

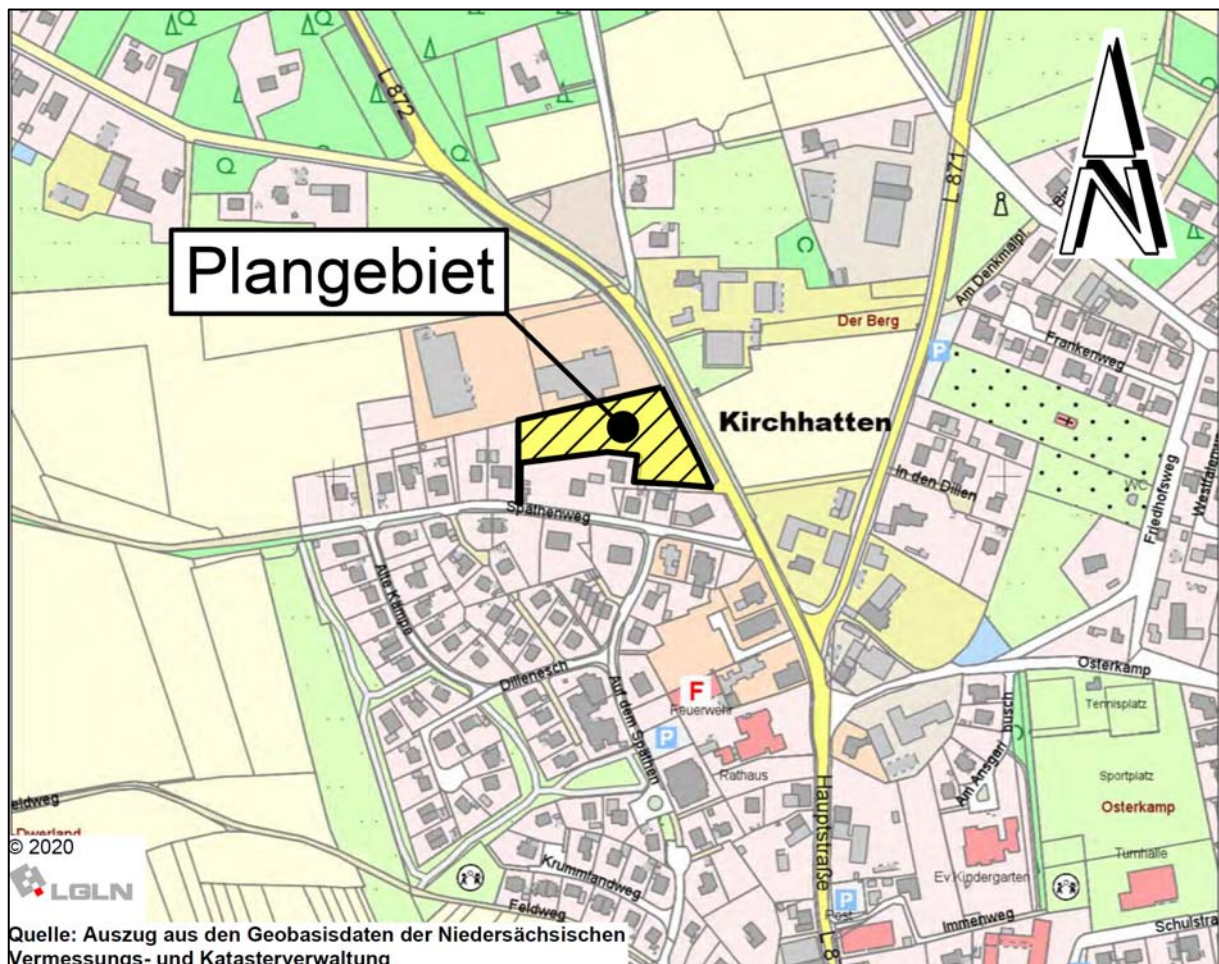


# Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Grundstücksentwicklung Marius Eriksen Stiftung“

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



## Büro für Stadtplanung

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

Inhalt	Seite
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 GELTUNGSBEREICH .....	3
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
1.3 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	4
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE PLANUNGEN .....	5
2.3 IMMISSIONSSITUATION .....	5
<b>3 VORHABEN UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1 PLANKONZEPT .....	7
3.2 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN .....	7
3.3 FESTSETZUNGEN .....	8
3.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen und Baugrenzen .....	10
3.3.4 Freiraumkonzept .....	11
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs.3 NBAUO) .....	11
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	12
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE UND GEPLANTE NUTZUNGEN .....	12
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	15
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>17</b>
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	17
5.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG .....	17
5.2.1 Oberflächenentwässerung (Anlage 3) .....	17
5.2.2 Wasserversorgung .....	17
5.2.3 Löschwasserversorgung .....	17
5.2.4 Schmutzwasserentsorgung .....	18
5.3 ABFALLBESEITIGUNG .....	18
5.4 ENERGIEVERSORGUNG .....	18
5.5 TELEKOMMUNIKATION .....	19
5.6 DENKMALSCHUTZ .....	19
<b>6 VERFAHREN .....</b>	<b>19</b>
<b>7 ANLAGEN .....</b>	<b>20</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil von Kirchhatten, westlich angrenzend zur Hauptstraße (L 872). Es umfasst den unbebauten Bereich zwischen dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum von Kirchhatten und dem südlich verlaufenden Späthenweg. Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 5/8 sowie eine schmale Teilfläche am Rand des südwestlich angrenzenden Flurstücks 5/6, Flur 24, Gemarkung Hatten.

