



## Begründung

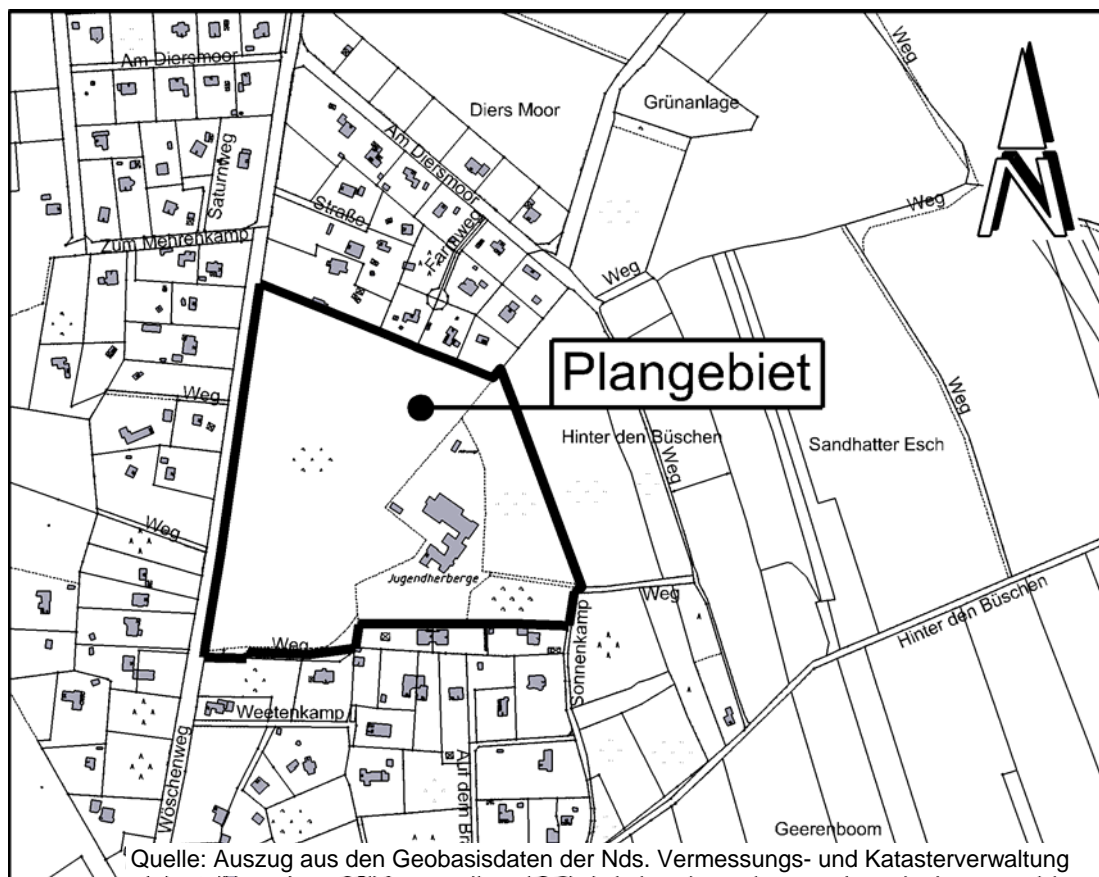
### zum Bebauungsplan Nr. 9 Sandhatten - 4. Änderung (bisher Jugendherberge)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Ökologische Wohn- und Arbeitsgemeinschaft Sandhatten“

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes



### Büro für Stadtplanung

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

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BISHER BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION.....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1    REGELUNGS- BZW. FESTSETZUNGSKONZEPT.....	6
3.2    ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	7
3.4    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	8
3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	10
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	11
4.3    ARTENSCHUTZ.....	12
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>12</b>
5.1    VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	12
5.2    VER- UND ENTSORGUNG.....	13
<b>6 HINWEISE.....</b>	<b>14</b>
<b>7 VERFAHREN.....</b>	<b>15</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>16</b>

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

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Hatten - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Ökologische Wohn- und Arbeitsgemeinschaft Sandhatten“ umfasst mit dem Flurstück Nr. 6/7 der Flur 12, Gemarkung Hatten, das Grundstück der bisherigen Jugendherberge im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Sandhatten. Das Gebiet grenzt im Westen an den Wöschchenweg an.

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

## 2 Planungserfordernis und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Deutsche Jugendherbergswerk (DJH) beabsichtigt die Aufgabe der Jugendherberge in Sandhatten. Für eine Weiterführung der Jugendherberge durch eine entsprechende Institution oder einen vergleichbaren Träger hat sich keine Möglichkeit gefunden.

Um für die vorhandenen Liegenschaften eine angemessene Folgenutzung zu realisieren, wird das Grundstück mit seinen Gebäuden von der Genossenschaft Huntetal eG mit Sitz in Wardenburg übernommen. Ziel der Genossenschaft ist es, in Abstimmung mit der Gemeinde Hatten an diesem Standort eine öko-soziale Modellsiedlung zu betreiben, die auch mit der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Mit dem Projekt soll in den bestehenden Gebäuden gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten, insbesondere für allgemeine Bildungs- und wissenschaftliche Zwecke sowie zur Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange der Bewohner umgesetzt werden. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind dabei zunächst nicht vorgesehen. Der vorhandene Wald soll in jedem Fall dauerhaft erhalten bleiben.

