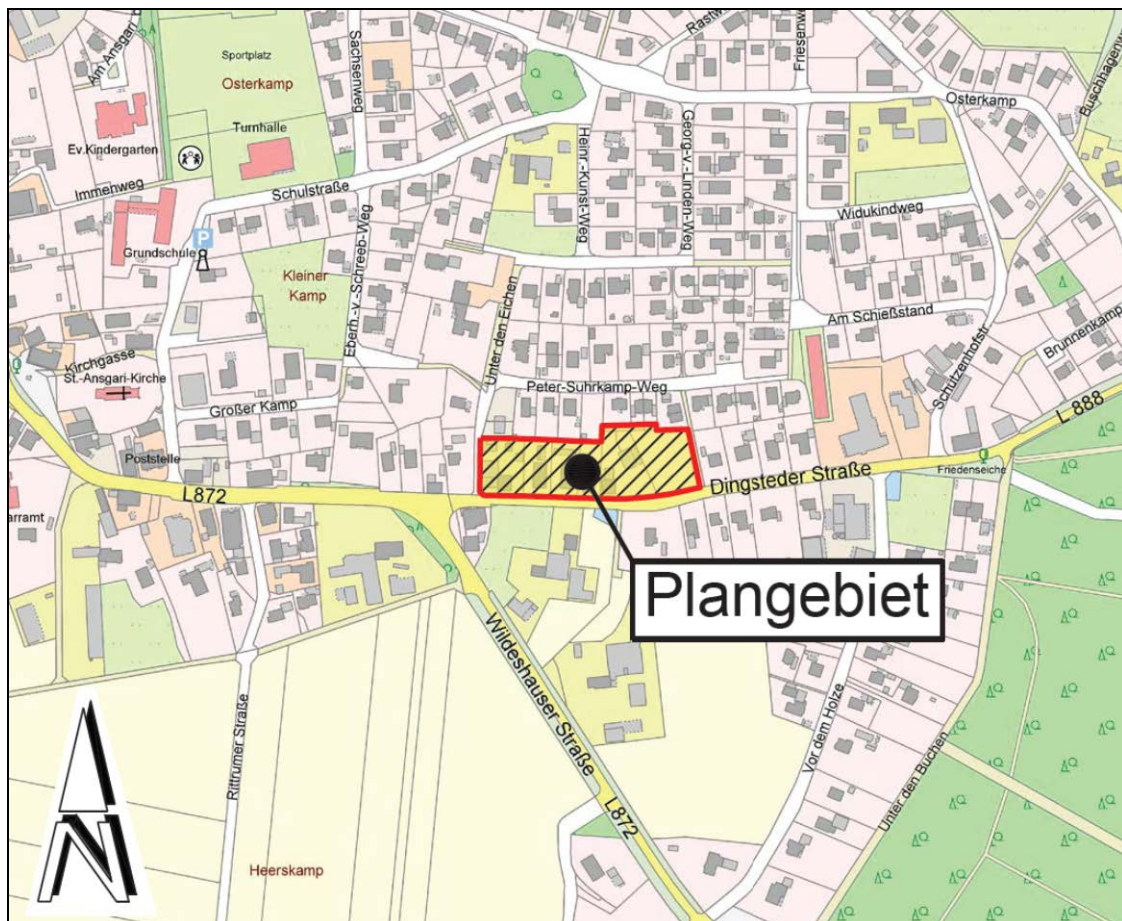




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 8a, 10. Änderung
„Kirchhatten“

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a 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 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUGRENZEN UND BAUWEISE.....	8
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 ÄNDERUNG DER ART UND DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG UND DER BAUGRENZEN	10
4.2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ	11
4.3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	13
6 HINWEISE.....	14
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	15
8 VERFAHREN	15
ANLAGEN	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