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

## 1.2 Anlass und Erfordernis

Die Marius Eriksen Stiftung plant auf einer Freifläche am nordwestlichen Rand der Ortslage von Kirchhatten ein Bauprojekt, bei dem im östlichen Bereich an der Hauptstraße (L 872) ein Gebäude mit einer Tagespflege und drei Wohnungen entstehen soll. Im mittleren und westlichen Bereich sind fünf Wohnhäuser mit jeweils zwei kleineren Wohnungen mit ca. 65 m<sup>2</sup> bzw. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant.

Eine Verbesserung des Angebotes an kleineren Wohnungen entspricht dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg (Teilbericht Gemeinde Hatten) aus dem Jahre 2016. Demnach gab es im Jahr 2013 etwa 6.358 Haushalte in Hatten. Bis 2025 wurde ein Anstieg der Haushalte um 209 auf insgesamt 6.567 Haushalte prognostiziert. Im Zeitraum danach bis 2035 wird ein minimaler Rückgang der Haushaltszahl prognostiziert. Die erwarteten Zuwächse der Haushalte insgesamt werden nach der Untersuchung vor allem durch eine steigende Anzahl der kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen hervorgerufen. Bis 2030 wird bei den kleinen Haushalten mit bis zu zwei Personen in Hatten eine Zunahme um ca. 500 erwartet, während im gleichen Zeitraum die Anzahl der größeren Haushalte über zwei Personen um 313 sinken soll (Kap. 2.4. des Wohnraumversorgungskonzeptes). Mit der Planung soll daher das Angebot in diesem besonderen Wohnungssegment verbessert werden. Zur Deckung des Bedarfs sollen allerdings kleinteilige Gebäude entstehen, die sich in die ortstypische Gebäudestruktur von Kirchhatten zwanglos einfügen.

Die vorliegende Fläche schließt direkt an die am Späthenweg südlich vorhandenen Wohnbaugrundstücke an. Nördlich befindet sich das Nahversorgungszentrum von Kirchhatten. Das Gebiet stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der nördlich und südlich gelegenen Baugebiete dar.

Die südliche Fläche des Plangebietes überplant eine im Bebauungsplan Nr. 31 „Kirchhatten - West“, rechtskräftig seit dem 21.01.1994, festgesetzte Grünfläche. Der übrige Bereich des vorliegenden Plangebietes befindet sich nicht im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird daher auf Grundlage eines mit der Gemeinde Hatten geschlossenen Durchführungsvertrages ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

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.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> ist Teil des Siedlungsbereichs von Kirchhatten und von vorhandener Bebauung bzw. Baugebieten umgeben. Die Planung dient damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche maximal 20.000 m<sup>2</sup>) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 und damit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Mit der vorliegenden Planung soll der östliche Bereich des Plangebietes als Mischgebiet und der westliche Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.



Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hatten ist der westliche Bereich des Plangebietes, sowie auch die südwestlich und westlich angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Bereich ist, wie auch die südöstlich angrenzenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt. Auch soweit hinsichtlich der konkreten Abgrenzung zwischen der Wohnbau- und der gemischten Baufläche im FNP geringe Abweichungen zu den jeweils geplanten Gebieten im Bebauungsplan bestehen, entsprechen die geplanten Festsetzungen den Grundzügen der Flächennutzungsplanung. Der Bedingung des § 8 Abs. 2 BauGB, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Planungen

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche dar.

Östlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (L 872). Dahinter befinden sich ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine ehemalige Hofstelle. In diesem Bereich werden derzeit die Planungen für einen zentralen Busbahnhof sowie einen Kreisverkehrsplatz vorbereitet. Südöstlich des Plangebietes hat sich an der Hauptstraße eine gemischte Bebauung entwickelt.

Im Süden und Westen grenzt das mit dem Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzte und bebaute allgemeine Wohngebiet an das Plangebiet. Südöstlich schließt sich das im Bebauungsplan Nr. 31 an der Hauptstraße festgesetzte Mischgebiet an (siehe Anlage 1).

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Nahversorgungszentrum von Kirchhatten, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, rechtskräftig seit dem 10.02.2006, und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6, rechtskräftig seit dem 05.10.2007, jeweils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ entwickelt wurde. Im Rahmen dieser Bebauungspläne haben sich in diesem Gebiet mit einem Vollsortimenter und einem Discounter zwei großflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt (siehe Anlage 1).

## 2.3 Immissionssituation

### Gewerbelärmimmissionen (siehe Anlage 2)

Um mögliche Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch die beiden nördlich vorhandenen Lebensmittelmärkte zu ermitteln, wurde vom Institut für technische und angewandte Physik GmbH (ITAP) ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt (siehe Anlage 2).

