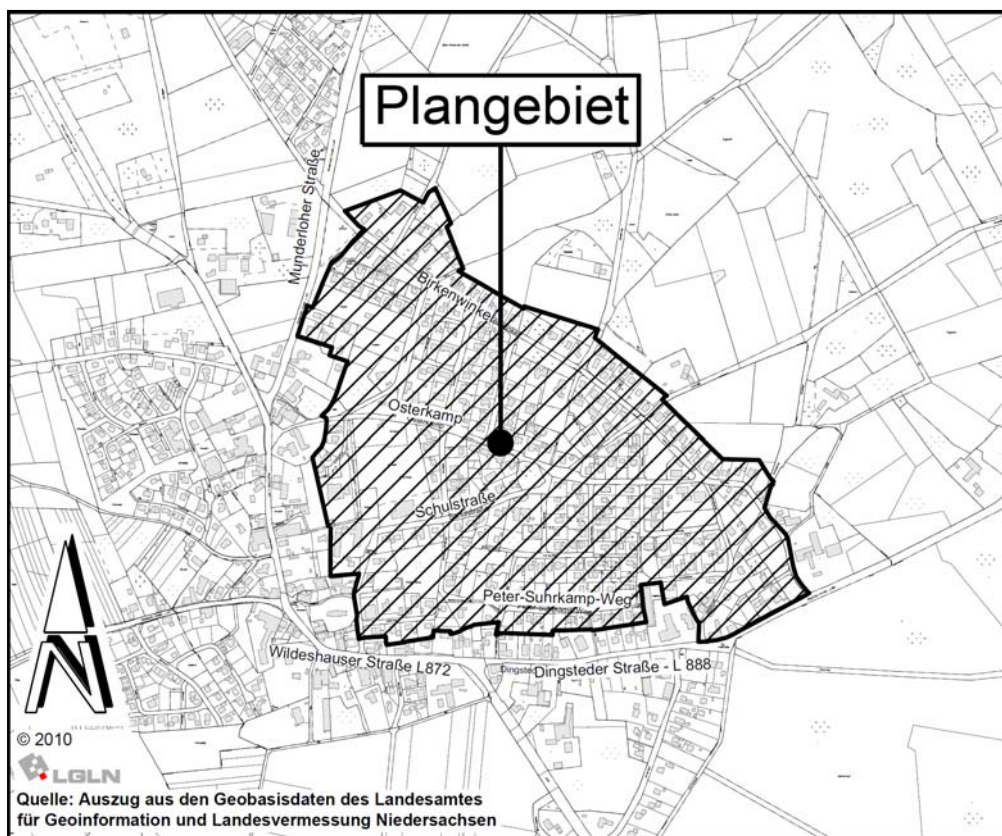




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 8a, 12. Änderung
„Kirchhatten“
mit örtlichen Bauvorschriften
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



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 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE	3
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
2.4 BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	6
2.5 EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPT	8
2.6 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	9
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	9
3.1 BAUWEISE UND ZAHL DER WOHNUNGEN.....	10
3.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND BAUHÖHE.....	10
3.3 SOLARENERGIE	10
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	11
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
4.3 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	12
4.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	12
5 VERFAHREN	13
ANLAGEN	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ umfasst nahezu die gesamte bebaute Ortslage von Kirchhatten, westlich der Hauptstraße und nördlich der Dingsteder Straße.

Das Plangebiet der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a umfasst im Wesentlichen die im Bezug auf die Hauptstraße und Dingsteder Straße rückwärtig gelegenen Baugebiete, die weit überwiegend durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt sind.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Die Bauflächen im Änderungsgebiet sind überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Rahmen hat sich ein Einfamilienhausgebiet entwickelt, das weitgehend homogen mit entsprechenden Gebäuden bebaut ist. Dies gilt auch für die Teilbereiche, die aufgrund des dörflichen Ursprungs der Siedlung bisher noch als Dorf- oder Mischgebiet festgesetzt sind. Auch dort sind die ehemaligen Hofstellen inzwischen aufgegeben und es dominiert eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Seit einigen Jahren werden in der Gemeinde Hatten zunehmend jedoch auch Mehrfamilienhäuser und andere stärker verdichtete Bauformen beantragt und gebaut. Die Ursache dafür ist in einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung mit gesteigerter Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (z.B. aufgrund des demographischen Wandels) sowie in einer wachsenden Investitionsbereitschaft bei Immobilien zu sehen. Diese Entwicklung betrifft auch die älteren Wohnsiedlungsbereiche in Kirchhatten.

Die Gemeinde strebt eine verträgliche Steuerung dieser Entwicklung an. Dabei sollen Bereiche mit vollständiger bzw. weit überwiegender Einfamilienhausbebauung in ihrer gewachsenen Struktur erhalten und vor einer zunehmenden Wohnungsdichte durch größere Mehrfamilienhäuser geschützt werden. Mehrfamilienhäuser sollen vorwiegend in Mischgebieten und im Nahbereich des Ortskerns oder in anderen geeigneten Teilen des Siedlungsbereichs entstehen.