Der bisher bestehende Bebauungsplan Nr. 9, rechtskräftig seit dem 29.05.1987, setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendherberge fest (s. Anlage 1.1). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird dabei, aufgrund eines mit dem Vorhabenträger (Genossenschaft Huntetal eG) abzuschließenden Durchführungsvertrages, als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Gemeinde möchte damit erreichen, dass sich die zukünftige Nutzung auf den engen Rahmen der angestrebten Zweckbestimmung beschränkt und gleichzeitig sicherstellen, dass sich diese Nutzung auch tatsächlich entwickelt.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

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

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn durch überschlägige Prüfung

die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

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

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Dazu zählt auch, die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen auszuschöpfen und Gebäudeleerstände oder Brachflächen zu vermeiden. Diesen Grundsätzen entspricht der Bebauungsplan durch die Ermöglichung einer sinnvollen Folgenutzung für die Gebäude der Jugendherberge in besonderer Weise. Bereits damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die vorliegende Planung umfasst mit dem Flurstück Nr. 6/7 eine Teilfläche von ca. 64.435 m<sup>2</sup> des ursprünglichen Bebauungsplanes. Bei den Bauflächen handelt es sich um einen bereits bebauten bzw. als bebaubare Fläche festgesetzten Bereich. Die Art der zulässigen Nutzung soll geändert, die zulässige Grundfläche auf 2.500 m<sup>2</sup> verringert und auch der bisherige Bauteppich soll gegenüber den bisherigen Festsetzungen reduziert werden. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden damit nicht vorbereitet. Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 2)**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendheim dar.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend den geplanten Festsetzungen zu berichtigen (s. Anlage 2).

## **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bisher bestehende Festsetzungen (Anlage 1)**

Das Plangebiet wurde bisher ausschließlich durch die Jugendherberge genutzt. Es war im Bebauungsplan Nr. 9 entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit einer zulässigen Grundflächen von 3.000 m<sup>2</sup> und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt (s. Anlage 1.1).

Der westliche Bereich des Plangebietes stellt sich überwiegend als Wald dar. Der mittlere Bereich ist mit dem zweigeschossigen Gebäude der Jugendherberge bebaut. Der östliche Grundstücksbereich stellt sich als Rasenfläche dar. Hier befinden sich neben Spiel- und Sportfeldern auch kleinere Nebenanlagen. Diese Freifläche wurde in der Vergangenheit auch für besondere Veranstaltungen, wie zum Beispiel als Zeltplatz, genutzt.

Nördlich und südlich grenzen an das Plangebiet Wohnsiedlungen an. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 waren diese Grundstücke zunächst als Sondergebiet „Wochenendhaus“ ausgewiesen. Mit der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 12.07.1996, wurden diese Flächen als „Reine Wohngebiete“ festgesetzt (s. Anlage 1.2).

Westlich grenzt die Straße „Wöschchenweg“ an. Daran schließen sich westlich weitere Wohnbauflächen an, die entsprechend den nördlich und südlich angrenzenden Flächen ebenfalls dem „Reinen Wohngebiet“ zugeordnet sind.

Östlich schließen sich an das Plangebiet ausgedehnte Weide- und Grünlandflächen an.

Zusätzliche textliche Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung, zur Erhaltung des Baumbestandes und gestalterische Festsetzungen bestanden nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht für die Gemeinbedarfsfläche sondern ausschließlich für das Wochenendhausgebiet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Änderung des Wochenendhausgebietes in ein reines Wohngebiet) betraf nicht das Plangebiet sondern nur die angrenzenden Flächen.

## **2.5 Immissionssituation**

Mit der Huntloser Straße (L 871) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 300-400 m südlich des Plangebietes. Aufgrund dieser großen Entfernung, der Topographie und der in dieser Richtung vorgelagerten Bebauung sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Mit erheblichen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Immissionen ist im Plangebiet somit nicht zu rechnen.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind in der Umgebung des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

### 3 Geplante Festsetzungen

#### 3.1 Regelungs- bzw. Festsetzungskonzept

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 5) aufgestellt und betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB mit dem Flurstück Nr. 6/7 der Flur 12, Gemarkung Hatten das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge in Sandhatten.

Das Vorhaben besteht im Wesentlichen nicht in der Errichtung neuer, sondern in der Umnutzung der bereits vorhandenen Gebäude. „Vorhaben“ ist daher insbesondere die Nutzungsänderung. Die dazu gehörende technische sowie energetische Sanierung und die Änderung der inneren Gebäudeaufteilung können durchgeführt werden, die konkrete Art dieser baulichen Maßnahmen, d.h. wie sie im Einzelnen ausgeführt werden, ist jedoch nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Vorhabenbeschreibung. Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen wie z.B. Wintergarten, Fahrradschuppen oder Carport.

Mit dem Projekt soll durch den Vorhabenträger ein gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten, insbesondere für allgemeine Bildungs- und wissenschaftliche Zwecke sowie zur Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange der Bewohner umgesetzt werden. Eine wissenschaftliche Begleitung der Gründungsphase erfolgt seitens der Universität Oldenburg von Prof. Dr. Niko Paech (Lehrstuhl für Produktion und Umwelt – Center for Sustainability Economics and Management im WS 2013/2014).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus mehreren Elementen.