Grundlage für die Beurteilung der Geräuschsituation waren Anlieferungen, Be- und Entladungen mit Lkw und sonstige Lkw- Geräusche, Kühlaggregate von Kühl-Lkw, Lüftungsanlagen und Verflüssiger, die Pkw Parkplätze der Lebensmittelmärkte sowie ein Presscontainer. Ermittelt wurden diese Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit örtlichen und topografischen Verhältnissen.

Zwischen der Gemeinde Hatten und dem nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Discounter besteht zudem ein städtebaulicher Vertrag aus dem hervorgeht, dass im Falle einer Wohnbebauung im vorliegenden Plangebiet eine geschlossene Lärmschutzwand

mit einer Länge von 13,0 m und einer Höhe von 1,8 m an der Lieferzone (südöstliche Grenze des Lebensmittelmarktes) errichtet wird. Diese Lärmschutzwand ist in den Ermittlungen des Gutachtens berücksichtigt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde außerdem die geplante Bebauung bei der Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen mitberücksichtigt.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Bezogen auf Anlagen werden in der Anlage 1 zur DIN folgende Orientierungswerte empfohlen:

Allgemeine Wohngebiete 55 / 40 dB(A) tags / nachts

Mischgebiet 60 / 45 dB(A) tags / nachts

Diese Werte entsprechen den Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm.

Aus dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass es durch die gewerbliche Geräuschbelastung lediglich an einem der geplanten Wohngebäude (IO 3, s. schalltechnisches Gutachten) zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB (A) tags um 1 dB (A) kommt. Der Nachtwert von 40 dB (A) wird um 2 dB (A) unterschritten. An zwei weiteren geplanten Wohngebäuden (IO 1 und IO 2, s. schalltechnisches Gutachten) wird der Orientierungswert für den Tagzeitraum knapp eingehalten.

In den übrigen Bereichen der geplanten Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts unterschritten. Im Bereich der geplanten Bebauung im geplanten Mischgebiet werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet 60 / 45 dB(A) tags / nachts ebenfalls unterschritten.

(Ausführungen zu den Maßnahmen und den Auswirkungen der Planung siehe Kap. 5.2)

#### Verkehrslärmimmissionen (siehe Anlage 2)

Östlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (L 872). Um mögliche Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde in Verbindung mit der o.g. Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen auch die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vom Institut für technische und angewandte Physik GmbH (ITAP) ermittelt (siehe Anlage 2).

Die für das Gutachten zugrundeliegenden Verkehrsdaten wurden den Verkehrserhebungen des Büros Zacharias Verkehrsplanungen aus dem Jahr 2014 entnommen. Demnach wurde im Bereich des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 6.800 Kfz ermittelt. Nach der Verkehrsuntersuchung ist aufgrund der bisherigen Entwicklung des Verkehrs in Kirchhatten zukünftig nicht mit einer erheblichen Steigerung der Verkehrsmengen zu rechnen. Zur Absicherung der Annahmen wird bei der Prognose für das Jahr 2035 jedoch eine Zunahme um 5% auf dann 7.140 Kfz/Tag berücksichtigt. Auf dem südlichen Abschnitt der Hauptstraße beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h für Pkw und 30 km/h Lkw. Auf dem nördlichen Abschnitt der Hauptstraße beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 70 km/h für Pkw und Lkw.

Die Ermittlung hat ergeben, dass die gemäß DIN 18005 [3] anzusetzenden Orientierungswerte von 60 / 50 dB(A) tags / nachts für ein Mischgebiet an der Ostfassade des geplanten Gebäudes im Mischgebiet tagsüber um bis zu 3 dB (A) und nachts um bis zu 4 dB (A) überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß DIN 18005 [3] anzusetzenden Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) tags / nachts für ein allgemeines Wohngebiet lediglich an den beiden östlichsten geplanten Wohngebäude tagsüber um bis zu 4 dB (A) und nachts um bis zu 5 dB (A) überschritten. An den übrigen geplanten Wohngebäuden werden die Orientierungswerte eingehalten.

(Ausführungen zu den Maßnahmen und den Auswirkungen der Planung siehe Kap. 5.2)

### Sonstige Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange ebenfalls zu beachten wären, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

## **3 Vorhaben und Festsetzungen**

### **3.1 Plankonzept**

Entsprechend den in Kapitel 1.2 beschriebenen Planungszielen dient der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 einer maßvollen Erweiterung der an der Hauptstraße und dem Späthenweg vorhandenen Misch- bzw. Wohnbebauung.

Die Planung ermöglicht insbesondere eine Deckung des besonderen Bedarfs an kleineren Wohnungen in Gebäuden, die sich in ihrem Erscheinungsbild an die angrenzende Einfamilienhausbebauung anpassen. Im östlichen Bereich ist ein gemischt genutztes Gebäude (Tagespflege und Wohnungen) vorgesehen, welches sich mit dem dafür geplanten Mischgebiet in die an der Hauptstraße in ihrem weiteren Verlauf vorhandene Nutzungsstruktur zwanglos einfügt.