Bei der Entwicklung und Steuerung von neuen Wohngebieten für Einfamilienhäuser wurden in den vergangenen Jahren in der Regel Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen und zur Gebäudeform getroffen. Auch im vorliegenden Plangebiet wurde im Ursprungsplan sowie im Rahmen verschiedener Änderungen die Zahl der Wohnungen in weiten Teilbereichen bereits auf höchstens zwei Wohnungen und die Geschosshöhe auf höchstens ein Vollgeschoss (ein weiteres Vollgeschoss nur im Dachraum) begrenzt. Diese Regelungen gelten jedoch nicht einheitlich im gesamten Plangebiet und sind teilweise nach ihrer Formulierung von der neueren Rechtsprechung nicht gedeckt.

Soweit sich die im Plangebiet vorhandenen Siedlungsstruktur tatsächlich überwiegend zu Einfamilienhausgebieten, auf die auch die vorhandene Erschließung ausgelegt ist, entwickelt hat, soll diese erhalten bleiben und geschützt werden. Es ist daher beabsichtigt, die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser einzuschränken und die Zahl der Wohnungen auf in der Regel höchstens zwei zu begrenzen.

Durch Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse, der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachgestaltung soll auch für die Erhaltung der ortstypischen Gebäudeformen ein angemessener Rahmen geschaffen werden.

Weitere Ziele der Planänderung sind die Erhaltung bzw. Schaffung eines durchgrüntes Wohngebietes sowie die Förderung der Nutzung der Sonnenenergie.

Weiterer Änderungsbedarf

Ein weiterer Änderungsbedarf besteht zum einen in der Anpassung der Art der Baugebiete in bisher teilweise als Misch- oder Dorfgebiet festgesetzten Bereichen, in denen sich tatsächlich eine überwiegende Wohnbebauung entwickelt hat.

Zum anderen sollen die Bebauungsmöglichkeiten in noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereichen insoweit neu geregelt werden, dass hier keine Doppelhäuser und pro Einzelhaus nur eine Wohnung zugelassen wird.

Zu diesen Zwecken wird eine umfassende Änderung der Planzeichnung mit Anpassung der Baugrenzen und Berücksichtigung der jeweils tatsächlich vorhandenen Bebauung bzw. der konkreten städtebaulichen Situation notwendig. Mit einer rein textlichen Änderung können diese weiteren Ziele nicht sachgerecht geregelt werden. Aufgrund der Flächengröße des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a von ca. 54 ha und des vorliegenden Plangebietes von ca. 45 ha soll diese Änderung jedoch abschnittsweise nach dem konkreten Bedarf in jeweils eigenständigen Änderungsverfahren durchgeführt werden. Als erster Abschnitt soll in einem eigenständigen en Änderungsverfahren der östliche Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a geändert werden (13. Änderung).

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (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 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende 12. Änderung betrifft die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Größe der Baugebiete sowie die grundsätzliche Art der Nutzung und die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht wesentlich verändert. Auch die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zu den Baugrenzen bleiben bestehen.

Nach Ansicht der Gemeinde bleiben durch die Begrenzung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser und der Nutzung auf höchstens zwei Wohnungen sowie die Regelungen zur Gebäudegestaltung das grundsätzliche Planungskonzept und damit auch die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a unberührt. Auch beschränkt sich die Änderung im Wesentlichen auf eine Sicherung des Vorhandenen. Zusätzliche Baurechte werden nicht geschaffen.

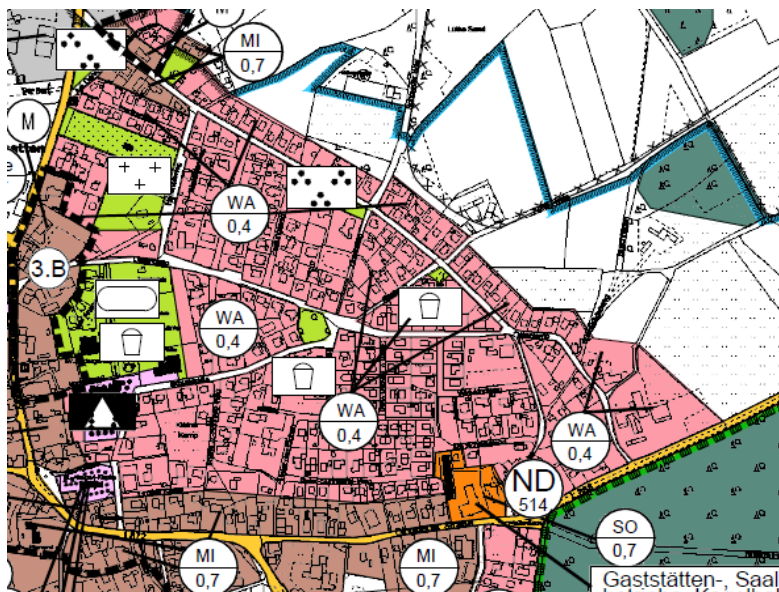
Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die vorliegende Planänderung nicht vorbereitet oder begründet.