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

Das Plangebiet der vorliegenden 10. Änderung des o. g. Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Teil der bebauten Ortslage von Kirchhatten und umfasst im Wesentlichen die erste Bauzeile nördlich der „Dingsteder Straße (L 888)“. Im Westen begrenzt der Peter-Suhrkamp-Weg das Plangebiet. Die östliche Grenze bildet ein Fuß- und Radweg.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ (bisher gültiger Bebauungsplan, Anlage 1) wurden im südlichen Bereich ein Mischgebiet und im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet, teilweise ohne Abstandsflächen zueinander und ohne Höhenbegrenzung, ausgewiesen.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind auf dieser Grundlage zwei Mehrfamilienhäuser entstanden, die sich durch ihre Größe und ihr dreigeschossiges Erscheinungsbild nur schwer in die umgebende Gebäudestruktur einfügen. Bereits bei der Baugenehmigung hat die Gemeinde erst auf dem Verhandlungsweg erreicht, dass nicht noch größere Baukörper entstanden sind. Da keine Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe bestanden, war zunächst ein Gebäude beantragt, das eine Höhe von über 10 m aufwies. Das Gebäude war formal zwar zweigeschossig, wies durch die Gestaltung des obersten Dachgeschosses aber von verschiedenen Seiten ein dreigeschossiges Erscheinungsbild auf. Durch fehlende rückwärtige Baugrenzen konnten die großen Baukörper darüber hinaus sehr dicht an die Bauzeile der nördlich anschließenden Wohnhauszeile heranrücken. Mit der Planänderung sollen weitere Fehlentwicklungen auf den noch nicht intensiv genutzten Baugrundstücken vermieden werden.

Um die Schaffung von Gartenbereichen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen als Pufferzone zur nördlich am Peter-Suhrkamp-Weg liegenden Wohnbauzeile zu fördern, soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zusätzlich auch der Bauteppich geändert und auf eine straßenseitige Bauzeile begrenzt werden.

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 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², 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. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 8.655 m² der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“. Das Gebiet ist als Teil der Ortslage von Kirchhatten vollständig von Bebauung umgeben und selbst größtenteils bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für den überwiegenden Teil und einer Grundflächenzahl von 0,6 für den südwestlichen Teil des Plangebietes und somit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 3780 m² in den geplanten Mischgebieten erheblich 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 Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist der südliche weit überwiegende Teil des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt. Nördlich schließt ein allgemeines Wohngebiet an.

Der Bedingung des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist durch die entsprechend geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weiterhin entsprochen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Für die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung galten bisher die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8a „Kirchhatten“, 2. Änderung rechtskräftig seit dem 07.12.1993, 3. Änderung rechtskräftig seit dem 15.04.1994 und der 7. Änderung rechtskräftig seit dem 24.11.1995. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend als Mischgebiet festgesetzt und dementsprechend bebaut. Ein schmaler Streifen am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Norden schließt, entsprechend der im Ursprungsplan ausgewiesenen Flächen als allgemeines Wohngebiet, ausschließlich wohnbauliche Nutzung an das Plangebiet. Die Flächen östlich und westlich des vorliegenden Plangebietes sind im Ursprungsplan entlang der Dingsteder Straße / Wildeshauser Straße als Mischgebiet festgesetzt und durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnnutzungen, Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel geprägt. Unmittelbar nördlich dieser Mischgebietsflächen schließt sich ein großflächiges Wohngebiet, überwiegend mit Einfamilienhäusern, an.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich mit einer Fleischerei ein gewerblicher Betrieb. Die Fleischerei liegt nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Hatten im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums „Kirchhatten“, welcher sich nach Westen, beidseitig der Dingsteder Straße erschreckt.

Südlich begrenzt die Dingsteder Straße (L 888) das Plangebiet. Es ist entlang dieser Straße mit mehreren hochstämmigen Einzelbäumen bestanden. Südlich dieser Straße befindet sich eine aufgelockerte Bebauung, zum Teil aus ehemaligen Hofstellen, sowie einzelne Frei- und Grünflächen.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärm (Anlage 2)

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Dingsteder Straße (L 888).