Der vorliegende Standort eignet sich für die Deckung des Bedarfs an kleineren Wohnungen (teilweise, d.h. im Erdgeschoss, auch seniorengerecht) durch seine Nähe zum Nahversorgungszentrum sowie zu dem nördlich der Hauptstraße geplanten Busbahnhof in besonderer Weise.

Die Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden und des gemischt genutzten Gebäudes nach Westen verbessert mit guten Belichtungsmöglichkeiten nicht nur die Wohnqualität sondern bietet, durch die damit einhergehende Abwendung der Wohnnutzungen von den wesentlichen Immissionsquellen (dem Nahversorgungszentrum im Norden und der verkehrsbelasteten Hauptstraße im Osten), auch eine sinnvolle Eigenabschirmung der Wohn- und Außenwohnbereiche gegenüber der vorhandenen Lärmbelastung.

### **3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Mit dem konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (Marius Eriksen Stiftung) in der im Plan dargestellten Art und Weise, im östlichen Bereich ein Wohn- und Geschäftsgebäude in Form einer Tagespflege mit drei Wohnungen im Obergeschoss zu errichten. Der mittlere und westliche Bereich soll mit fünf Wohnhäusern mit jeweils zwei Wohnungen bebaut werden. Das Gebiet wird von Osten über die Hauptstraße (L 872) erschlossen. Von dort wird zur Erschließung der geplanten

Gebäude eine private Anliegerstraße bis an den westlichen Plangebietsrand geführt. Am südlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsrand sind zur Durchgrünung der Siedlung Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

### 3.3 Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, zu dem auch die Vorhabenbeschreibung gehört, sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der übrigen Hinweise. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das geplante Vorhaben, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet, beschrieben. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geben darüber hinaus den Rahmen an, innerhalb dessen sich das mögliche Vorhaben auch bei Änderung des Durchführungsvertrages bewegen kann.

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits beschrieben, sollen mit der vorliegenden Planung im Wesentlichen das mit dem Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzte südöstlich angrenzende Mischgebiet und das südwestlich angrenzende allgemeine Wohngebiet nach Norden erweitert werden.

##### Mischgebiet

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude in Form einer Tagespflege geplant. Die Teilfläche wird daher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um diese geplante Nutzung im Mischgebiet abzusichern und um zu verhindern, dass sich eine reine Wohnbebauung im Mischgebiet entwickelt, wird das Mischgebiet in der Form gegliedert, dass im Erdgeschoss Wohnnutzungen in der Regel nicht zulässig sind. In diesem Bereich soll eine entsprechende gewerbliche Prägung gefördert und eine reine Wohnbebauung vermieden werden. Ausnahmen werden im Erdgeschoss für Betriebswohnungen zugelassen.

##### *Vergnügungsstätten*

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Damit die o.g. Planung nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet wird, werden Vergnügungsstätten im Mischgebiet generell ausgeschlossen.

##### Allgemeines Wohngebiet

Im westlichen Teilbereich ist eine Bebauung mit fünf Wohnhäusern mit jeweils zwei Wohneinheiten geplant. Das Gebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß



§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene 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 zulässig.

Im vorliegenden Plangebiet werden diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die geplante Wohnhausbebauung ausgeschlossen.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die neue Bebauung soll sich an die südlich angrenzend vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in den südlich angrenzenden Gebieten realisierte Bebauung bzw. die dort getroffenen Festsetzungen an.

#### Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet, entsprechend der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 31 getroffenen Regelung, der Wert von 0,25 festgesetzt. Damit wird der gemäß §17 BauNVO zulässige Höchstwert für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 unterschritten und eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der angrenzenden Wohngebiete erreicht. Insbesondere wird dadurch auch das Maß der Bodenversiegelung begrenzt.

Im Mischgebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert von 0,3 festgesetzt. Damit wird der gemäß §17 BauNVO zulässige Höchstwert für ein Mischgebiet von 0,6 unterschritten. Somit wird auch hier eine aufgelockerte Bebauung ähnlich dem südlich angrenzenden Mischgebiet (GRZ 0,35) erreicht und dadurch das Maß der Bodenversiegelung begrenzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die angrenzende Bebauung stellt sich, entsprechend der dort getroffenen Festsetzungen, als eingeschossige Bebauung dar. In Anpassung an diese vorhandene Bebauung wird die Geschosshöhe im Plangebiet ebenfalls insgesamt auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

#### Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung wird durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf die Oberkante der befestigten Wegefläche des Späthenweges an dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt, begrenzt. Dadurch sollen die Gebäudehöhen im Plangebiet an die Bebauung im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet angepasst werden, damit ein einheitliches städtebauliches Bild im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung entsteht.

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, 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 einen ausreichenden Gestaltungsspielraum gewähren, um die im Vorhabenplan konkret geplanten Gebäude zu ermöglichen, da sich diese in ihrem Erscheinungsbild gut an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung anpassen.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen 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 § 16 Rn 31].

Die höchstzulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Durch die Festsetzung der 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.