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. Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Für die vorliegende 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 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist der weit überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Dies gilt auch für die im Ursprungsplan teilweise noch als Dorfgebiet festgesetzten Teilflächen.



Auszug aus dem FNP
Stand 2017

Lediglich im westlichen Bereich sind Grünflächen (Sportplatz/Friedhof) und im Nordwesten eine Mischgebietsfläche dargestellt, die tatsächlich jedoch teilweise ebenfalls überwiegend wohnbaulich genutzt wird. Da jedoch mit der vorliegenden Änderung nicht die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung verändert wird, werden auch die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt.

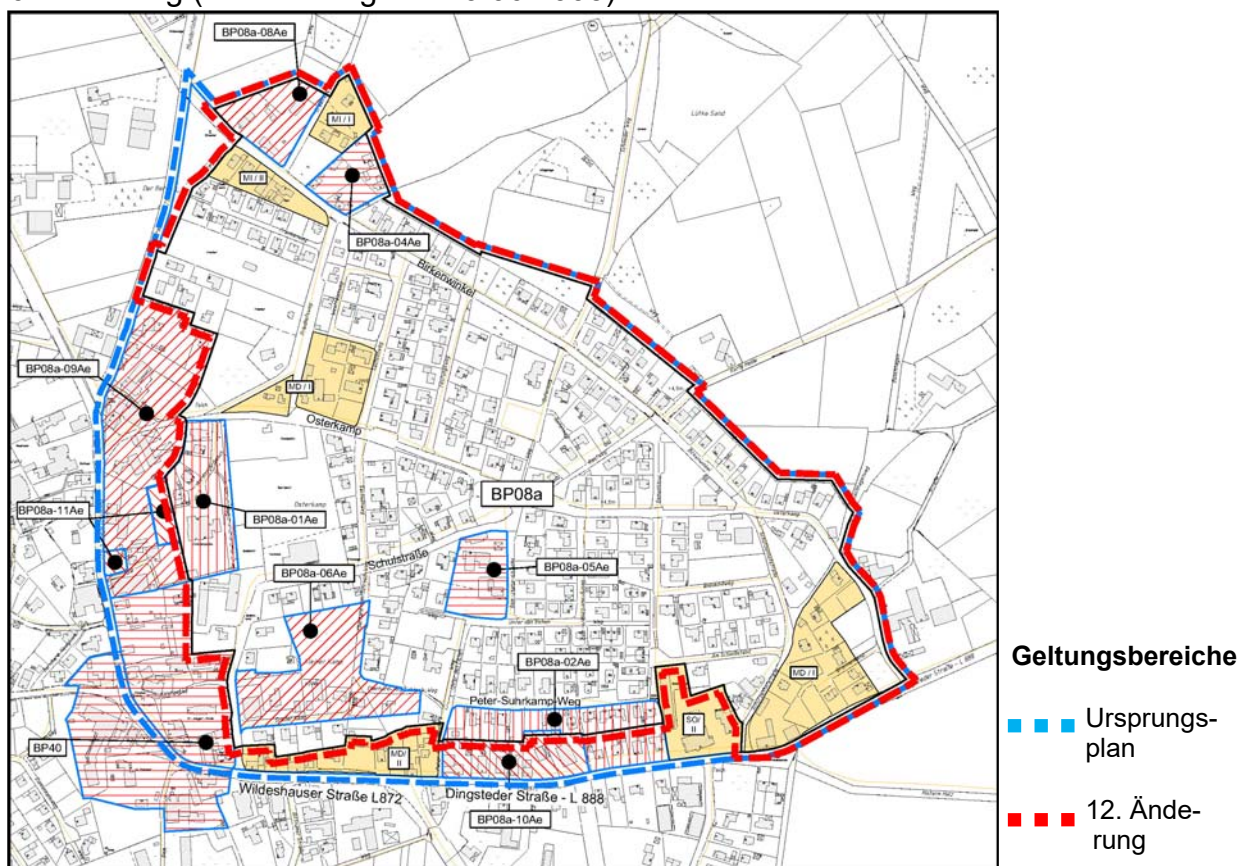
2.4 Bestehende Festsetzungen

Für das Plangebiet wurde zunächst eine Analyse der derzeit bestehenden Festsetzungen durch Zusammenstellung der verschiedenen Änderungen durchgeführt.

Bestehende Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 8a sind im Bereich des vorliegenden 12. Änderung bezüglich der Planzeichnung bisher die folgenden Änderungen durchgeführt worden:

1. Änderung (rechtskräftig seit 11.06.1993),
2. Änderung (rechtskräftig seit 15.07.1993),
4. Änderung (Satzungsbeschluss 31.05.1994),
5. Änderung (Satzungsbeschluss 19.07.1994) und
6. Änderung (rechtskräftig seit 19.06.1995).