Im Jahr 2014 wurden durch das Büro „Zacharias Verkehrsplanungen“ Verkehrserhebungen in Hatten/Kirchhatten durchgeführt. Diese ergaben auf der Dingsteder Straße in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 3.650 Kfz. Der Lkw-Anteil betrug 6,7 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrunde gelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Für die Berechnung der Verkehrslärmbelastung werden daher die im Jahr 2014 ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt.

Nach den anliegenden Berechnungen werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Entlang der Dingsteder Straße (L 888) ist ein Bereich bis ca. 12 m zur Fahrbahnmitte dem LPB IV und ein weiterer Bereich bis ca. 24 m dem LPB III der DIN 4109 zuzuordnen.

Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die entlang der Dingsteder Straße vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den mit dem Bebauungsplan Nr. 8a größtenteils gesetzten Rahmen eines Misch-/ Dorfgebietes einzufügen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die ehemals im benachbarten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe haben ihre Tätigkeit bereits eingestellt. Auch weitere emittierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Im Plangebiet sind erhebliche landwirtschaftliche Immissionen somit nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, befinden sich mit einer Grundschule mit Turnhalle und einem Kindergarten in einer Entfernung von ca. 250 m westlich bzw. nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung und zwischenliegender Wohnbebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen jedoch nicht zu erwarten. Im Übrigen wären solche öffentlichen Einrichtungen auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig.

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

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet / gegliedertes Mischgebiet (MI/MI_g)

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die überwiegende Fläche des vorliegenden Plangebietes als Dorfgebiet festgesetzt. Im Zuge der 2. Änderung wurden die Flächen größtenteils bereits zum Mischgebiet umgewandelt, da keine landwirtschaftlichen Hofstellen mehr vorhanden waren. Die nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil der 2. Änderung und wurden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich der Misch- und Wohngebiete geändert, um Abstandsflächen zu der nördlich angrenzenden Wohnbauzeile zu schaffen und gleichzeitig die Anlage von Gartenflächen zu fördern.

Die westliche Fläche des Plangebietes, östlich des Peter-Suhrkamp-Wegs, wird als Mischgebiet in der Form gegliedert, dass im Erdgeschoss Wohnnutzungen in der Regel nicht zulässig sind. Im diesem Bereich soll, als Teil des zentralen Versorgungsbereiches, (gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept), eine entsprechende gewerbliche Prägung gefördert und eine reine Wohnbebauung vermieden werden. Ausnahmen werden im Erdgeschoss für Betriebswohnungen zugelassen.

Vergnügungsstätten

Nach § 6 Abs. 2 Nr.8 und Abs. 3 BauNVO sind in einem Mischgebiet auch Vergnügungsstätten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das vorliegende Plangebiet soll vorwiegend der Sicherung und Schaffung von Geschäftshäusern bzw. dem Wohnen dienen. Insbesondere die wichtige Stärkung der Ortszentrumsfunktion soll nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet werden. Aus diesen Gründen ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich erforderlich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a wurden für die Flächen unmittelbar nördlich der Dingsteder Straße, eine Grundflächenzahl von 0,4 und für den nördlich anschließenden Bereich von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden mit der vorliegenden Planung übernommen. Lediglich für die Flächen des gegliederten Mischgebietes (Mlg), unmittelbar östlich des Peter-Suhrkamp-Wegs, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um in diesem „zentralen Versorgungsbereich“ (gem. EEK) eine sinnvolle Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Angesichts der schon bestehenden Bodenversiegelung dient die GRZ von 0,6 jedoch auch der Errichtung von Nebenanlagen, die mit der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 möglich sind.

Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl / Bauhöhe

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in den Mischgebieten und im gegliederten Mischgebiet entsprechend der bisherigen Regelung und der westlich angrenzenden Festsetzungen, auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf den Wert von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert ist ausreichend, um den Bauteppich auch mit einem zweigeschossigen Gebäude vollständig ausnutzen zu können.

Die geplanten Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl entsprechen somit den Festsetzungen der bislang rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird mit der vorliegenden Änderung zusätzlich die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Bei einer Auswertung der Bauanträge wurden im Plangebiet Firsthöhen zwischen 7,80 m und 9,45 m ermittelt, wobei lediglich ein älteres Gebäude die Höhe von 9,20 m überschreitet. Um eine Anpassung zukünftiger Bebauung an die im Plangebiet prägende bereits realisierte Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird mit der vorliegenden Planung somit eine maximale Firsthöhe von 9,20 m für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Wie bereits beschrieben ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine Bebauung entstanden, die sich durch ihr dreigeschossiges Erscheinungsbild nur schwer in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt. Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe in Verbindung mit einer örtlichen Bauvorschrift über die Dachneigung von 20°-60° (s. Kap. 3.4) kann einer solchen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund wird für die übrigen Flächen des Plangebietes eine maximale Traufhöhe von 6,20 m festgesetzt. Um den Bestand der neu errichteten Gebäude im östlichen Bereich, mit Traufhöhen über 6,20 m, angemessen zu berücksichtigen, werden diese Flächen ausgenommen und nicht mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe weiter eingeschränkt.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw. aus Fickert/Fieseler BauNVO, 12. Aufl., § 16, Rn 31).

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Dingsteder Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

3.3 Baugrenzen und Bauweise

Wie bereits beschrieben, wurden mit der 2. Änderung Misch- und Wohngebietsflächen ausgewiesen, deren Bauteppiche im östlichen Bereich des Plangebietes, anders als im westlichen Bereich, ohne Abstand zueinander festgesetzt wurden.

Der im westlichen Bereich bestehende Planungsgrundzug, an der Dingsteder Straße einen schmalen Bauteppich für eine Bauzeile, ähnlich der Bauzeile südlich des Peter-Suhrkamp-Weges, zu schaffen, um eine ausreichende Trennung zwischen zweigeschossiger Mischgebietsbebauung und eingeschossiger Wohngebietsbebauung im Norden zu gewährleisten, war bisher im östlichen Teil nicht festgesetzt worden.

Um im östlichen Bereich zukünftig bei den bisher nur gering bebauten Grundstücken ein weiteres Aneinanderrücken der Mischgebietsbebauung an die Wohngebietsbebauung zu verhindern, werden die rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen des westlichen Bereiches entsprechend nach Osten erweitert. Zur Berücksichtigung der bereits realisierten Neubebauung wird der überbaubare Bereich auf dem östlichen Baugrundstück jedoch nicht weiter eingeschränkt.

Mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auch die Schaffung von Gartenbereichen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen gefördert.

Ausnahmen für Überschreitungen der Baugrenzen werden vorgesehen, wenn aus funktionalen oder gestalterischen Gründen eine besondere Situation oder ein besonderer Anlass, wie z.B. im Fall der Umnutzung einer ehemaligen Hofstelle, besteht. So sollen die festgesetzten Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden können, soweit sie bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Planänderung vorhanden waren. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle soll das bislang im überbaubaren Bereich gelegene vorhandene Gebäude oder dessen Gebäudeteile auch außerhalb der jetzt definierten Bauteppiche erhalten und umgenutzt werden können. Diese Gebäudeteile sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und zur Förderung einer Eingrünung der Bebauung werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

Für das vorliegende Plangebiet wird die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt, sodass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen entstehen können.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage von Kirchhatten. Nach Ansicht der Gemeinde soll in diesem zentralen Siedlungsbereich des Ortskerns auch eine gestalterische Anpassung der neu entstehenden Bebauung an die ortsübliche Bebauungsstruktur erfolgen. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits in der Ortsmitte unter anderem durch die Festsetzung einer Dachneigung ein entsprechender Gestaltungsrahmen, der eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleistet, geschaffen. Diese Bauvorschrift wird für das Änderungsgebiet im Wesentlichen übernommen.

