbereich zu vermeiden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen und überbaubare Bereiche im Plangebiet festzulegen, die der bestehenden Nutzung entsprechen, um so die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet steuern zu können. Dadurch soll die vorhandene Siedlungsstruktur als Einfamilienhausgebiet mit eingeschossigen freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in diesem Gebiet planerisch abgesichert werden.

Neue oder zusätzliche Baurechte werden durch die vorliegende Planung nicht geschaffen. Außerdem wird der, sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung angehende, Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann daher im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

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

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17,1 ha (inkl. Verkehrsflächen). Das Plangebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Sandkrug im Wesentlichen von Bebauung umgeben und selbst vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in einem Gebiet, welches bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Neue oder zusätzliche Baurechte werden nicht geschaffen.

Auch wird im Plangebiet kein Vorhaben, das einer Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet.

Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 1)

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage von Sandkrug und stellt sich als Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren dar. Das Gebiet wird im Süden vom Hatter Weg (K 314) begrenzt. Im Westen und im Norden schließt das Plangebiet bis an den Voßbergweg. Die östliche Grenze bildet der Waldweg.

Im zentralen Bereich umgibt das Plangebiet eine Fläche, die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 (rechtskräftig seit dem 26.06.1987) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 69.

Entlang der inneren Erschließungsstraßen ist das Plangebiet fast ausschließlich mit jeweils einer Bauzeile aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, überwiegend als freistehende Einzelhäuser, bebaut. Jeweils eine Bauzeile mit Doppelhäusern befindet sich nördlich und südlich der Siedlungsstraße Straße. Einzelne Ausnahmen und abweichende Nutzungen, darunter auch eine kleine Gruppe Mehrfamilienhäuser am Igelweg sind in Anlage 1 gekennzeichnet. Die Freiflächen der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Lediglich im südöstlichen und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind vereinzelt auch die rückwärtigen Bereiche erschlossen und mit Wohnhäusern bebaut.

Im nordwestlichen Randbereich befindet sich zudem ein Kiosk mit kleinem Getränkemarkt und einer Poststelle. Dieser Ladenbetrieb dient der Versorgung des Gebietes.

Nördlich des Plangebietes schließt eine Wohnsiedlung an das Plangebiet. Dahinter befinden sich die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der Ortslage von Sandkrug.

Östlich und südlich befinden sich großflächige Waldgebiete.

Im Westen grenzt weitere Wohnbebauung an das Plangebiet. Dahinter befindet sich die weitere bebaute Ortslage von Sandkrug.

2.4 Immissionssituation

Verkehrslärm (Anlage 2)

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 314 (Hatter Weg).

Verkehrszählungen aus dem Jahre 2014 ergaben auf der Kreisstraße 314 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 3885 Kfz/24 h. Der Lkw-Anteil betrug mit 235 Fahrzeugen 6,0 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 4.250 Kfz).

Nach den anliegenden Berechnungen (Anlage 2) werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h im westlichen Abschnitt der K 314 (innerhalb der Ortsdurchfahrt) und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h im östlichen Abschnitt der K 314 (außerhalb der Ortsdurchfahrt) die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55/45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet im Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von ca. 42 m bzw. von ca. 60 m zur Kreisstraße 314 überschritten. Im Plangebiet sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 4 der Begründung).

Landwirtschaftliche Immissionen

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung (Pferdehaltung) liegt in einer Entfernung von mindestens ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes. Weitere emittierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund dieser Entfernungen und der Art der Tierhaltung sind im Plangebiet keine erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden, wie unter Punkt 2.1 bereits beschrieben, überwiegend wohnbaulich genutzt. Ziel der vorliegenden Planung ist es, Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet zu treffen, die der bereits bestehenden Bebauung entsprechen und so die vorhandene Siedlungsstruktur in diesem Gebiet abzusichern.

Das Plangebiet wird daher insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Um die überwiegend wohnbauliche Nutzung abzusichern, werden jedoch die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres Störpotenzials ausgeschlossen.

Die zusätzlich beabsichtigte Sicherung der besonderen Siedlungsstruktur als Einfamilienhausgebiet erfolgt durch eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen (siehe auch Kapitel Nr. 3.3).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende wohnbaulich geprägte Siedlungsstruktur im Plangebiet abgesichert werden um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich daher aus der bestehenden Bebauung im Plangebiet.