Weiterhin wurden folgende rein textliche Änderungen vorgenommen:

3. Änderung (rechtskräftig seit 08.12.1993) und
7. Änderung (rechtskräftig seit 01.08.1995).

In der **Anlage 1** sind die Änderungen in der Planzeichnung zum ursprünglichen Bebauungsplan in einer Übersicht dargestellt. Gleichzeitig sind in der Anlage 1 auch die Bereiche dargestellt, in denen für die Baugebietsflächen kein allgemeines Wohngebiet sondern noch ein Dorf- oder Mischgebiet festgesetzt ist. Es handelt sich dabei um ein kleines Mischgebiet am Birkenwinkel, am nördlichen Rand des Plangebietes. Zwei Bereiche am Osterkamp sind als Dorfgebiet festgesetzt, einmal nördlich des Sportplatzes zwischen Friedhofsweg und Sachsenweg und einmal im Bereich der 1. Änderung Am Ansgaribusch. Auch eine weite-

re Teilfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes zwischen Schützenhofstraße und Osterkamp ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung weicht hier, wie bereits dargelegt, von den Festsetzungen ab, da in diesen Gebieten keine landwirtschaftlichen Betriebe oder größere Gewerbebetriebe mehr ansässig sind.

In der **Anlage 2** ist eine Übersicht mit den Festsetzungen zusammengestellt, die unter Berücksichtigung der bisherigen Änderungen derzeit für die Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse und die Zahl der Wohnungen im Plangebiet gelten. Weiterhin ist auch die jeweilige Baugebietsart (WA/MI/MD) gekennzeichnet.

Bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung

Der weit überwiegende Teil des Änderungsgebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bisher festgesetzte Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete ist die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Für die kleineren als Misch- oder Dorfgebiet festgesetzten Bereiche gilt die offene Bauweise uneingeschränkt. Das heißt, neben Einzel- und Doppelhäusern sind bisher hier auch Hausgruppen bis zu 50 m Länge zulässig.

Bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Für nahezu alle Baugebiete ist nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a ein Vollgeschoss zulässig. Ausnahmsweise ist ein 2. Vollgeschoss zulässig, wenn sich dieses im Dachraum befindet.

Ausschließlich im Mischgebiet am nördlichen Rand des Plangebietes sind zwei Vollgeschosse zulässig und ausnahmsweise ein 3. Vollgeschoss, wenn es sich im Dachraum befindet.

Bisher festgesetzte Zahl der Wohnungen

Im Rahmen der 7. Änderung wurde festgesetzt, dass in allen allgemeinen Wohngebieten pro Gebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung wurde auch auf das festgesetzte kleine Dorfgebiet am südöstlichen Rand des Plangebietes ausgedehnt. Für die übrigen MI- und MD-Gebiet gilt diese Festsetzung nicht.

Sonstige bisherige Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Die bisher in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, Grün- oder Verkehrsflächen sowie zur Grund- und Geschossfläche betreffen nicht die Gebäudestruktur und die Ziele der vorliegenden Änderung und werden daher nicht behandelt.

Gestalterische Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften bestehen im Änderungsgebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes bisher nicht.

Anmerkungen zu den bisherigen Festsetzungen

Die bisher festgesetzte Ausnahmeregelung zu einem zusätzlichen Vollgeschoss im Dachraum hatte zum Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude zu optimieren und im Dachgeschoss auch eine Grundfläche, die mehr als 2/3 des darunter liegenden Geschosses umfasst, zu ermöglichen. Durch die Beschränkung auf

den Dachraum sollte jedoch der Eindruck einer überwiegend eingeschossigen Bebauung gewahrt bleiben. Nach der inzwischen ergangenen Rechtsprechung, gibt es für die Bestimmung der Lage eines zusätzlichen Geschosses (z.B. im Dach oder im Keller) jedoch keine Rechtsgrundlage. Nach Ansicht der Gerichte stehen der Gemeinde durch die Möglichkeit Traufhöhen und Firsthöhen festzusetzen genügend andere Möglichkeiten zur Verfügung auch bei rechnerisch zwei Vollgeschossen, ein eingeschossiges Erscheinungsbild zu wahren.

Auch die bisherige Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden ist inzwischen kritisch zu sehen. Da der bauordnungsrechtliche Gebäudebegriff nicht mit dem Planungsrecht übereinstimmt. Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist ein Gebäude eine selbständig benutzbare bauliche Einheit (§ 2 Abs.2 NBauO). Nach dem Planungsrecht besteht ein Einzelhaus aus einem Gebäude auf einem Grundstück. Es kann allerdings auch aus mehreren aneinander gebauten Gebäuden bestehen, soweit diese alle auf einem einzigen Grundstück stehen. Die Rechtsprechung ist nämlich der Auffassung, dass es aus planungsrechtlicher Sicht egal ist ob in einem Einzelhaus die Wohnungen übereinander oder nebeneinander liegen. Ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe entstehen erst, wenn die Grundstücke geteilt sind und zwischen den Gebäuden eine Grenze liegt. Damit kann das Ziel der bisherigen Festsetzung, pro Gebäude höchstens 2 Wohnungen zuzulassen, dadurch unterlaufen werden, dass auf einem Grundstück ohne Teilung zwei oder gar drei Gebäude aneinandergesetzt werden. Nach der bisherigen Festsetzung können dann in jedem dieser aneinander gebauten Gebäude 2 Wohnungen entstehen. Auf einem Grundstück wären damit dann 4 oder gar 6 Wohnungen möglich, was dem bisherigen Planungsziel entgegensteht.