Das im Ortskern von Kirchhatten übliche Erscheinungsbild wird zum Teil noch durch die ehemaligen Hofstellen geprägt. Diese Gestaltungsmerkmale dienen daher auch im vorliegenden Änderungsgebiet als Leitlinie. Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird im Wesentlichen durch die Dachlandschaft, in diesem Fall geneigte Dächer, geprägt. Eine festgesetzte Dachneigung von 20° - 60°

für Hauptdächer erscheint in diesem Fall als geeignet, um eine ausreichende Anpassung zu gewährleisten.

An der Hauptverkehrsstraße besteht darüber hinaus die Gefahr, dass Werbeanlagen zu einer Störung des bestehenden Ortsbildes führen. Fremdwerbeanlagen tragen nicht zur Förderung der Ortskernfunktion und auch nicht zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bei. Werbeanlagen werden daher auf Werbung am Ort der Leistung begrenzt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorliegenden Plangebiet sind im südlichen Bereich im Übergang zur Dingsteder Straße (L 888) mehrere Einzelbäume vorhanden, die bereits in der 2. Änderung des Ursprungsplanes zur Erhaltung festgesetzt wurden. Die noch vorhandenen ortsbildprägenden Gehölze werden mit der vorliegenden Planung ebenfalls festgesetzt. Bei Entfernung oder Abgang soll eine entsprechende Gehölzneupflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorgenommen werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Baugrenzen

Mit der vorliegenden 10. Änderung wird im westlichen Bereich des Plangebietes eine mit der 2. Änderung als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Fläche als gegliedertes Mischgebiet (MIg) ausgewiesen. Zusätzliche städtebauliche Konflikte oder Spannungen sind dadurch nicht zu erwarten, da diese Fläche bereits mit einem gewerblichen Betrieb bebaut ist, welcher sich im zentralen Versorgungsbereich „Kirchhatten“ der Gemeinde Hatten befindet und mit der vorliegenden Planung lediglich planungsrechtlich abgesichert wird.

Auf den übrigen Flächen bleibt die Art der zulässigen Nutzung wie bisher (nach der 2. Änderung) als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier wird die überbaubare Fläche reduziert. Auch hier ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Spannungen zu den benachbarten Grundstücken.

Für die zukünftige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe und eine mind. Dachneigung festgesetzt, damit sich diese besser in die Umgebung einfügt. Zusätzlich zu diesen Festsetzungen wird für den westlichen und den zentralen Bereich des Plangebietes eine Traufhöhe festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Wesentlichen an die verwirklichten Nutzungen angepasst. Auch soweit einzelne Höhen durch die vorhandene Bebauung überschritten werden, wie bei der Firsthöhe von 9,45 m bei einem älteren Gebäude an der Dingsteder Straße, oder die Dachneigung bei den neuen Wohngebäuden im östlichen Bereich nicht eingehalten wird, erscheint dies zumutbar und wirkt sich nicht wesentlich wertmindernd auf die Grundstücksnutzung aus.

4.2 Verkehrslärmschutz

(Anlage 2)

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

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

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall), aufgrund der innerörtlichen Lage mit vorhandener Bebauung städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar.

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 den Berechnungen (Anlage 2) liegt der westliche Randbereich des festgesetzten Mischgebietes bis ca. 12 m zur Straßenmitte der Dingsteder Straße (L 888) im Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109. Ein weiterer Bereich bis ca. 24 m ist dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen.

Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellen die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Danach befinden sich die vorhandenen Gebäude der ersten Bauzeile entlang der Dingsteder Straße teilweise im LPB IV der DIN 4109. Üblicherweise kann für die der Geräuschquelle vollständig ab-

gewandten Gebäudeseite eines Gebäudes von einem verringerten Mittelungspegel von 10 dB (A) ausgegangen werden (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Aufl., § 15, Rn 15.1).