Mit den Höhenfestsetzungen wird nach Auffassung der Gemeinde eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt.

### **3.3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen und Baugrenzen**

#### Bauweise

Im vorliegenden Plangebiet soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der bestehenden Siedlungsstruktur entspricht. Um eine Anpassung an die vorhandene Gebäudestruktur sicherzustellen wird für das vorliegende Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzelhäuser beschränkt.

#### Zahl der Wohnungen

Das südlich angrenzende Wohngebiet stellt sich als homogenes Einfamilienhausgebiet dar, in dem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 bis zu 2 Wohnungen je Gebäude möglich sind. Aus diesem Grund ist es nach Auffassung der Gemeinde auch in dem geplanten Wohngebiet erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten entsprechend zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Das Mischgebiet stellt sich als Übergangsbereich dar in dem diese Begrenzung für die geplante gemischt genutzte Bebauung gelockert werden kann. Daher sind in diesem Bereich je Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig.

#### Baugrenzen

Wie bereits beschrieben, soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine konkrete Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus im Mischgebiet und mit fünf Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet vorbereitet werden. Die geplanten Baufenster sind daher so bemessen, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Gebäude jeweils ein eigenes Baufenster bekommen. Damit passt sich die Planung

auch den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 31 an, in dem ebenfalls jeweils kleinteilige Baufenster für die einzelnen Gebäude festgesetzt wurden. Größere bzw. breitere nichtüberbaubare Grundstücksflächen würden dem bestehenden Ortsbild in diesem Siedlungsbereich entgegenstehen und sind daher nicht geplant.

### **3.3.4 Freiraumkonzept**

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine mit dem Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen. Diese Anpflanzungen wurden bisher nicht realisiert. Die Festsetzung steht jedoch den geplanten baulichen Anlagen sowie einer optimalen Grundstücksausnutzung entgegen. Die Fläche wird daher mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 überplant. Zur Durchgrünung des Baugebietes und Schaffung von Lebensräumen für die Arten und Lebensgemeinschaften, werden jedoch am Süd- sowie am West- und Nordrand Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, in etwa der gleichen Größe wie die überplante Fläche zum Anpflanzen, neu festgesetzt.

Gleichzeitig entstehen dadurch durchgängige Grünstrukturen, die von den Bewohnern des Plangebietes z.T. auch als Spazierpfad genutzt werden können.

## **3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs.3 NBauO)**

Die geplante Bebauung soll sich in ihrem Erscheinungsbild an die in Kirchhatten ortstypische Gebäudegestaltung anpassen. Bereits für die südlich und westlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung wurden im Bebauungsplan Nr. 31 Festsetzungen zur Regelung der Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Dadurch wurde ein entsprechender Gestaltungsrahmen, der eine positive Entwicklung des Ortsbildes gewährleistet, geschaffen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher ebenfalls für die zukünftige Entwicklung ein Rahmen gesetzt werden. Die auf Grundlage von § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) getroffenen gestalterischen Festsetzungen orientieren sich dabei an den im angrenzenden Bebauungsplan und in jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde getroffenen Regelungen. In dem vorliegenden Vorhabenplan wurden die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen berücksichtigt. Nach dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Bebauung in dieser Art und Weise.

### **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. In Kirchhatten finden sich nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. In Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur wird festgelegt, dass die Hauptdächer mit Dachneigungen von mindestens 43° und höchstens 48° auszubilden sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 50 m<sup>2</sup> sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Dachgauben und Zwerchgiebel, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

## **Fassadengestaltung und Dacheindeckung**

Hinsichtlich der Farben und Materialien bestimmen Fassaden aus rotem bis rotbuntem Ziegelsichtmauerwerk und Dächer aus rot/rotbraunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Tonpfannen oder entsprechenden Betondachsteinen, entsprechend der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 31, das Erscheinungsbild der benachbarten Wohngebäude.

Um eine gestalterische Anpassung der neu entstehenden Bebauung an die angrenzend vorhandene Bebauung zu gewährleisten, werden im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung getroffen.

Demnach wird festgesetzt, dass die Fassaden aller Gebäude ausschließlich als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem bis rotbuntem Ziegel, als Putzfassade, glatter Kalksandsteinfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Hellgrau, Hellbeige oder Hellgelb auszuführen sind. Ausgenommen sind Solaranlagen, untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten.

Für die Dacheindeckung der Hauptdächer sind ausschließlich rot/rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Betondachsteine bzw. Tonpfannen zu verwenden. Ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten, Zwerchgiebel und andere untergeordnete Dachaufbauten.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen und Nebengebäude, da sie von untergeordneter Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild der Siedlung sind.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Wie bereits beschrieben werden zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Schaffung von Lebensräumen für die Arten und Lebensgemeinschaften, am Süd- sowie am West- und Nordrand Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Gleichzeitig entstehen dadurch durchgängige Grünstrukturen, die von den Bewohnern des Plangebietes z.T. auch als Spazierpfad genutzt werden können. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende und geplante Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Mischgebietes mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude und eines allgemeinen Wohngebietes mit fünf Wohnhäusern im nordwestlichen Randbereich von Kirchhatten ermöglicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen an denen, die im Bebauungsplan Nr. 31 für die südlich angrenzende Bebauung getroffen wurden, angepasst. Damit wird die bestehende Bebauungsstruktur homogen weiterentwickelt.