Da sich das Maß der baulichen Nutzung in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes jedoch zum Teil deutlich unterscheidet, wird das Gebiet mit der vorliegenden Planung in mehrere allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA3) unterteilt. Dadurch können neben den allgemeinen Festsetzungen, die für das gesamte Plangebiet getroffen werden, für die Teilgebiete, in denen sich bereits eine abweichende Siedlungsstruktur verfestigt hat, z.B. durch Mehrfamilienhäuser, auch unterschiedliche Festsetzungen, entsprechend der dort jeweils bestehenden Bebauungsstruktur, getroffen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 ist für die allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wurde der maximal mögliche Wert von 0,4 unterschritten und eine lockere Bebauung erreicht. Im vorliegenden Plangebiet ist, sowie auch in den anderen angrenzenden Wohngebieten,

ebenfalls eine lockere Bebauungsstruktur vorhanden und soll auch so erhalten bleiben. Für die geplanten allgemeinen Wohngebiete wird daher ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist jedoch grundsätzlich zulässig, um für die Bauherren optimale Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Um die vorhandene lockere Bebauungsstruktur aber weiter sicherzustellen, wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) und somit dem Großteil des Plangebietes festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 nur um bis zu 30 % (statt 50 %) überschritten werden darf.

Im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) befinden sich größere Wohnhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten. Für solche Wohnhäuser mit mehreren Wohneinheiten ist eine Reduzierung der erlaubten Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 30 % kaum realisierbar, da ein bereits der Nachweis der Mindeststellplatzanzahl einen Großteil der zulässigen Grundflächenzahl einnimmt. Für diesen Bereich ist somit entsprechend § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der weit überwiegend bestehenden Bebauung im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen

Das Erscheinungsbild der Siedlung ist geprägt durch eingeschossige Gebäude mit Satteldach. Durch Regelungen zur Höhe von Sockel, Traufe und First kann, zusammen mit örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung, ein Rahmen geschaffen werden, der dieses Erscheinungsbild bewahrt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird daher zusätzlich die Höhenentwicklung möglicher Neubauten durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich eine zukünftig entstehende Bebauung auch in ihrer Höhenentwicklung an die bereits bestehende Wohnbebauung anpasst.

Die Traufhöhe (TH) wird auf 4,50 m begrenzt damit sich die beabsichtigte eingeschossige Bebauung hinsichtlich ihres konkreten Erscheinungsbildes auch tatsächlich als solche darstellt. Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser, Gauben, Gebäuderück- bzw. -vorsprünge mit einer Tiefe von höchstens 2,75 m und einer Breite von insgesamt höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite, die eine Traufhöhe von bis zu 6,00 m aufweisen, sind aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild von dieser Festsetzung ausgenommen. Diese Regelung soll Bauwilligen gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum gewähren.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG

Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw. aus Fickert/Fieseler BauNVO, 12. Aufl., § 16, Rn 31).

Die höchstzulässige Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet soll 9,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

Durch die Festsetzung dieser maximalen Firsthöhe wird die Gebäudehöhe begrenzt, um eine Anpassung der neu entstehenden Gebäude an die angrenzend vorhandene Bebauung zu erreichen. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Antennen oder Schornsteine bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Bei Flachdächern (begrünte Dächer mit einer Neigung von weniger als 20%, (siehe auch Kap. 3.5 Örtliche Bauvorschriften) gilt die Traufhöhe gleichzeitig als maximale Gebäudehöhe.

Die zulässige Sockelhöhe soll 0,30 m betragen um siedlungsuntypischen Geländemodellierungen entgegenzuwirken und insbesondere bei Neubauten eine Anpassung an die bestehende Bebauung zu erreichen.

3.3 Bauweise, Zahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet, sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen, ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorhanden, die aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Hausgruppen oder eine geschlossene Bebauung sind nicht vorhanden. Diese Bebauungsstruktur soll auch erhalten bleiben und abgesichert werden. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise festgesetzt und im überwiegenden Teil des Plangebietes auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes und in den Bereichen an den Straßen „Auf den Kämpen“ und „Heidepfad“, welche besonders schmale Fahrbahnen aufweisen, wird die offene Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt. Dadurch soll eine Nachverdichtung in diesen nicht optimal erschlossenen Bereichen verhindert werden, um einer Verschärfung der Erschließungssituation entgegenzuwirken. Diese Bereiche sind das allgemeine Wohngebiet (WA2).

Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird zur Sicherung der vorhandenen Struktur als Familienhausgebiet im überwiegenden Teil des Plangebietes (im WA1, welches sich entlang der inneren Erschließungsstraßen befindet) auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt. Damit kann, unabhängig ob ein Grundstück geteilt wird oder nicht, entweder ein Haus mit zwei Wohnungen über- oder nebeneinander oder ein entsprechendes Doppelhaus mit jeweils einer Wohnung entstehen.

Die Begrenzung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus soll einerseits die Struktur als Gebiet für Familienheime sicherstellen, aber auch ein Zusammenleben

mehrerer Generationen in einem Haus (z.B. mit Einliegerwohnung) ermöglichen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1* (WA1*) welches sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an der Straße „Am Forst“, befindet, wird zudem festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist. Diese Festsetzung wird getroffen, da sich die vorhandene Bebauung im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke und nicht, wie in den anderen Bereichen des Plangebietes, in der „ersten Reihe“ befindet. Mit dieser Festsetzung soll zur Berücksichtigung der vorhandenen Situation, wie bei den benachbarten Grundstücken, ebenfalls eine zweite Wohnung möglich sein, entweder als Erweiterung des vorhandenen Hauses oder als Einzelhaus in der ersten Bauzeile, aber nicht insgesamt drei Wohnungen.

In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes und in den Bereichen an den Straßen „Auf den Kämpen“ und „Heidepfad“, welche besonders schmale Fahrbahnen aufweisen, wird festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig ist. Dadurch soll eine Nachverdichtung in diesen nicht optimal erschlossenen Bereichen verhindert werden, um einer Verschärfung der Erschließungssituation entgegenzuwirken. Diese Bereiche sind dem allgemeinen Wohngebiet (WA2) zugeordnet.

Zur Berücksichtigung der bereits genehmigten Nutzungen der Mehrfamilienhäuser im westlichen Bereich des Plangebietes am Igelweg wird für diesen Bereich (WA3) festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens 2 Wohnungen zulässig sind.

Die getroffenen Festsetzungen zu der Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes werden insgesamt so gewählt, dass sie der tatsächlich bestehenden Bebauung entsprechen. Diese bestehenden Nutzungen werden mit der vorliegenden Planung somit planerisch abgesichert und es wird sichergestellt, dass sich Neubauten in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Mindestgrundstücksgröße

In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes und in den Bereichen an den Straßen „Auf den Kämpen“ und „Heidepfad“, welche besonders schmale Fahrbahnen aufweisen, wird zudem festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke 600 m² beträgt. Dadurch soll, in Verbindung mit der Beschränkung der offenen Bauweise auf Einzelhäuser und der Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Einzelhaus, eine Nachverdichtung in diesen nicht optimal erschlossenen Bereichen verhindert werden, um einer Verschärfung der Erschließungssituation entgegenzuwirken. Diese Bereiche sind ebenfalls dem allgemeinen Wohngebiet (WA2) zugeordnet.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits beschrieben wird mit der vorliegenden Planung im Wesentlichen die bestehende Siedlungsstruktur planerisch abgesichert. Neue oder zusätzliche Baurechte sollen nicht geschaffen werden. Die nicht überbaubaren Bereiche und Bauteppiche werden daher im Wesentlichen entsprechend der bestehenden Bebauung im Plangebiet festgesetzt.

Entlang der inneren Straßenverkehrsflächen sowie der südöstlich, östlich, nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen werden demnach nicht überbaubare Bereiche mit einer Tiefe von einheitlich 5 m festgesetzt. Dahinter werden dann Bauteppiche mit einer Breite von überwiegend 20 m festgesetzt.