Im LPB IV sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße ($\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$) von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Darüber hinaus sind schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone im LPB IV nur an einer der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zu errichten. Alternativ sollen sie zulässig sein, sofern sie durch eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Balkonbrüstung, Nebengebäude) geschützt sind.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung greifen die Maßnahmen nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Der östliche Teil des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

4.3 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.

Die Flächen im Plangebiet waren bereits nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes als Baugrundstücke festgesetzt.

Im zentralen und im östlichen Bereich wird die bestehende GRZ von 0,4 beibehalten. Im westlichen Teilbereich wird eine GRZ von 0,6 neu festgesetzt und damit gegenüber der bisherigen festgesetzten GRZ von 0,4 die Versiegelungsmöglichkeit geringfügig erhöht. Jedoch wird gleichzeitig der nicht überbaubare Bereich im nordöstlichen Gebiet geringfügig erweitert.

Insgesamt ergibt sich im Plangebiet damit keine wesentliche Erhöhung der Bodenversiegelung durch die Änderung.

Unabhängig von der Frage, ob der geringe Eingriff durch die vorliegende Planänderung damit als „erheblich“ im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten ist, gelten nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB bei der 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 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 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst einen ca. 8.655 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl zwischen 0,4 bzw. 0,6 ca. 3.780 m². Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Artenschutzbelange

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden allerdings im Wesentlichen Änderungen der Art der zulässigen Nutzung und der Baugrenzen vorgenommen. Dennoch können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden daher ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dies bedeutet, dass bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/ Umbau von Gebäuden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) einzuhalten sind, wonach für bestimmte geschützte Tierarten u.a. ein Tötungs- und Störungsverbot besteht. Gehölze und Gebäude können Lebensraum für z.B. Fledermäuse, Brutvögel, Hornissen oder andere geschützte Tierarten sein. Vor Beginn der Arbeiten ist sicherzustellen, dass dementsprechend keine Arten oder Lebensstätten betroffen sind. Zu beachten ist, dass im Winterhalbjahr eine Betroffenheit von Fledermäusen bestehen kann (mögliche Winterquartiere), und im Frühjahr/Sommer die Brut-/ Aufzuchtzeit diverser Tierarten ist. Sofern keine Klarheit über eventuelle Beeinträchtigungen besteht, ist durch Prüfung von fachkundiger Seite (z.B. Biologe) zu gewährleisten, dass (u.a. auch schwer zu entdeckende) Quartiere, Nester o.ä. nicht zerstört werden. Ggf. sind Ersatzquartiere herzurichten und zu unterhalten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die südlich verlaufende Dingsteder Straße (L 888) erschlossen.

Mögliche bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen sind daher ebenfalls über diese Straßen zu erschließen.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Kirchhatten, Schützenhof, Bahnhof“, welche von der Linie 276 bedient wird.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a bzw. der bisherigen Änderungen berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich geändert. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik ist daher im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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 wird 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.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

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

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Mischgebiet (MI und Mlg)	ca. 8.435 m ²	97,5 %
Allg. Wohngebiet (WA) nicht überbaubar	ca. 220 m ²	2,5 %
Plangebiet	Ca. 8.655 m²	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen 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 des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 29.08.2017 bis 29.09.2017 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 21.12.2017.