Durch die geplante ergänzende Wohn- und Mischbebauung ergeben sich daher für die südlich angrenzende Wohnbebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Weiterhin ist jedoch auch in den Blick zu nehmen, ob es zu einer unverträglichen Gewerbelärmbelastung durch das nördlich benachbarte Nahversorgungszentrum kommen kann und ob für die Betriebe durch die Planung zusätzliche Einschränkungen verursacht werden könnten.

Daneben sind für die geplante Bebauung auch die Verkehrslärmbelastung zu ermitteln und zu bewerten sowie die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festzulegen. Grundlage für die Bewertung bildet das vom Sachverständigenbüro ITAP vorliegende schalltechnische Gutachten (siehe Anlage 2).

### Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten (s. Anlage 2 und Kap. 2.3 der Begründung) hat ergeben, dass die gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärm anzusetzenden Orientierungswerte von 60 / 50 dB(A) tags / nachts für ein Mischgebiet an der Ostfassade des geplanten Gebäudes im Mischgebiet tagsüber um bis zu 3 dB (A) und nachts um bis zu 4 dB (A) überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß DIN 18005 anzusetzenden Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) tags / nachts für ein allgemeines Wohngebiet lediglich an den beiden östlichsten geplanten Wohngebäude tagsüber um bis zu 4 dB (A) und nachts um bis zu 5 dB (A) überschritten. An den übrigen geplanten Wohngebäuden werden die Orientierungswerte eingehalten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener (gewerblicher) 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 Verkehrsflächen und gewerblichen Betrieben, schädliche Umwelteinwirkungen auf Gebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte 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.“

Am östlichen Plangebietsrand, entlang der Landesstraße 872, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand oder Wall), wegen des Abstandes den das Plangebiet aufgrund des dazwischenliegenden Gehölzstreifens und des Fuß- und Radweges zur Landesstraße 872 einhält, nicht sinnvoll realisierbar. Darüber hinaus soll das an der Hauptstraße im Mischgebiet geplante gemischt genutzte Gebäude (Tagespflege) nicht abgeschottet werden, sondern sich für seine Gäste und Nutzer zur Hauptstraße hin öffnen und so auch zu einer Belebung des Ortskerns beitragen.



Für schutzbedürftige Nutzungen 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.

Nach der Ermittlung der addierten verkehrsbedingten und gewerblichen Geräuschmmissionen werden vor den Fassaden der geplanten Wohngebäude und des gemischt genutzten Gebäudes durch Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018) von bis zu 67 dB(A) (entspricht LPB I bis IV) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
55 und 60 (LPB I und II)	30	30
65 (LPB III)	35	30
70 (LPB IV)	40	35

Die errechneten Werte gelten für die der Geräuschquelle zugewandte Gebäudeseite und stellen die Situation ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Üblicherweise kann für die der Geräuschquelle vollständig abgewandten Gebäudeseite von einem verringerten Mittelungspegel von 10 dB (A) ausgegangen werden (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Aufl., § 15, Rn 15.1).

Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt.

Im Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (im WA-Gebiet: die Südseite und im MI-Gebiet die Westseite) anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen sind, um eine Einhaltung des entsprechenden Orientierungswertes der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 55 dB(A) im WA-Gebiet bzw. 60 dB(A) im MI-Gebiet zu gewährleisten.

Schlafräume, deren Belüftungsfenster in einem lärmbelasteten Bereich mit einem Beurteilungspegel von nachts über 45 dB(A) liegen (siehe Anlage zur Begründung: die Abbildung 11 im schalltechnischen Gutachten, itap, 18.12.2020), sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass ein Beurteilungspegel von nachts 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

#### Gewerbelärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmmissionen sind bezogen auf die Nachtzeit niedriger als die Orientierungswerte für Verkehrslärmmissionen. Sie ent-

sprechen im Übrigen den Richtwerten der TA-Lärm und betragen für allgemeine Wohngebiete 55 / 40 dB(A) tags/nachts. Aus dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass es durch die gewerbliche Geräuschbelastung lediglich im Obergeschoss an dem im Westen geplanten Wohngebäude (IO 3, s. schalltechnisches Gutachten) zu einer geringen Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB (A) tags um 1 dB (A) kommt. Der Nachtwert von 40 dB (A) wird um 2 dB (A) unterschritten. An zwei weiteren im nordöstlichen Bereich geplanten Wohngebäuden (IO 1 und IO 2, s. schalltechnisches Gutachten) wird unter Berücksichtigung der in dem benachbarten Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzwand (siehe Kap. 2.3) der Orientierungswert im Obergeschoss für den Tagzeitraum gerade eingehalten.