Die rückwärtigen Bereiche der Straßen „Auf den Kämpen“ und „Heidepfad“, welche besonders schmale Fahrbahnen aufweisen, werden als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen, um eine Nachverdichtung in diesen nicht optimal erschlossenen Bereichen zu verhindern und so einer Verschärfung der Erschließungssituation entgegenzuwirken.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Flächen in zweiter Reihe die unbebaut sind. Diese sind zum großen Teil begrünt und mit hochstämmigen Laubgehölzen bepflanzt und werden gärtnerisch genutzt. Diese Flächen sind als „Grüne Lunge“ für das Ortsklima von besonderer Bedeutung und sollen daher erhalten bleiben. Diese Bereiche, welche zum Teil auch schlecht erschlossen werden können da sie insgesamt von Bebauung eingefasst sind, werden daher als nicht überbaubare Bereiche festgesetzt.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze ergibt sich der nicht überbaubare Bereich überwiegend aufgrund der gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) einzuhaltenden 20 m - Bauverbotszone entlang der Kreisstraße 314. Die Bereiche mit bestehender Bebauung innerhalb der Bauverbotszone werden abweichend davon dennoch als überbaubare Bereiche festgesetzt, da diese Grundstücke sonst ihre Eigenschaft als Baugrundstück zum Teil vollständig oder mindestens teilweise verlieren würden. Um den Vorgaben des § 24 (1) NStrG jedoch Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen eine Bebauung nur zulässig ist, soweit eine Baugenehmigung vorliegt, die im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbehörde erteilt wurde. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Diese Regelung ist mit der Straßenbaubehörde des Landkreises Oldenburg und mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet soll durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden. Es wird daher festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile, die bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes vorhanden waren, überschritten werden können.

Um einer großflächigen Versiegelung der Straßenseitenräume entgegenzuwirken, wird außerdem festgesetzt, dass pro Baugrundstück maximal eine bis zu 4 m breite Zufahrt zulässig ist. Damit soll eine möglichst großflächige Versickerung von Oberflächenwasser im Straßenseitenraum gewährleistet und die Ableitung von Regenwasser reduziert werden.

Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und zur Förderung einer Eingrünung der Bebauung werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

Aus dem gleichen Grund sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bis zu einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche nicht zulässig.

3.4 Solarenergie

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und damit einen Beitrag zur Reduzierung von klimaschädlichen CO₂-Emissionen zu leisten, wird festgesetzt, dass bei Neubauten mindestens 30 % der geneigten Dachfläche des Hauptgebäudes mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten sind.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO)

Durch die vorliegende Planung wird die bestehende Siedlungsstruktur planerisch abgesichert. Nach Ansicht der Gemeinde soll bei einer möglichen neu entstehenden Bebauung zukünftig eine gestalterische Anpassung an die bestehende Bebauungsstruktur erfolgen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll für die zukünftige Entwicklung in diesem Siedlungsbereich daher ein Rahmen gesetzt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei an der im Plangebiet bestehenden Wohnbebauung und an die in jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde getroffenen Regelungen.

Dachneigung

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und den Charakter des Straßenzuges erheblich. Im Plangebiet, sowie in der übrigen Ortslage von Sandkrug, finden sich nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. In Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur wird festgelegt, dass die Hauptdächer als symmetrisch geneigte Dächer, dabei auch in Form eines versetzten Pultdaches, mit Dachneigungen von mindestens 20° und höchstens 60° auszubilden sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind begrünte Dachflächen, Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) sowie untergeordnete Gebäude- oder Bauteile bis zu einer Größe von insgesamt weniger als 50% der jeweiligen Dachfläche, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten sowie für Veranden, Dachterrassen und Vordächer sowie Dächer von Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 60 m², da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Dachmaterial und -farbe

Hinsichtlich der Farben und Materialien bestimmen Dächer mit anthraziten Tonpfannen oder entsprechenden Betondachsteinen das Erscheinungsbild der bestehenden und angrenzenden Bebauung. Für die geneigten Hauptdächer wird daher eine Eindeckung mit Dachsteinen aus unglasierten Tonpfannen oder den optisch vergleichbaren Betondachsteinen vorgeschrieben. Andere z.B. großformatige Dacheindeckungen ohne Anlehnung an die feingliedrige

Ziegelstruktur könnten das Ortsbild dagegen beeinträchtigen und sollen daher nicht zulässig sein.

Bei der Farbgebung der geneigten Dachflächen werden neben den ursprünglich verwandten anthraziten Farbtönen auch braune und rote bis rotbraune Farbtöne zugelassen, um ein städtebaulich weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, gleichzeitig jedoch den Bauwilligen einen breiteren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Zur Definition der zulässigen Farbgestaltung wird durch die Angabe von RAL-Farbtönen ein Rahmen gesetzt, durch den sichergestellt werden soll, dass die Farbgebung in ihrem Gesamteindruck dem festgesetzten Farbton noch entspricht.