Wie bereits erwähnt, entspricht in den festgesetzten Dorfgebieten die tatsächliche Art der baulichen Nutzung ebenfalls nicht mehr dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes, da die dafür maßgeblichen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht mehr vorhanden sind bzw. der landwirtschaftliche Betrieb inzwischen aufgegeben wurde. Mit der vorliegenden Änderung wird jedoch zunächst auf eine Anpassung der Baugebietsart verzichtet. Dies soll nach Bedarf abschnittsweise erst in den später vorgesehenen umfassenden Änderungsverfahren erfolgen (siehe Kap. 2.1).

2.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Der Geltungsbereich der Änderung grenzt an den im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hatten dargestellten „Zentralen Versorgungsbereich“ von Kirchhatten an. Die vorliegende 12. Änderung betrifft jedoch nicht die grundsätzlichen Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung. Gesteuert werden insbesondere Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen, zur Gebäudeform- und -gestaltung sowie zur Gestaltung der Freibereiche. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind daraus nicht erkennbar.

2.6 Örtliche Gegebenheiten

Neben der Analyse der bisher bestehenden Festsetzungen wurde auch die tatsächliche Gebäudestruktur in den Blick genommen. Dabei wurden zur Feststellung der tatsächlichen Nutzungen und der Zahl der Wohnungen sowie der Dachformen, der geschätzten Trauf- und Firsthöhen und der Zahl der Vollgeschosse Ortsbegehungen durchgeführt (siehe Anlage 3). Die Kartierung erfolgte aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes der Bebauung. Die Feststellungen zur Zahl der Wohnungen und Geschossigkeit wurden anschließend teilweise mit den Bauakten abgeglichen.

Die Ergebnisse sind in der **Anlage 3** dargestellt. Das Änderungsgebiet ist weit überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Ausnahmen bilden nur Einrichtungen für den Gemeinbedarf wie z.B.: Schule, Kindergarten oder Sportanlagen sowie vereinzelte gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzungen, sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle an der Schützenhofstraße, die jedoch bereits 1992 mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8a durch ein allgemeines Wohngebiet überplant wurde.

Die Siedlungsstruktur setzt sich daher weit überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Wohnungen zusammen. In Anlage 3 sind daher nur die wenigen Ausnahmen, der Häuser mit mehr als 2 Wohnungen und mehr als einem Vollgeschoss dargestellt. Dabei kann ein 2. Vollgeschoss nicht nur durch eine mehr als 2/3-große Grundfläche im Obergeschoss entstehen, sondern auch dann, wenn über dem Dachgeschoss (auch wenn es unter 2/3 groß ist) ein weiterer Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Hinsichtlich der Bauformen überwiegen im Gebiet auch die ortstypischen Häuser mit Satteldach und einer Traufhöhe von bis zu 4,50 m, sodass auch für die zweigeschossigen Gebäude, in der Regel ein eingeschossiges Erscheinungsbild noch gewahrt ist.

3 Geplante Festsetzungen

Mit der vorliegenden Änderung soll die vorhandene Siedlungsstruktur, die überwiegend durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt ist, gesichert werden. Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen sowie zur Grund- und Geschoßflächenzahl bleiben unverändert. Letztere sollen bei Bedarf im Rahmen weiterer umfassender Änderungsverfahren angepasst werden. In diesem Rahmen soll dann auch die Zahl der Wohnungen in einem Gebäude für die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke weiter eingeschränkt werden.

Für die festgesetzten Änderungen bezüglich der baulichen Nutzung (Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen) gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802).

Für die übrigen von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8a sowie seine bisherigen Änderungen gilt die jeweils seinerzeit maßgebliche BauNVO (siehe Fickert/Fieseler Kommentar zur BauNVO 13.Auflage § 25 RNr 2.1).

3.1 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung der prägenden Siedlungsstruktur sowie der bereits bisher überwiegend festgesetzten ortstypischen Gebäudeformen wird die Bauweise im gesamten Plangebiet auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Da Hausgruppen oder eine geschlossene Bebauung auch derzeit nicht vorhanden sind, entspricht diese Regelung auch der vorhandenen Siedlungsform.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen, die nahezu im gesamten Änderungsgebiet bisher auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt war, wird zur Sicherung der vorhandenen Struktur aber auch entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung neu definiert und auf 2 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 nur einer Wohnung entstehen.