In den übrigen Bereichen der geplanten Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts unterschritten. Im Bereich der geplanten Bebauung im geplanten Mischgebiet werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet 60 / 45 dB(A) tags / nachts ebenfalls insgesamt unterschritten.

Für diese drei oben genannten Wohnbauflächen (IO1, 2 und 3) in denen die Orientierungs- bzw. Richtwerte gerade eingehalten bzw. geringfügig überschritten werden, wird aus Vorsorgegründen, festgesetzt, dass in den gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen am nördlichen Rand der Bauteppiche im Dachgeschoss (d.h. oberhalb des Erdgeschosses) offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) nicht zulässig sind. Damit ist sichergestellt, dass es zu keinen Überschreitungen von Richt- bzw. Orientierungswerten durch den Gewerbelärm kommt. Die nördlich benachbarten Einzelhandelsbetriebe werden durch die Planung damit auch nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die im Vorhabenplan konkret beabsichtigte Bebauung berücksichtigt die oben beschriebenen Vorsorgemaßnahmen.

#### Schlussbetrachtung:

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Lärmschutz kann sichergestellt werden, dass es für die im Gebiet geplanten Nutzungen nicht zu unzumutbaren oder unzulässigen Belastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm kommt.

## **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

### **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 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 bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB 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.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Fläche. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen. Im vorliegenden Fall wird zwar eine im Bebauungsplan Nr. 31 als öffentliche Grünfläche festgesetzter Bereich überplant und als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt, diese Grünfläche diente im Ursprungsplan aber nicht der Kompensation und muss daher generell auch nicht ersetzt werden. Diese Grünfläche hatte im Ursprungsplan die Funktion die landschaftliche Einbindung an der Nordgrenze des Siedlungsbereichs sicherzustellen. Mittlerweile haben sich nördlich des vorliegenden Plangebietes jedoch zwei großflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt. Das Plangebiet ist somit inzwischen insgesamt von Bebauung umgeben. Eine Eingrünung zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist daher nicht mehr nötig.

Unabhängig davon werden als Ersatz für die bisher festgesetzten Pflanzflächen und zur zukünftigen Durchgrünung dieses Siedlungsbereichs im Plangebiet jedoch auch weiterhin Anpflanzungen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen ergibt sich folgende Bilanz:

Überplante Grünfläche mit Pflanzgebot des Bebauungsplanes Nr. 31	1.234 m <sup>2</sup>
Neu festgesetzte Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen	1.157 m <sup>2</sup>

(Darstellung der überplanten Pflanzfläche siehe Anlage 1)

Die geplanten Anpflanzungen weisen damit insgesamt in etwa den Umfang auf wie die überplanten Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 31.

### **Artenschutz**

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Aus der Überplanung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Freifläche könnten sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Aufgrund der innerörtlichen Lage mit umliegend bestehender Bebauung ist für das Plangebiet mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Freiflächen und den angrenzenden Gärten 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, darf die Bauflächenvorbereitung daher ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird von Osten über die Hauptstraße (L 872) erschlossen. Von dort wird zur Erschließung der geplanten Gebäude eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Fläche bis an den westlichen Plangebietsrand geführt. Am Westrand des Plangebietes wird zusätzlich eine Fläche festgesetzt, die mit Gehrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist und die nach Süden zum Späthenweg führt, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger zu verbessern.

### 5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

#### 5.2.1 Oberflächenentwässerung (Anlage 3)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandkrug in der Zone III B.

Nach der für das Plangebiet vorliegenden Baugrunduntersuchung liegen in diesem Bereich ortsübliche Bodenverhältnisse vor. Der Grundwasserstand liegt ca. 2 bis 2,3 m unter der Geländeoberkante. Durch die tiefe Lage des Geländes sind zur Herstellung der Anschlüsse an die Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle darüber hinaus Bodenauffüllungen erforderlich, mit der die Versickerungseigenschaften des Bodens weiter verbessert werden können.

Das Büro Speckmann Architekten & Ingenieure hat ein konkretes Entwässerungskonzept erarbeitet, nach dem das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet versickert werden kann. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll demnach in eine am südlichen Plangebietsrand, nördlich der geplanten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, geplante Mulde geführt und hier verzögert versickert werden. Das Niederschlagswasser der Pflasterflächen soll unter dem Einfahrtsbereich im Nordosten des Plangebietes in einer Kunststoffrigole gesammelt und dort verzögert versickert werden. (siehe Anlage 3)

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

#### 5.2.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

#### 5.2.3 Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge **von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) über 2 Stunden** als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwas-

erversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

#### **5.2.4 Schmutzwasserentsorgung**

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

### **5.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung 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.

Mit dem Vorhabenplan ist eine zusammenhängende Wohnanlage der Marius Eriksen Stiftung geplant, die als Mietwohnungen durch eine Verwaltungsorganisation bewirtschaftet werden soll. In diese Rahmen erfolgt auch eine Regelung zur Bereitstellung der Wertstoff- und Restmüllbehälter an einem geeigneten Standort an der Hauptstraße für die regelmäßige Abholung durch die zuständigen Entsorgungsbetriebe. Müllfahrzeuge müssen daher das Plangebiet selbst nicht befahren.