Der Vorhabenplan (Zeichnung: A1 und Textteil: A2) umfasst das, wozu sich die Genossenschaft im Durchführungsvertrag zur Umsetzung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Das heißt, die unter A2 aufgeführten Nutzungen sind ohne wesentliche Gebäudeerweiterungen innerhalb der vorhandenen Gebäude zu realisieren. Wesentliche Gebäudeerweiterungen oder ein Neubau würden eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich machen, d.h. entsprechende Gebäudeerweiterungen sind nur unter Mitwirkung der Gemeinde möglich.

Die Festsetzungen (Planzeichnung: B1 und Textliche Festsetzungen: B2) umfassen mit dem Bauteppich, der zulässigen Grundfläche und den Nutzungsregelungen für das Sondergebiet auch einen Rahmen, in dem Erweiterungen möglich sind. Dieser kann jedoch nur ausgefüllt werden, wenn der Durchführungsvertrag geändert wird (siehe textliche Festsetzung B2 Satz 1).

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planänderung wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche als Sondergebiet (SO) festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten“ konkretisiert. Diese allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes "gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten" für allgemeine Bildungs- und wissenschaftliche Zwecke und die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange stellt die vorliegende Besonderheit heraus. "Wohnen und Arbeiten" werden hier -jedoch anders als in einem Mischgebiet, wo in der Regel die einen arbeiten und die anderen wohnen- nur als von den Bewohnern geführte Einrichtungen entstehen.

Unter dieser Bedingung, d.h. soweit es sich um jeweils durch die Bewohner geführte, nicht störende Betriebe oder Einrichtungen handelt, sollen im Gebiet Seminarräume, Wohnungen, Räume für freiberufliche und vergleichbare Tätigkeiten, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen, nicht störende Handwerks- und entsprechende kleine gewerbliche Betriebe sowie Gartenbaubetriebe zulässig sein. Damit einhergehend sollen im Gebiet zudem ein Kulturcafe und Gästezimmer errichtet werden. Daher sollen im Gebiet auch Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe zulässig sein. Die Schank- und Speisewirtschaften werden jedoch auf insgesamt 150 m<sup>2</sup> und Beherbergungsbetriebe auf insgesamt 30 Gästebetten beschränkt.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 9 setzt für die bisherige Gemeinbedarfsfläche eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> und maximal zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise, die Baukörper bis max. 50 m Gebäudelände zulässt, fest. Damit blieb im Ursprungsplan die vorhandene Bebauung, welche bereits Gebäudelängen über 50 m aufweist, unberücksichtigt. Im Bereich der bestehenden Bebauung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ein 90 m breiter und ca. 100 - 170 m langer Bauteppich ausgewiesen (s. Anlage 1.1).

Mit der vorliegenden Planänderung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unverändert mit zwei Vollgeschossen übernommen. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Damit sind, entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand, zukünftig auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 9 wurde am 29.05.1987 rechtskräftig. Damit wurde die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche im damaligen Geltungsbereich auf Grundlage der BauNVO 1977 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Im Plangebiet waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der vorliegenden Planänderung wird die zulässige Grundfläche auf 2.500 m<sup>2</sup> reduziert. Durch die Planänderung gilt im Plangebiet die BauNVO 1990 und die Anrechnungspflicht für Anlagen gem. § 19 Abs. 4. Sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf als Ausgleich die zulässige Grundfläche um die Grundflächen der o.a. Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Für das vorliegende Plangebiet soll diese Regelung angewendet werden. Zur Klarstellung wird daher festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche (GR) durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten i.S.v. § 19 Abs.4 NBauO um bis zu 50 % überschritten werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise reduziert. Insbesondere im Bereich der bestehenden Waldflächen wird der bisherige Bauteppich zurückgenommen. Die Flächen, auf denen Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig sein sollen, werden gesondert ausgewiesen, diese sollen im näheren Umfeld der Hauptgebäude und außerhalb der zusammenhängenden Waldflächen angeordnet werden.

Auch wenn dieser Rahmen für die zukünftige Entwicklung einen Spielraum belässt, bleiben die Bebauungsmöglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs damit noch deutlich hinter den bisherigen Festsetzungen zurück. Die vorhandenen Waldflächen werden, anders als im bisherigen Bebauungsplan, mit den neuen Festsetzungen konkret gesichert.

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

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 wurden für die angrenzenden Baugebiete örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die durch Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen eine Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten sollten. Da das vorliegende Plangebiet zu diesem Zeitpunkt bereits mit den Gebäuden und Anlagen der Jugendherberge bebaut war, sollten die örtlichen Bauvorschriften nur für die umgebenden Sondergebiete „Wochenendhaus“ Anwendung finden. Die Bauvorschriften wurden im Rahmen der 2. Änderung und der in diesem Zuge umgebend festgesetzten Wohngebiete geringfügig modifiziert und an neuere Festsetzungen angepasst.

Mit der vorliegenden Planänderung werden in Anlehnung an die Regelungen in den angrenzenden Bereichen örtlichen Bauvorschriften auch für das vorliegende Plangebiet festgesetzt. Sie werden jedoch teilweise aufgrund der bestehenden Bausubstanz modifiziert.

#### **Dachneigung und Material und Farbe**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für die Wochenendhäuser in den umgebenden Gebieten festgesetzt, dass deren Dächer nur als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 15 ° bis 35 ° zu errichten sind. Dachaufbauten sollten nicht zulässig sein.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde für die umgebenden Wohngebiete die zulässige Dachneigung der Sattel- und Walmdächer auf 15 ° bis 45 ° ausgewei-



tet, wobei für Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, Ausnahmen zugelassen wurden.