Ausgenommen sind begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Dachaufbauten bis zu einer Größe von insgesamt weniger als 50 % der jeweiligen Dachfläche sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen

Um Fehlentwicklungen und damit Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden sind. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen. Die Hecken sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeere) auszuführen. Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in Sandkrug zunehmend „Stein- bzw. Schottergärten“ angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke jedoch als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Stein- und Schotterbeete sind somit nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird gemäß § 80 Absatz 3 und 5 NBauO eine Bußgeldandrohung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebot

Die bestehende Wohnsiedlung im vorliegenden Plangebiet stellt sich, durch die auf den privaten Grundstücken von den Bewohnern angepflanzten Laub-

und Obstbäumen, als eine intensiv begrünte Siedlung dar. Diese üppige Vegetation hat sowohl auf die Fauna des Gebietes, als auch auf das lokale Klima positive Auswirkungen.

Um diese Begrünung zu erhalten, wird daher festgesetzt, dass bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Erweiterungen oder Änderungen, die einem Neubau gleichkommen, auf den privaten Baugrundstücken je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17,1 ha (inkl. Verkehrsflächen). Das Plangebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Sandkrug im Wesentlichen von Bebauung umgeben und selbst vollständig überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Der vorliegende Bebauungsplan dient lediglich der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in einem Gebiet, welches bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Neue oder zusätzliche Baurechte werden nicht geschaffen.

Nachbarliche Belange oder Konflikte werden damit nicht hervorgerufen. Im Gegenteil dient die Planung auch der Vermeidung von Konflikten, die durch die Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser entstehen können. Eine stärkere Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser führt in der Regel zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Kleinere Wohnungen statt Einfamilienhäuser können auch zu einem häufigeren Wechsel der Bewohner beitragen und damit das nachbarschaftliche Zusammenleben beeinträchtigen. Die Änderung dient damit auch der Stabilisierung und Förderung des sozialen Lebens im Siedlungsbereich.

Eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke ist durch die Planung nicht zu erwarten. Da die Festsetzungen auch der Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur für ein ruhiges Baugebiet dienen, stellen sie auch eine Sicherung der Wohngebietsqualität dar und leisten damit einen Beitrag zur Werterhaltung.

Verkehrslärmschutz

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 2), werden die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte

te sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand oder Wall), aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der K 314, städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen bei Neubauten ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Die Fläche im Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. In der DIN 18005-1 werden für allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein Wohngebiet 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. In einem Abstand von 11 m (südlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der K 314 werden im südwestlichen Teil des Plangebietes (innerhalb der Ortsdurchfahrt, Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) diese Orientierungswerte von 55/45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber um ca. 9,0 dB (A) und nachts um ca. 9,5 dB (A) überschritten. Im südöstlichen Teil des Plangebietes (außerhalb der Ortsdurchfahrt, Höchstgeschwindigkeit 70 km/h) werden diese Orientierungswerte von 55/45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber um ca. 11,1 dB (A) und nachts um ca. 11,6 dB (A) überschritten.

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von + 3 dB (A) entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend.

Mit der DIN 4109 (Stand: Juli 2016) wird für den Nachtzeitraum zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall liegen die Nachtwerte weniger als 10 dB (A) unter den Tagwerten, sodass die Nachtwerte maßgeblich sind.

Unter Berücksichtigung des Korrekturwertes +3 dB (A), sowie eines Aufschlags von 10 dB(A) auf den maßgeblichen Nachtwerten, ist im südwestlichen Teil des Plangebietes (innerhalb der Ortsdurchfahrt, Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) der Bereich mit einem Abstand von bis zu 16 m zur Fahrbahnmitte der K 314 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Der Bereich mit einem Abstand zwischen 16 - 31 m zur Fahrbahnmitte der K 314 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes (außerhalb der Ortsdurchfahrt, Höchstgeschwindigkeit 70 km/h) ist der Bereich mit einem Abstand von bis zu 21 m zur Fahrbahnmitte der K 314 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Der Bereich mit einem Abstand zwischen 21 - 43 m zur Fahrbahnmitte der K 314 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

In diesen Bereichen muss bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, das sind Schlafräume und Kinderzimmer, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z.B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme, oder es muss eine Belüftung über eine straßenabgewandte Fassadenseite möglich sein.