### **5.4 Energieversorgung**

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

### **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 vor-



liegende 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

### Solarenergienutzung

Als eine konkrete Maßnahme zur Nutzung erneuerbarer Energien und damit auch zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird festgesetzt, dass im Bereich des allgemeinen Wohngebietes auf Gebäudedachflächen Photovoltaikanlagen (Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie) mit einer Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> je Wohngebäude zu errichten sind. Die Umsetzung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

## **5.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

## **5.6 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

# **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 ..... bis einschließlich ..... 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 .....

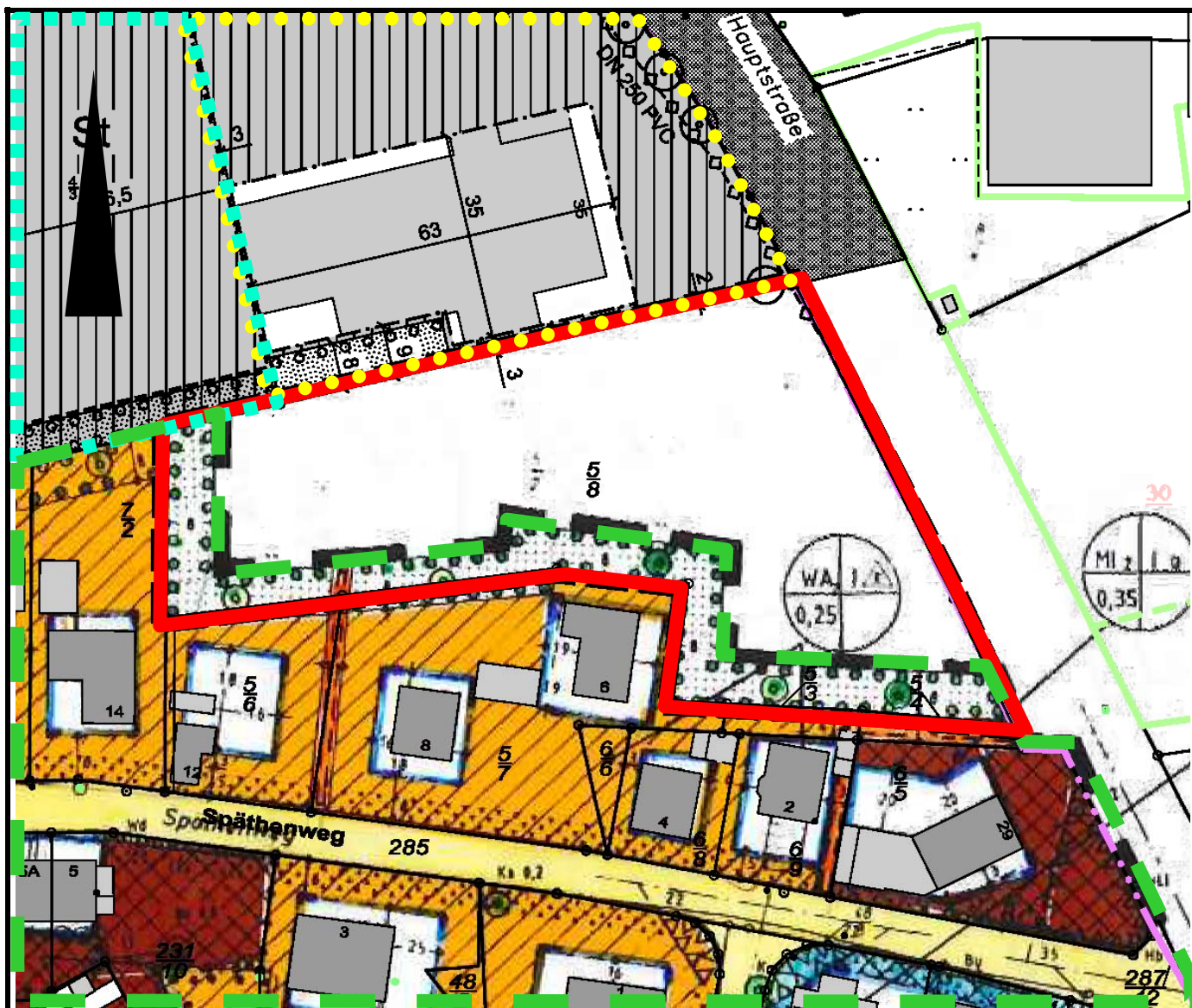
Hatten, den .....

.....

Bürgermeister

## 7 Anlagen

1. Zeichnerische Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne
2. Schalltechnisches Gutachten (Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen)  
Institut für technische und angewandte Physik (ITAP), Oldenburg, 18.12.2020
3. Entwässerungskonzept Regenwasser  
Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg, 18.11.2020



**Legende:**

- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13
- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02
- ■ ■ ■ Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 31

**Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen**

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Fläche zum Anpflanzen
- Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 1**  
der Begründung zum  
Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 13

**Zeichnerische**  
Festsetzungen der  
angrenzenden  
Bebauungspläne  
- unmaßstäblich -