Diese Festsetzung soll im Grundsatz auch für das vorliegende Plangebiet übernommen werden. Eine Beschränkung auf bestimmte „Dachformen“ ist entsprechend der Ermächtigungsgrundlage in der gültigen NBauO nur noch in besonderen Fällen möglich und wird daher hier nicht vorgesehen. Für das Plangebiet wird daher festgesetzt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 45 ° auszuführen sind.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer wird weitergehend festgesetzt, dass für die Eindeckung nur Reet, Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben Ziegelrot, Braun, Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz zulässig sind. Auch diese Regelung entspricht der im Rahmen der 2. Änderung für die umgebenden Gebiete getroffenen Festsetzung.

Von dieser Festsetzung werden Wintergärten und Solaranlagen ausgenommen. Auch sollen zusätzlich vorhandene Flachdächer mit einer vegetationsfähigen Substratschicht versehen und begrünt werden können.

### **Fassade**

Neben der Dachlandschaft wurde im ursprünglichen Bebauungsplan für die benachbarten Baugebiete als weiteres prägendes Element für die Gestaltung der Fassade in ihrer Struktur und Farbe ein Rahmen festgelegt. Danach sollten alle Gebäude aus Holz (naturfarben bzw. dunkelbraun gestrichen) oder aus rotem/rotbraunem Verblendmauerwerk hergestellt werden, wobei die zulässige Farbgestaltung durch die Angabe von RAL-Farbtönen definiert wurde.

Diese Festsetzung wird dahingehend modifiziert, dass für die Außenseiten der Umfassungswände der Gebäude Ausführungen als rotes oder rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk und/oder Holz (naturbelassen, braun oder dunkelrot) sowie Putz oder Fassadenverkleidungen in entsprechender Struktur und Farbgebung zulässig sein sollen.

Nach Auffassung der Gemeinde wird durch die vorgegebene, eingeschränkte Farbgebung ein ausreichend harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt. Auf die Festlegung von RAL-Farbtönen wird daher verzichtet, da z.B. bei gebrannten Steinen i.d.R. keine völlig identischen Farbtöne erzeugt werden.

### **Einfriedungen**

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes durfte im Bereich der Wochenendhausgebiete eine Grundstückseinfriedung nur als Holzzaun (naturbelassen oder dunkelbraun) bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als Hecke ausgeführt werden. Diese Festsetzung wird vom Grundsatz auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Jedoch sollen darüber hinaus auch Wild- und Weidzäune zulässig sein. Auch der in Teilen des Plangebietes bereits vorhandene dunkelgrüne Drahtgeflechtzaun mit einer Höhe von ca. 1,50 m - 1,80 m (siehe Vorhabenplan) bleibt von dieser Regelung unberührt.

## **Stellplätze / Zufahrten / Zuwegungen**

Das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser soll, wie bisher, im Plangebiet versickert werden. Aufgrund der auch ökologischen Ausrichtung der geplanten Nutzungen wird ergänzend zu den bereits im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften für das vorliegende Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in versickerungsfähiger Bauweise so herzustellen sind, dass das anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche oder im unmittelbaren Seitenbereich der befestigten Fläche versickern kann. Damit werden Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 wurden für die benachbarten Wochenendhausgebiete grünordnerische Festsetzungen getroffen, nach denen innerhalb der Bauteppiche eine Entfernung des vorhandenen Gehölzbestandes nur für zwingend erforderliche Baumaßnahmen (sollte im Einzelfall entschieden werden) und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für erforderliche Zugänge, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig sind. Für das vorliegende Plangebiet (bisherige Gemeinbedarfsfläche) sollten diese Regelungen dagegen keine Anwendung finden.

Das Plangebiet ist überwiegend mit Gehölz bestanden. Insbesondere der westliche Bereich stellt sich als zusammenhängende Waldfläche dar. Die vorhandenen Waldflächen werden, anders als im bisherigen Bebauungsplan, mit der vorliegenden Planung entsprechend auch als Wald festgesetzt, damit wird die Erhaltung des Waldes konkret gesichert.

Auch der übrige Baumbestand im Sondergebiet soll jedoch zukünftig in Anlehnung an die für die benachbarten Gebiete bestehende Festsetzung ab einem Stammdurchmesser von 10 cm dauerhaft erhalten werden. Dies wird ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nur das Freihalten von Zufahrten und Baumaßnahmen im Sondergebiet im Rahmen der zulässigen Grundfläche. In diesem Fall ist jeder abgängige Baum durch die Neuanpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes zu ersetzen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine bisher als Jugendherberge genutzte Fläche in ein Gebiet für Wohnnutzungen und für kleine, nicht störende gewerbliche Nutzungen umgewandelt. Die benachbarten Wohnnutzungen in einem „reinen Wohngebiet“ besitzen einen hohen Schutzanspruch. Die Orientierungswerte hinsichtlich einer Lärmbelastung liegen nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau, Stand: Juli 2002) für reine

Wohngebiete mit 50 / 35 dB(A) (tags/nachts) noch um 5 dB(A) unter den Orientierungswerten für „allgemeine Wohngebiete“.