Außerdem wird für diese Bereiche festgesetzt, dass schützenswerte Terrassen, Balkone und Loggien auf den der Schallquelle (K 314) zugewandten Seite nur zulässig sind, sofern sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt sind.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I-II der DIN 4109. Für diese Bereiche ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Anforderungen an Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in einem Gebiet, welches bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Neue oder zusätzliche Baurechte werden nicht geschaffen. Die mögliche Bodenversiegelung wird nicht verändert. Somit werden keine zusätzlichen Eingriffe i.S.d. § 14 (Eingriffsregelung) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

4.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tötungs- bzw. Störungsverbot gem. § 44 BNatSchG) zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Avifauna nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 (5) 2 BNatSchG). Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Einzelbäume vorher gutachterlich untersucht wurden.
- Altbäume sind ab einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm (in 1,50 m Höhe) vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere und offensichtlich genutzte Dauernester (z.B. von Greifvögeln) zu überprüfen (gilt ganzjährig).
- Sofern sich nach entsprechender Begutachtung die Notwendigkeit ergibt, sind ggf. Nisthöhlen oder Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuhängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein.“

Eine Ausnahme innerhalb der gesetzlichen Brutzeit ist neben der gutachterlichen Untersuchung nur mit ausdrücklicher vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen verkehrlich und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Diese Situation wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht grundsätzlich geändert.

Die Flurstücke für die Verkehrsflächen der Straßen „Auf dem Kämpe“ und „Heidepfad“ sind jedoch sehr schmal. Zum Teil ist auf den Fahrbahnen kein Begegnungsverkehr mit einem PKW und einem Fußgänger / Radfahrer mög-

lich. Um wenigstens die Möglichkeit einer Verbesserung dieser Situation erreichen zu können, wird von den angrenzenden Baugrundstücken jeweils eine Fläche mit einer Breite von 1,5 m als Verkehrsfläche festgesetzt.

Dadurch erhält die Gemeinde bei einem Verkauf des entsprechenden Grundstücks ein Vorkaufsrecht auf diese 1, 5 m breite Fläche

4.5 Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Eine Versickerung des Oberflächenwassers wird bisher auch so im Plangebiet gehandhabt.

Die Verpflichtung zur direkten Versickerung gilt nicht bei der Nutzung des Regenwassers für den Haushalt oder den Garten. Entsprechend genutztes Regenwasser ist je nach Art der Nutzung anschließend ebenfalls zu versickern oder dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

5 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Im Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Altablagerungen

Der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altablagerungen bekannt. Inwieweit Altablagerungen im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht abschließend geklärt werden. Im Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Gleichzeitig treten das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) außer Kraft.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude, enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden

6 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 22.11.2021 bis 22.12.2021 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.05.2022 bis 02.06.2022 gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 31.08.2022.