Zur Berücksichtigung der bereits genehmigten Nutzungen und insbesondere der ortsbildprägenden größeren ehemaligen Hofgebäude werden als Ausnahme auch bis zu 3 Wohnungen bzw. die bereits entsprechend genehmigte Zahl an Wohnungen zugelassen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung pro Einzelhaus für die rückwärtigen Grundstücksflächen soll in einem gesonderten Bauleitplanverfahren, anschließend an die vorliegende Änderung erfolgen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhe

Die vorhandene Siedlungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhäusern stellt sich hinsichtlich des Erscheinungsbildes der ortstypischen Gebäudeformen in Gestalt von freistehenden eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern bzw. geneigten Dächern dar. Eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an diese Struktur wird durch eine Begrenzung auf höchstens ein Vollgeschoss sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m gewährleistet. Für vorhandene bereits derzeit zweigeschossige Gebäude wird eine Ausnahme zugelassen, soweit sie die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe einhalten und sich damit zumindest optisch anpassen.

3.3 Solarenergie

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und um damit einen Beitrag zur Reduzierung von klimaschädlichen CO₂-Emissionen zu leisten, wird festgesetzt, dass die Dächer von Neubauten auf mindestens 30% ihrer Fläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten sind.

Da in Einzelfällen die Verschattung, z.B. durch vorhandene großer Bäume, oder die vollständige Ausrichtung einer Dachseite nach Norden einen technisch sinnvollen Betrieb von Solarmodulen nicht ermöglichen, kann ausnahmsweise von einer Erfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung dieser Forderung abgesehen werden, wenn ein entsprechender Ausgleich durch andere Maßnahmen, wie etwa die

Reduzierung von klimaschädlichen CO₂-Emissionen bei der Wärmeversorgung, oder vergleichbare Maßnahmen geschaffen werden.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Dachgestaltung:

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage von Kirchhatten. Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird wesentlich durch die Dachlandschaft, in diesem Fall geneigte Dächer, geprägt. Mit der 9., 10. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a wurde bereits am Rand des vorliegenden Änderungsgebietes unter anderem durch die Festsetzung einer Dachneigung ein Rahmen für die Dachgestaltung geschaffen. Eine festgesetzte Dachneigung von 30° - 60° für Hauptdächer erscheint in diesem Fall als geeignet, um eine ausreichende Anpassung zu gewährleisten.

Garten- und Freiraumgestaltung:

Das Erscheinungsbild der Siedlung wird vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus wahrgenommen. Um den vorhandenen überwiegend durch Bäume und Gehölze begrünzte Straßenraum zu erhalten und positiv weiter zu entwickeln, sind die Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. Zäune sind in diesem Bereich nur bis zur Höhe von 1,20 m und wenn sie in die Hecken integriert sind zulässig.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen, die baulich nicht genutzt werden, sind gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Grünflächen zu gestalten. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8a wird im Änderungsgebiet die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser und die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus (eine Wohnung je Doppelhaushälfte) sowie die Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur und teilweise auch der Zielsetzung der bisher bestehenden Festsetzungen. Für vorhandene bereits genehmigte abweichende Nutzungen werden teilweise Ausnahmeregelungen vorgesehen.

Nachbarliche Belange oder Konflikte werden damit nicht hervorgerufen. Im Gegenteil dient die Änderung 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 Wohnquartier.

Eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke ist durch die Änderung 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.

Die sich aus den neuen Festsetzungen ergebenden Nutzungseinschränkungen wirken sich nach den vorliegenden Informationen der Gemeinde ausschließlich auf nicht ausgeübte Bebauungsmöglichkeiten aus. Entsprechend § 42 BauGB beträgt die Frist bei der Aufhebung bisher zulässiger aber nicht verwirklichter Nutzungen für mögliche Entschädigungsansprüche 7 Jahre. Nach dieser Zeit kann nur eine Entschädigung in die tatsächlich ausgeübte Nutzung verlangt werden. Wesentliche Eingriffe in ausgeübte Nutzungen finden durch die Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht statt (§ 42 Abs. 2 und 3 BauGB). Damit geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Änderung keine Entschädigungsansprüche entstehen. Sollte dies widererwarten dennoch der Fall sein, wird vorsorglich festgestellt, dass die Gemeinde die Änderung dennoch beschlossen hätte.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundfläche und damit das Maß der baulichen Nutzung bzw. die damit mögliche Bodenversiegelung nicht verändert. Damit 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 somit nicht erforderlich.

4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erschließungssituation sowie auf die technische Ver- und Entsorgung. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen gegenüber der bestehenden Bebauung entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand.

4.4 Oberflächenentwässerung

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass, entsprechend den bestehenden wasserrechtlichen Bestimmungen, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser auch auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser sowie eine Zwischenspeicherung vor der Versickerung oder Nutzung als Brauchwasser widerspricht dem jedoch nicht und bleibt zulässig.