Die vorhandene Bebauung und auch der Bauteppich halten zu den benachbarten Bauflächen jedoch deutliche Abstände ein. Sowohl nach Norden als auch nach Süden hin befinden sich Waldflächen als zusätzlicher Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Da die zukünftige Nutzung überwiegend durch Wohnfunktionen und diesen zugeordneten kleineren „nicht störenden“ Dienstleistungs- bzw. gewerblichen Nutzungen (wie sie auch in einem Wohngebiet zulässig sein könnten) geprägt sein wird, sind, aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten, keine Immissionskonflikte durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Bei der Bewertung der Immissionssituation ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass durch die bisherige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Jugendherberge“ bereits eine Vorbelastung gegeben war, sodass in jedem Fall nicht von einer erheblichen zusätzlichen oder unzumutbaren Mehrbelastung auszugehen ist.

#### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die festgesetzte Grundfläche beträgt 2.500 m<sup>2</sup> und ist damit um 500 m<sup>2</sup> geringer, als im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt. Mit der vorliegenden 4. Änderung wird somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet. Auch grünordnerische Festsetzungen, welche die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben und ausgeglichen werden müssten, wurden im ursprünglichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet nicht getroffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet umfasst, wie bereits beschrieben, auch zusammenhängende Gehölzflächen. Nach § 8 Abs. 7 Niedersächsisches Landeswaldgesetz (NWaldLG) ist eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu genehmigen. Im vorliegenden Fall sollen die vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet jedoch erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Für das Plangebiet werden daher mit der vorliegenden Änderung grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche für

die zusammenhängenden Gehölzbestände die Festsetzung als Wald und im Übrigen den Erhalt größerer Einzelbäume (ab einem Stammdurchmesser von 10 cm) vorsieht (s.a. Kap.3.5). Diese Zielsetzung ist auch Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Die Planung verursacht somit auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 NWaldLG.

### **4.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem zu prüfen, ob der Planung dauerhaft artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen können. Da derzeit keine wesentlichen baulichen Erweiterungen oder Gebäudeabrisse vorgesehen sind und damit insbesondere der prägende Gehölzbestand vollständig erhalten bleibt, kann auch ohne faunistische Aufnahmen festgestellt werden, dass durch die Planänderung keine artenschutzrechtliche Konflikte entstehen.

Bei Fällungen einzelner Bäume (z.B. im Zuge der Freihaltung von Zufahrten und Baumaßnahmen) sind jedoch die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Rodungsarbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Eventuell sind die betreffenden Bäume zudem vor der Fällung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten zu prüfen.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher von Westen über die Straße „Wöschweg“ sowie über die vorhandene private Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden.

Der Wöschweg mündet im Süden in die Huntloser Straße (L 871) ein. Der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

Festsetzungen zur inneren Erschließung des Plangebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Da die Flächen im Plangebiet von einem privaten Vorhabenträger übernommen werden sollen, wird die vorhandene Zuwegung mit der vorliegenden Planänderung als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Über die vorhandene private Verkehrsfläche wird auch ein benachbartes Grundstück (Fl.St. 48/3, Sonnenkamp 11) erschlossen. Für diese Zufahrt wird daher ebenfalls eine entsprechende Verkehrsfläche festgesetzt. Das tatsächliche Überwegungsrecht ist jedoch zusätzlich durch entsprechende Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist technisch vollständig erschlossen. Für die ergänzend geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene, ggf. zu erweiternde Erschließungsanlagen möglich.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge kann durch das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) mit Sitz in Brake gewährleistet werden.

### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an das zentrale Schmutzwassernetz der Gemeinde Hatten angeschlossen.

### Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden, soweit nicht bereits vorhanden, nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

### Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Im vorliegenden Fall besteht das Vorhaben im Wesentlichen nicht in der Errichtung neuer, sondern in der Umnutzung der bereits vorhandenen Gebäude. Der zulässige Versiegelungsgrad wird mit der Planänderung reduziert. Das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann, wie bisher, auf dem Grundstück versickern.

### Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### Energieversorgung

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

### Telekommunikation

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, sodass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen der EWE Netz GmbH und des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Leitungstrassen werden, soweit diese außerhalb der Verkehrsflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder Waldflächen verlaufen, nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Jugendherberge“, die von der Linie 277 bedient wird und die Anbindung an die Grundversorgungseinrichtungen bietet.

## **6 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

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

In den Bebauungsplan ist 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.“

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III B, des Wasserwerkes III Sandkrug. Bei allen Maßnahmen sind neben den grundlegenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes die bestehenden rechtlichen und technischen Bestimmungen des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten.

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärme-

energiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1. 2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

## **7 Verfahren**

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 21.07.2014 bis 21.08.2014. öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 05.11.2014.