Hatten, den 22.12.2017

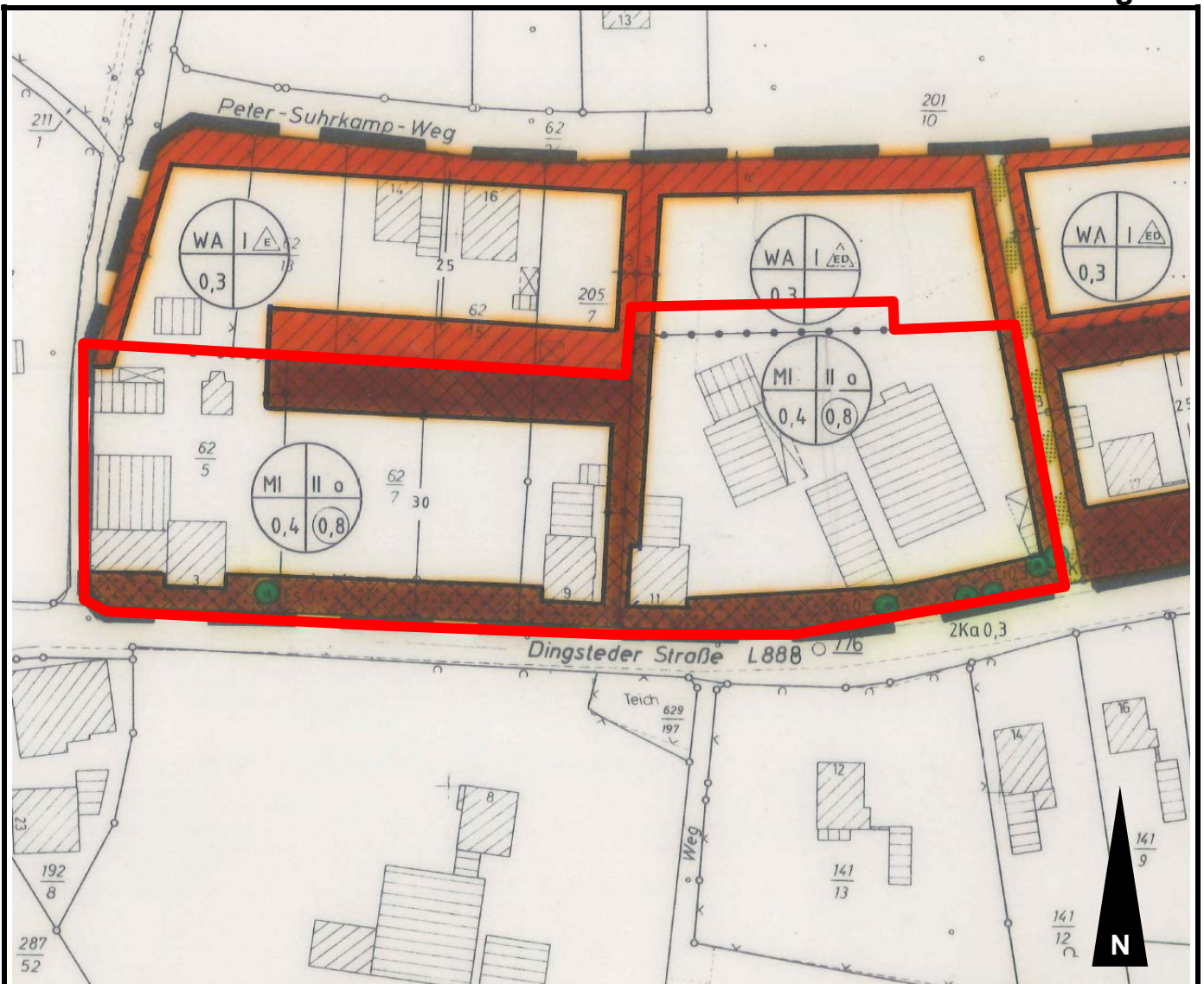
Bürgermeister

gez. Dr. Christian Pundt

L.S.