Hatten, den 01.09.2022

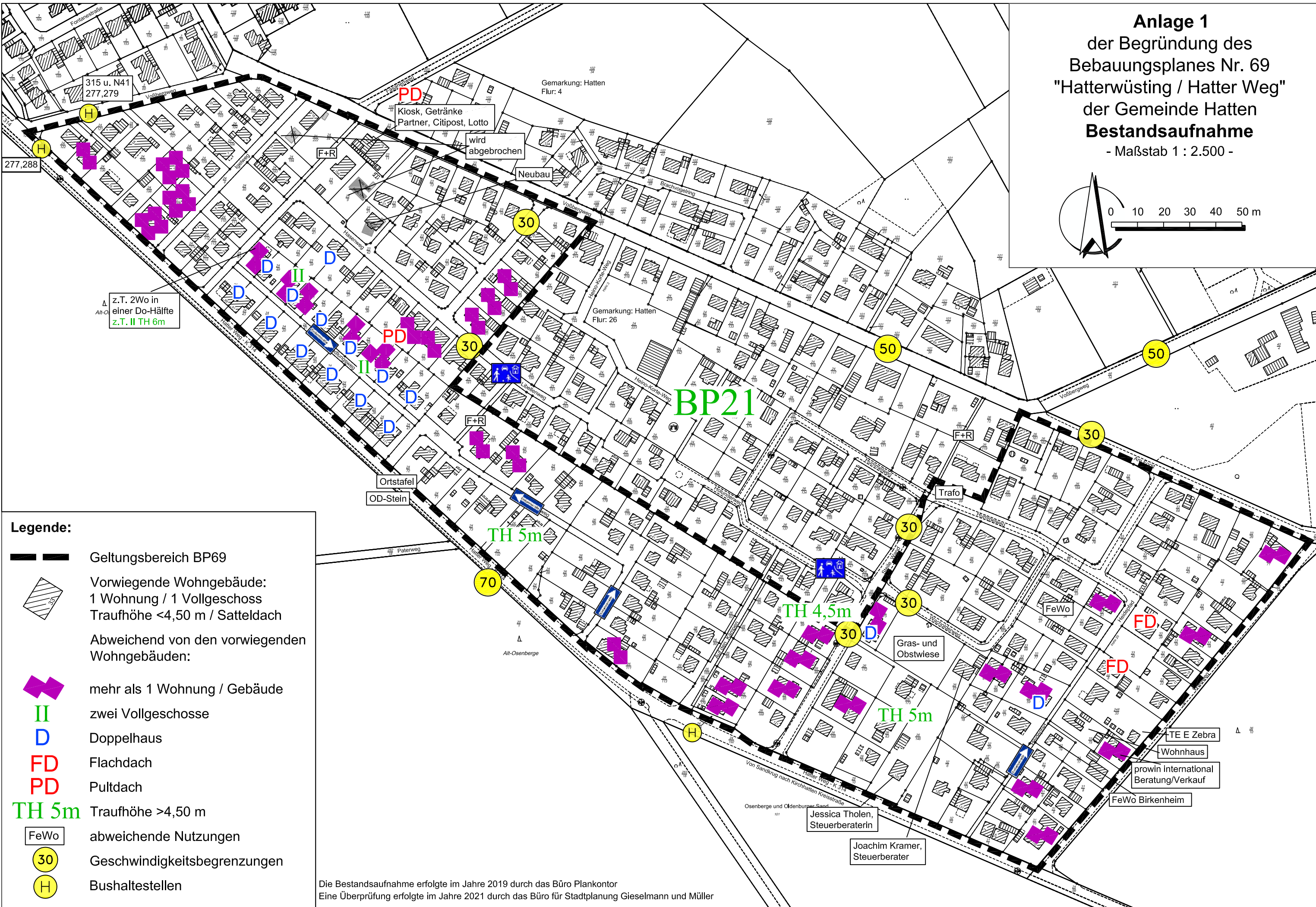
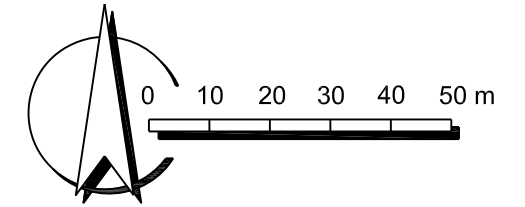
gez. Heinisch
Bürgermeister

L. S.

7 Anlagen

1. Bestandsaufnahme
2. Verkehrslärmimmissionen der K 314

Anlage 1
 der Begründung des
 Bebauungsplanes Nr. 69
 "Hatterwüsting / Hatter Weg"
 der Gemeinde Hatten
Bestandsaufnahme
 - Maßstab 1 : 2.500 -



Legende:

- Geltungsbereich BP69
- Vorwiegende Wohngebäude:
1 Wohnung / 1 Vollgeschoss
Traufhöhe <4,50 m / Satteldach
- Abweichend von den vorwiegenden Wohngebäuden:
- mehr als 1 Wohnung / Gebäude
- zwei Vollgeschosse
- Doppelhaus
- Flachdach
- Pultdach
- Traufhöhe >4,50 m
- abweichende Nutzungen
- Geschwindigkeitsbegrenzungen
- Bushaltestellen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Jahre 2019 durch das Büro Plankontor
 Eine Überprüfung erfolgte im Jahre 2021 durch das Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller

Verkehrsimmissionen – Hatter Weg (K 314)

Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Bei der Verkehrszählung 2014 wurde auf der K 314 auf Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 3885 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 235 Fahrzeugen 6,0 %

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 4.250 Kfz).

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005-1	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags/ nachts	55 dB(A) 45 dB(A)	59 dB(A) 49 dB(A)

Kreisstraße 314Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
3885	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
4250	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
50	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
11	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	J	Zeitspanne für Planungshorizont
7	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
4	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{Stro}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle 4)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Gleichung 9)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle 2)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 4.1.4 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	254,98
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _v	-4,51
D _{sL}	5,26
D _{BM}	-0,14
L _{m25,T}	63,34
L _{r11,T}	63,95

Nachts	
M	34,00
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _v	-5,08
D _{sL}	5,26
D _{BM}	-0,14
L _{m25,N}	53,85
L _{r11,N}	54,46

In einem Abstand von 11 m (südlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der K 314 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet tags um ca. 9,0 dB(A) und nachts um ca. 9,5 dB(A) überschritten.