5 Verfahren

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 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 der Änderung des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 21.02.2022 bis 21.03.2022 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 31.08.2022.

Hatten, den 01.09.2022

gez. Heinisch
Bürgermeister

L. S.

Anlagen

1. Bisherige Änderungsgebiete und MI-/MD-Gebiete
2. Bisherige Festsetzungen zur Bauweise und Zahl der Wohnungen
3. Bestandsaufnahme (Gebäudestruktur / Nutzungen / Dachformen)




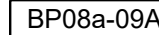
Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8a

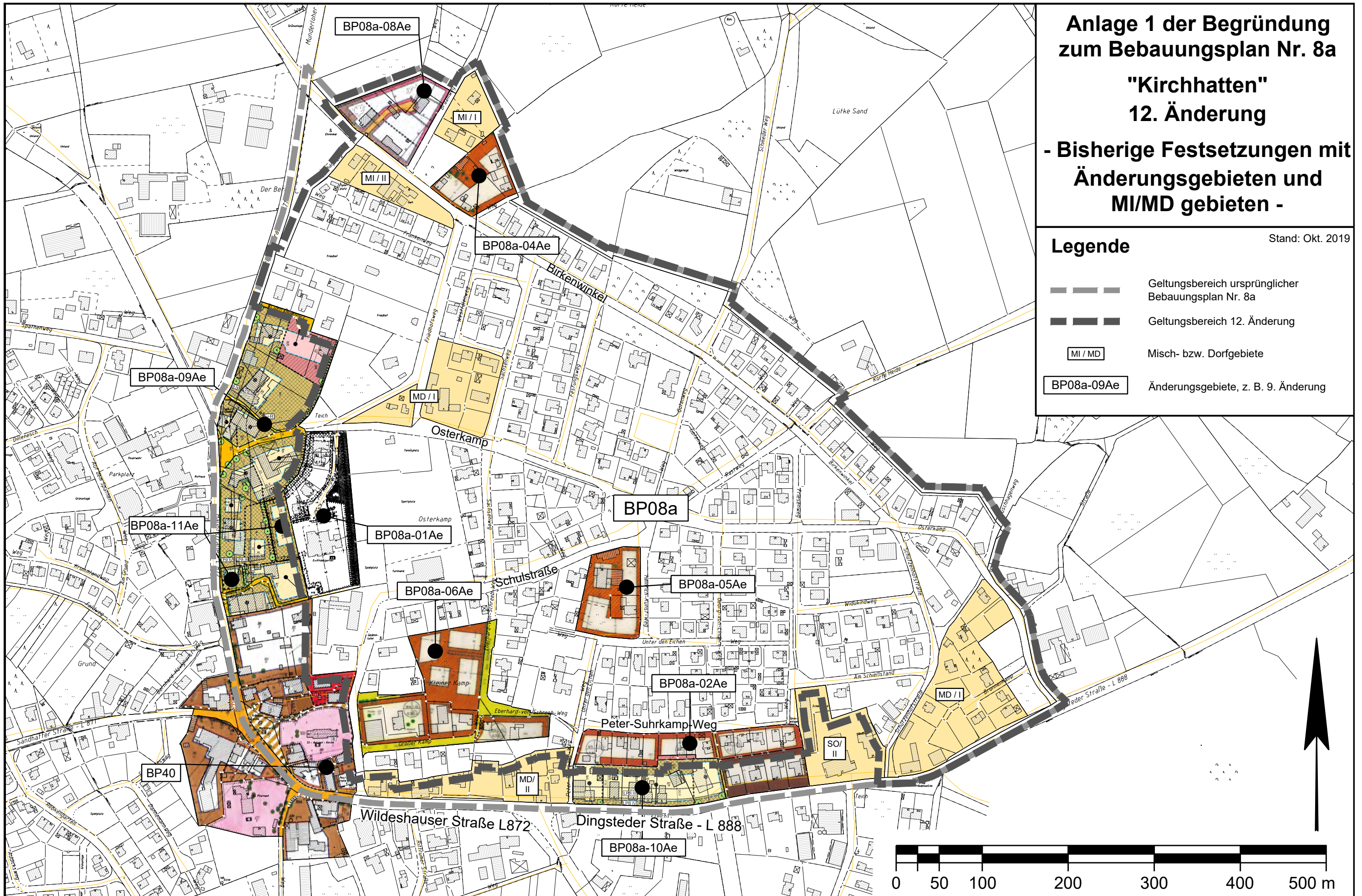
"Kirchhatten" 12. Änderung

- Bisherige Festsetzungen mit
Änderungsgebieten und
MI/MD gebieten -

Stand: Okt. 2019

Legende

-  Geltungsbereich ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 8a
-  Geltungsbereich 12. Änderung
-  Misch- bzw. Dorfgebiete
-  Änderungsgebiete, z. B. 9. Änderung












Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8a

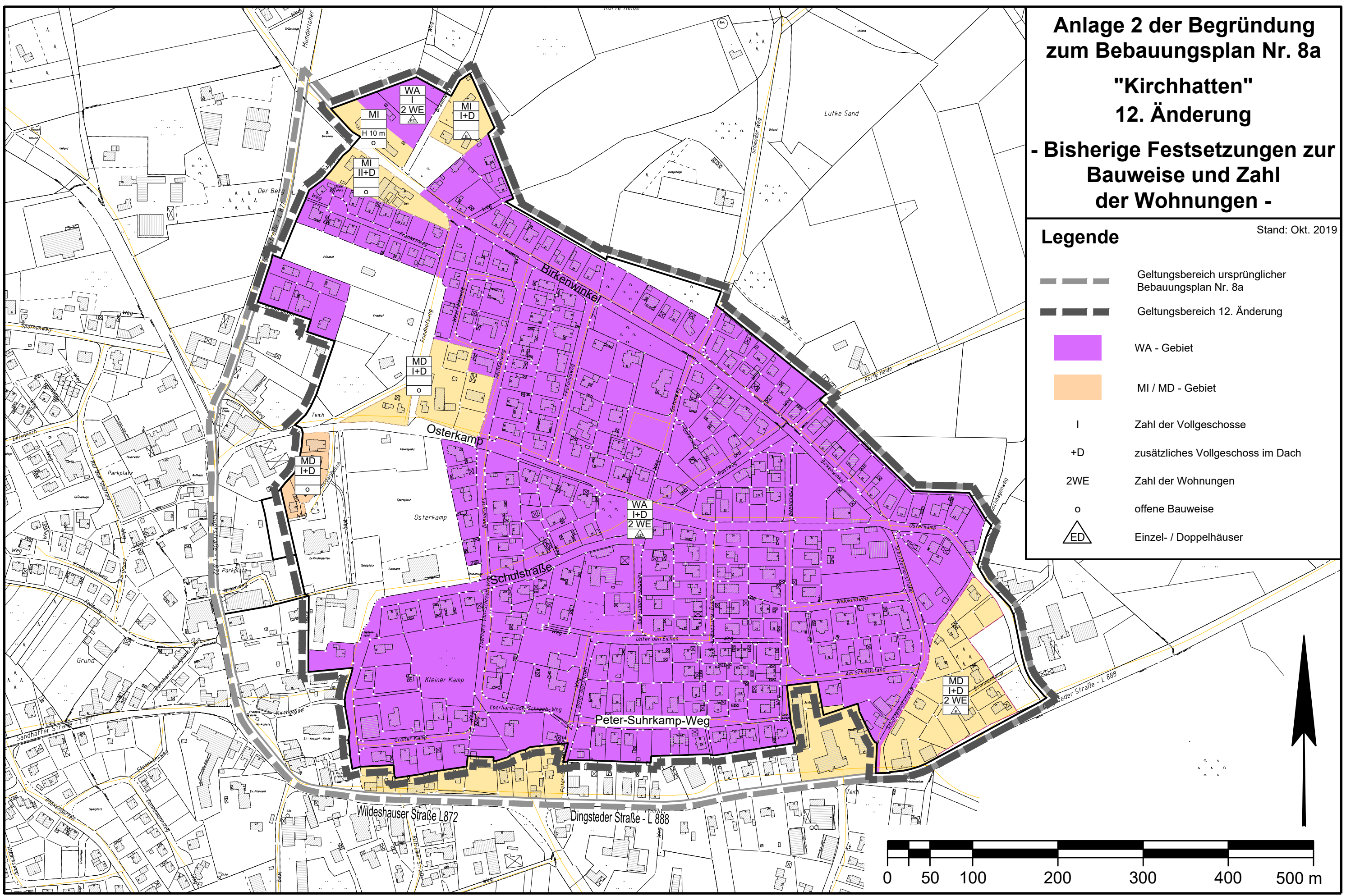
"Kirchhatten" 12. Änderung

- Bisherige Festsetzungen zur Bauweise und Zahl der Wohnungen -

Stand: Okt. 2019

Legende

-  Geltungsbereich ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 8a
-  Geltungsbereich 12. Änderung
-  WA - Gebiet
-  MI / MD - Gebiet
-  Zahl der Vollgeschosse
-  zusätzliches Vollgeschoss im Dach
-  Zahl der Wohnungen
-  offene Bauweise
-  Einzel- / Doppelhäuser





Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8a


"Kirchhatten" 12. Änderung

- Bestandsaufnahme -

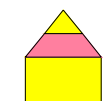
Stand: Okt. 2019

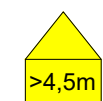
Legende


-  Geltungsbereich ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 8a
-  Geltungsbereich 12. Änderung


 >2WE Mehr als zwei Wohneinheiten

 Spitzboden ausgebaut

 Dachgeschoss >2/3

 >4,5m Traufhöhe >4,5 m

 Dachform Flachdach

 Andere Nutzung als Wohnnutzung