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen d. B.-Planes Nr. 8a-2.Änderung
2. Verkehrslärmimmissionen (L 888)



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 8a, 10. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 8a, 2. Änderung

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a, 2. Änderung:

- MI** Mischgebiet
- WA** allgemeines Wohngebiet
- nicht überbaubare Fläche MI
- nicht überbaubare Fläche WA
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- 0,3 / 0,4** Grundflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,8 Geschossflächenzahl
- o** offene Bauweise, △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum

Gemeinde Hatten

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 8a,
10. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 8a,
2. Änderung
- unmaßstäblich -**

Verkehrsimmissionen – Dingsteder Straße (L 888)

Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht 16. BImSchV)

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Dingsteder Straße (L 888).

Im Jahr 2014 wurden durch das Büro „Zacharias Verkehrsplanungen“ Verkehrserhebungen in Hatten/Kirchhatten durchgeführt. Diese ergaben auf der Dingsteder Straße in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 3.650 Kfz. Der Lkw-Anteil betrug 6,7 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrundegelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Für die nachfolgenden Berechnungen werden daher die im Jahr 2014 ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt.

Der Flächen im Plangebiet sollen angrenzend an die Dingsteder Straße unverändert als Mischgebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Mischgebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 dB (A) 50 dB (A)	64 dB (A) 54 dB (A)

DTV : 3.650 Kfz, Lkw-Anteil 6,7 %

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M tags/nachts = **219 / 29,2**

Maßgebender LKW-Anteil: **p = 8 %** tags und **p = 4 %** nachts

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h

Geschwindigkeitskorrektur bei 50 km / h: D_v tags/nachts = - 4,4 / - 5,1 dB

Straßenoberfläche, nicht geriffelter Gußasphalt: $L_{STRO} = 0$ dB

Steigung < 5 %: $L_{STG} = 0$ dB

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

L_m 25 tags = 62,89 dB (A) – 4,4 dB (A) = 58,49 dB (A)

L_m 25 nachts = 53,18 dB (A) – 5,1 dB (A) = 48,08 dB (A)

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet hält zur Dingsteder Straße zum großen Teil verringerte Abstände von ca. 9 m ein.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 9 m:

Angenommene durchschnittliche $H_m = 1,65$ m (Erdgeschoss)

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

$$D_{S\perp} = 15,8 - 9,54 - 0,10 = 6,16$$

$$D_{BM} = - 0,02$$

$$L_r \text{ 9 tags} = 58,49 + 6,16 - 0,02 = \mathbf{64,63 \text{ dB (A)}}$$

$$L_r \text{ 9 nachts} = 48,08 + 6,16 - 0,02 = \mathbf{54,16 \text{ dB (A)}}$$

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet werden um ca. 4,6 / 4,2 dB (A) tags/nachts überschritten.

Die errechneten Werte beschreiben die Geräuschemissionen bei freier Schallausbreitung und gelten jeweils für die der Geräuschquelle zugewandten Seite.

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tagewert der Geräuschmissionen maßgebend. Mit der neuen DIN 4109 (Stand: Juli 2016) wird für den Nachtzeitraum zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben dem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall liegt der Nachtwert mehr als 10 dB (A) unter dem Tagwert, sodass der Tagwert maßgeblich ist.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 12 m:

Angenommene durchschnittliche $H_m = 1,65$ m (Erdgeschoss)

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

$$D_{S\perp} = 15,8 - 10,8 - 0,13 = 4,87$$

$$D_{BM} = - 0,24$$

$$L_r \text{ 12 tags} = 58,49 + 4,87 - 0,24 = \mathbf{63,12 \text{ dB (A)}}$$

+ 3 dB

66,12

Der Bereich bis zu einem Abstand bis ca. 12 m zur Fahrbahnmitte der Dingsteder Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 24 m:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 13,8 - 0,25 = 1,75$$

$$D_{BM} = - 2,08$$

+ 3 dB

$$L_r 24 \text{ tags} = 58,49 + 1,75 - 2,08 = \mathbf{58,16 \text{ dB (A)}}$$

61,16

Der Bereich zwischen 12-24 m zur Fahrbahnmitte der Dingsteder Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.