Kreisstraße 314

Abstand zur Fahrbahnmitte: 16 m

Nachts	
M	34,00
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,08
D_{S,L}	3,59
D_{BM}	-0,86
L_{m25,N}	53,85
L_{r16,N}	52,07

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A), sowie eines Aufschlags von 10 dB(A) auf den maßgeblichen Nachtwert, ist der Bereich mit einem Abstand bis zu 16 m zur Fahrbahnmitte der K 314 dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV) zuzuordnen.

Kreisstraße 314

Abstand zur Fahrbahnmitte: 31 m

Nachts	
M	34,00
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,08
D_{S,L}	0,57
D_{BM}	-2,79
L_{m25,N}	53,85
L_{r31,N}	47,12

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 16-31 m zur Fahrbahnmitte der K 314 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Kreisstraße 314

Abstand zur Fahrbahnmitte: 69 m

Nachts	
M	34,00
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,08
D_{S,L}	-3,23
D_{BM}	-4,11
L_{m25,N}	53,85
L_{r69,N}	41,99

Der Bereich zwischen 31-69 m zur Fahrbahnmitte ist dem LPB II zuzuordnen.

Kreisstraße 314

Abstand zur Fahrbahnmitte: 42 m

Nachts	
M	34,00
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,08
D_{S,L}	-0,84
D_{BM}	-3,45
L_{m25,N}	53,85
L_{r42,N}	45,05

Ab einem Abstand von 42 m zur Fahrbahnmitte der K 314 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet somit eingehalten.

Kreisstraße 314Höchstgeschwindigkeit 70 km/h

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
3885	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
4250	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
70	V _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
70	V _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
11	s _⊥	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	J	Zeitspanne für Planungshorizont
7	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
4	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle 4)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Gleichung 9)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle 2)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4.4.1.4 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	254,98
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	46,16
D	12,73
D _V	-2,33
D _{s⊥}	5,26
D _{BM}	-0,14
L _{m25,T}	63,34
L _{r11,T}	66,12

Nachts	
M	34,00
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	46,16
D	12,73
D _V	-2,77
D _{s⊥}	5,26
D _{BM}	-0,14
L _{m25,N}	53,85
L _{r11,N}	56,63

In einem Abstand von 11 m (südlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der K 314 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet tags um ca. 11,1 dB(A) und nachts um ca. 11,6 dB(A) überschritten.

Kreisstraße 314

Abstand zur Fahrbahnmitte: 21 m

Nachts	
M	34,00
L_{Pkw}	33,43
L_{Lkw}	46,16
D	12,73
D_V	-2,77
D_{S⊥}	2,36
D_{BM}	-1,67
L_{m25,N}	53,85
L_{r21,N}	52,20

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A), sowie eines Aufschlags von 10 dB(A) auf den maßgeblichen Nachtwert, ist der Bereich mit einem Abstand bis zu 21 m zur Fahrbahnmitte der K 314 dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV) zuzuordnen.

Kreisstraße 314

Abstand zur Fahrbahnmitte: 43 m

Nachts	
M	34,00
L_{Pkw}	33,43
L_{Lkw}	46,16
D	12,73
D_V	-2,77
D_{S⊥}	-0,95
D_{BM}	-3,49
L_{m25,N}	53,85
L_{r43,N}	47,07

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 21-43 m zur Fahrbahnmitte der K 314 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Kreisstraße 314

Abstand zur Fahrbahnmitte: 100 m

Nachts	
M	34,00
L_{Pkw}	33,43
L_{Lkw}	46,16
D	12,73
D_V	-2,77
D_{S,L}	-5,10
D_{BM}	-4,39
L_{m25,N}	53,85
L_{r100,N}	42,03

Der Bereich zwischen 43-100 m zur Fahrbahnmitte ist dem LPB II zuzuordnen.

Kreisstraße 314

Abstand zur Fahrbahnmitte: 60 m

Nachts	
M	34,00
L_{Pkw}	33,43
L_{Lkw}	46,16
D	12,73
D_V	-2,77
D_{S,L}	-2,55
D_{BM}	-3,97
L_{m25,N}	53,85
L_{r60,N}	45,00

Ab einem Abstand von 60 m zur Fahrbahnmitte der K 314 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet somit eingehalten.