Hatten, den 05.11.2014

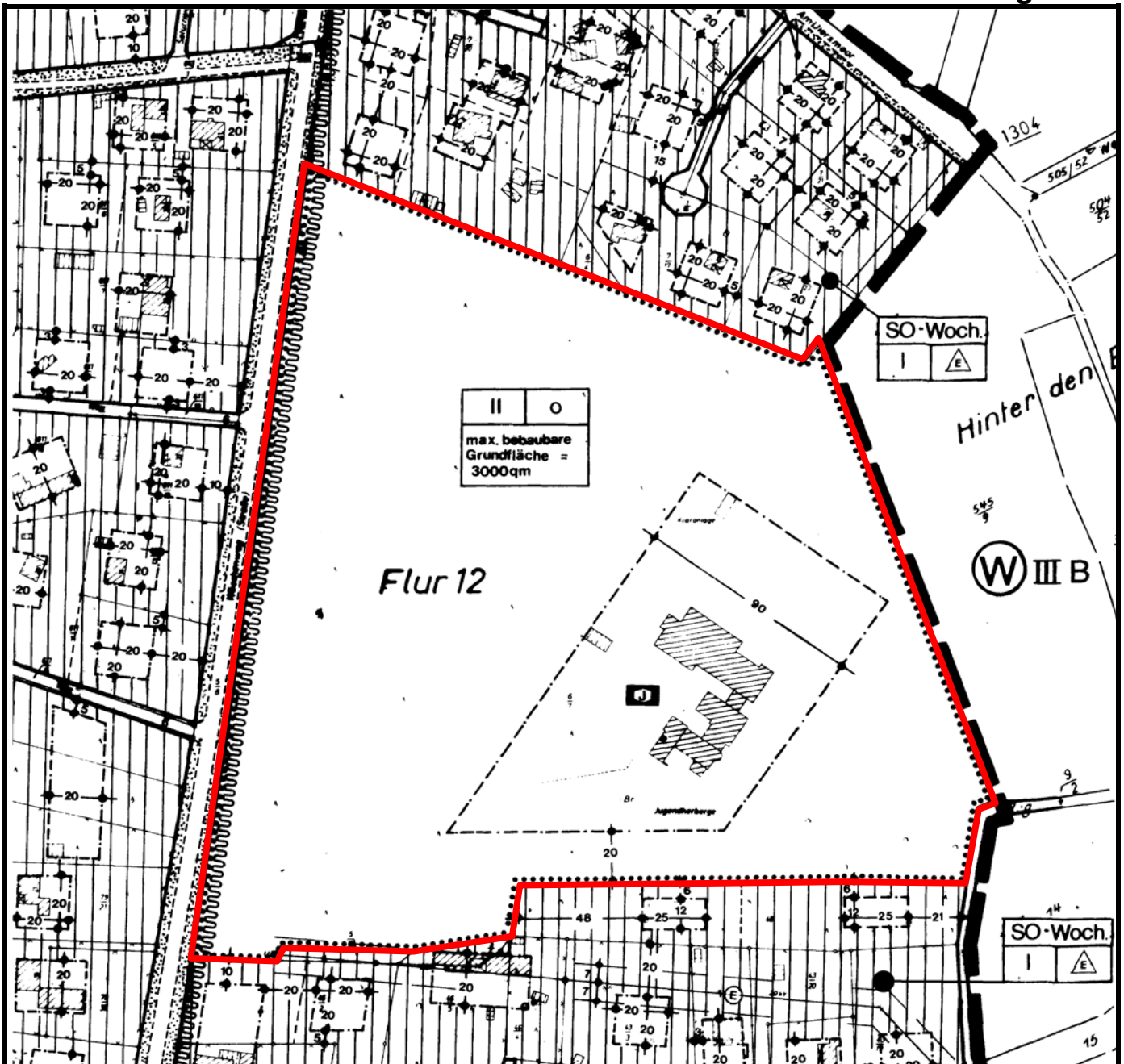
gez. Christian Pundt  
Bürgermeister

**L.S.**

## Anlagen

- 1.1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9
- 1.2 Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 - 2. Änderung
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes





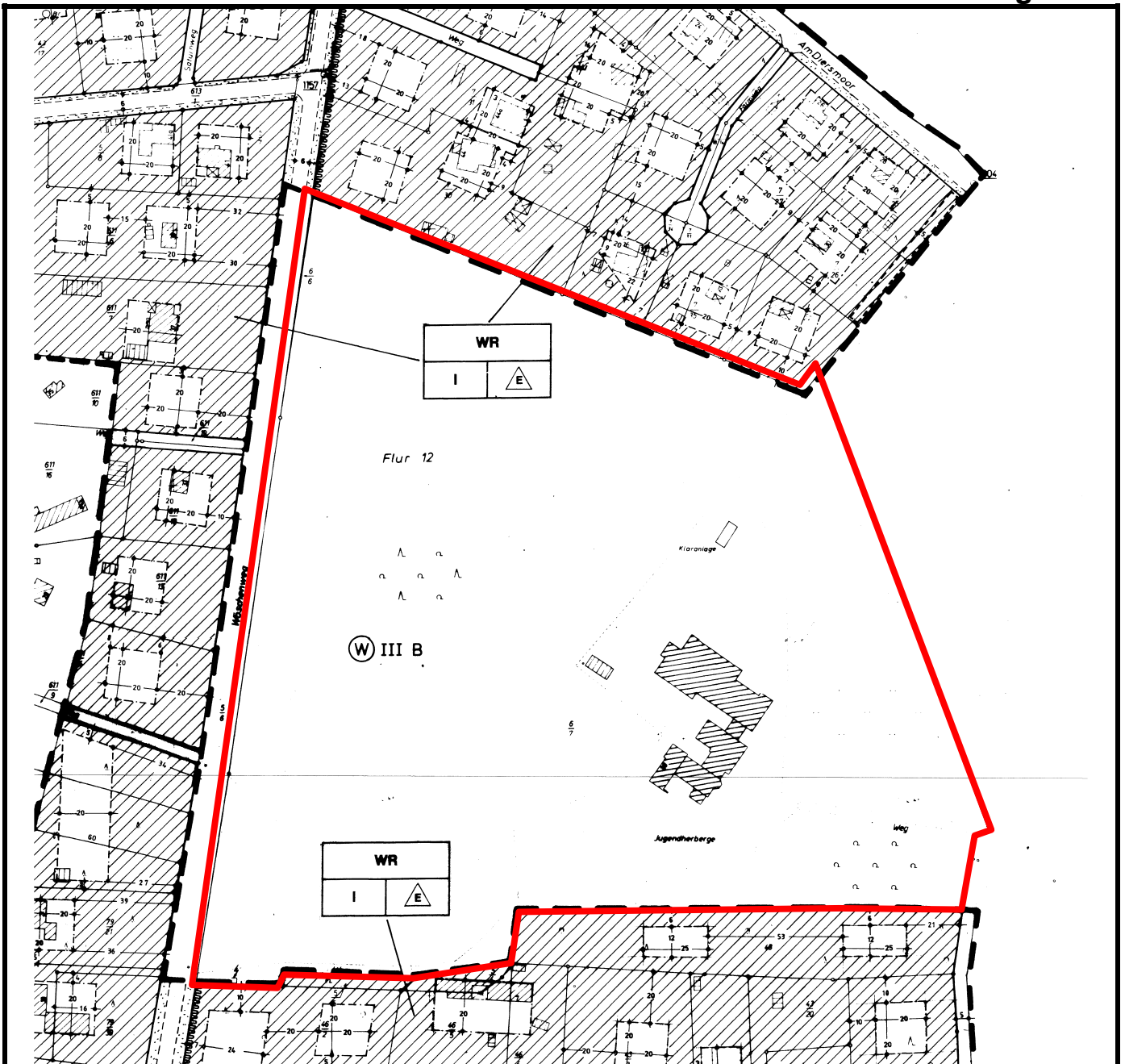
**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 9, 4. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 9
- Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9:**
- Fläche für Gemeinbedarf
- J Jugendheim / Jugendherberge
- SO-Woch. Sondergebiet Wochenendhausgebiet
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Wasserschutzgebiet

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 1.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 9,  
4. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 9  
- unmaßstäblich -**



**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 9, 4. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 9, 2. Änderung

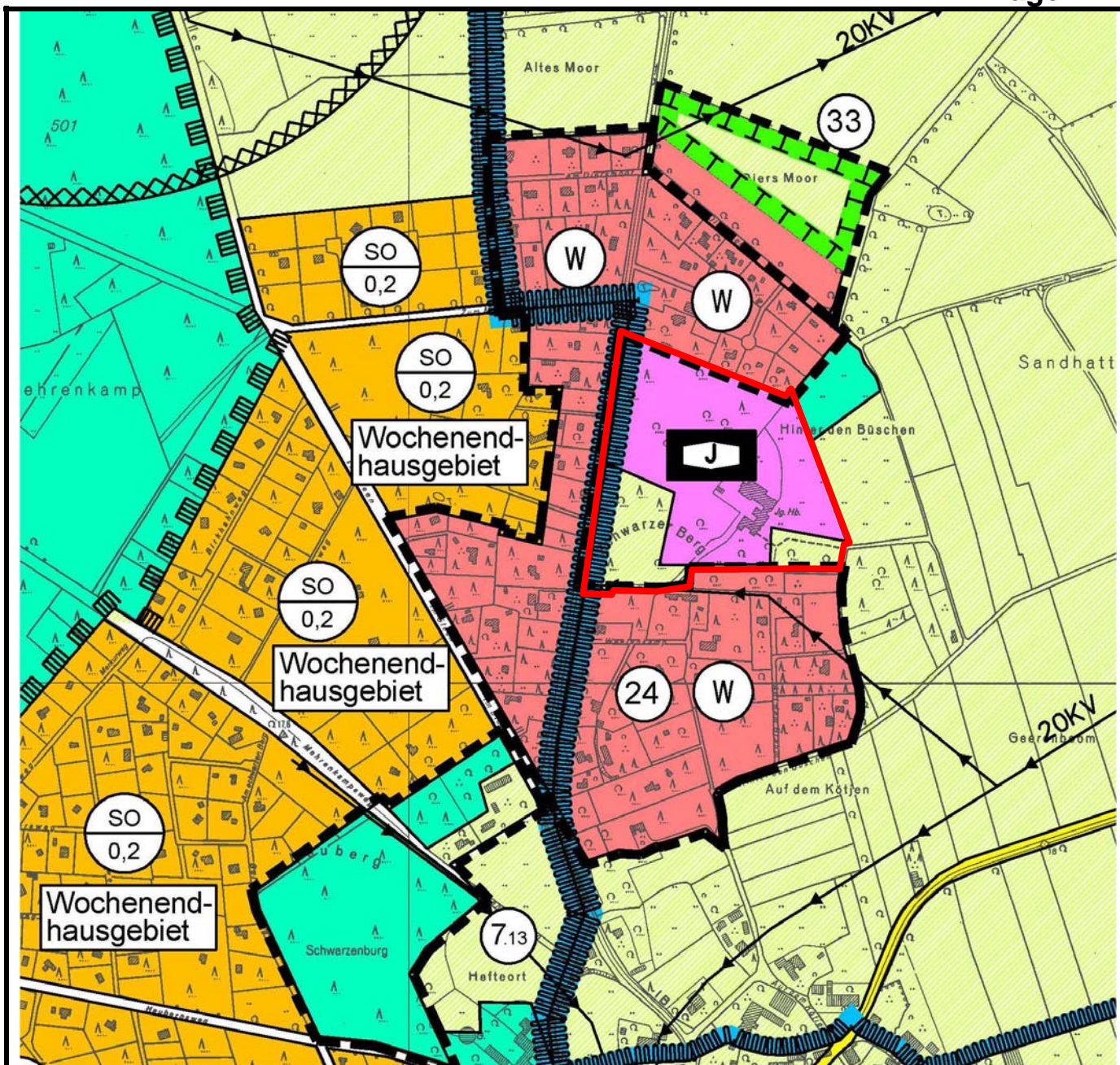
**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung:**

- WR Reines Wohngebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse
- Nur Einzelhäuser zulässig

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 1.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 9,  
4. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 9,  
2. Änderung  
- unmaßstäblich -**



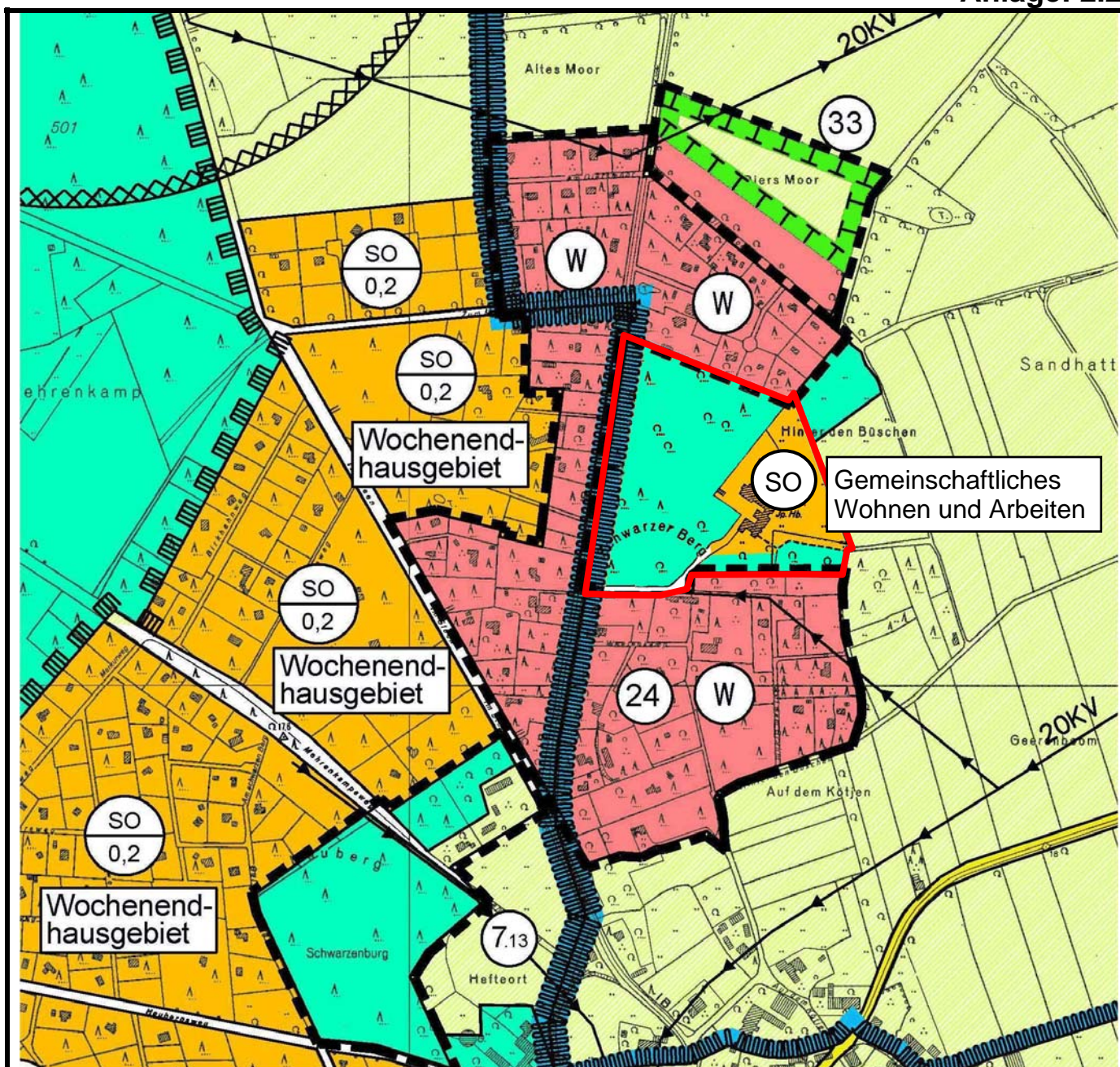
**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- J** Jugendheim/Jugendherberge
- W Wohnbauflächen
- SO Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechtes
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Flächen für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Flächennutzungsplanänderung mit Nummer der Änderung

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 2.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 9,  
4. Änderung**

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes  
- unmaßstäblich -**



**Legende:**

- Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- SO Sondergebiet unterschiedlicher Zweckbestimmung (Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten, Wochenendhausgebiet)
- W Wohnbauflächen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechtes
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Flächen für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Flächennutzungsplanänderung mit Nummer der Änderung

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 2.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 9,  
4. Änderung**

**Geplante Berichtigung  
der Darstellungen des  
Flächennutzungsplanes**

**- unmaßstäblich -**