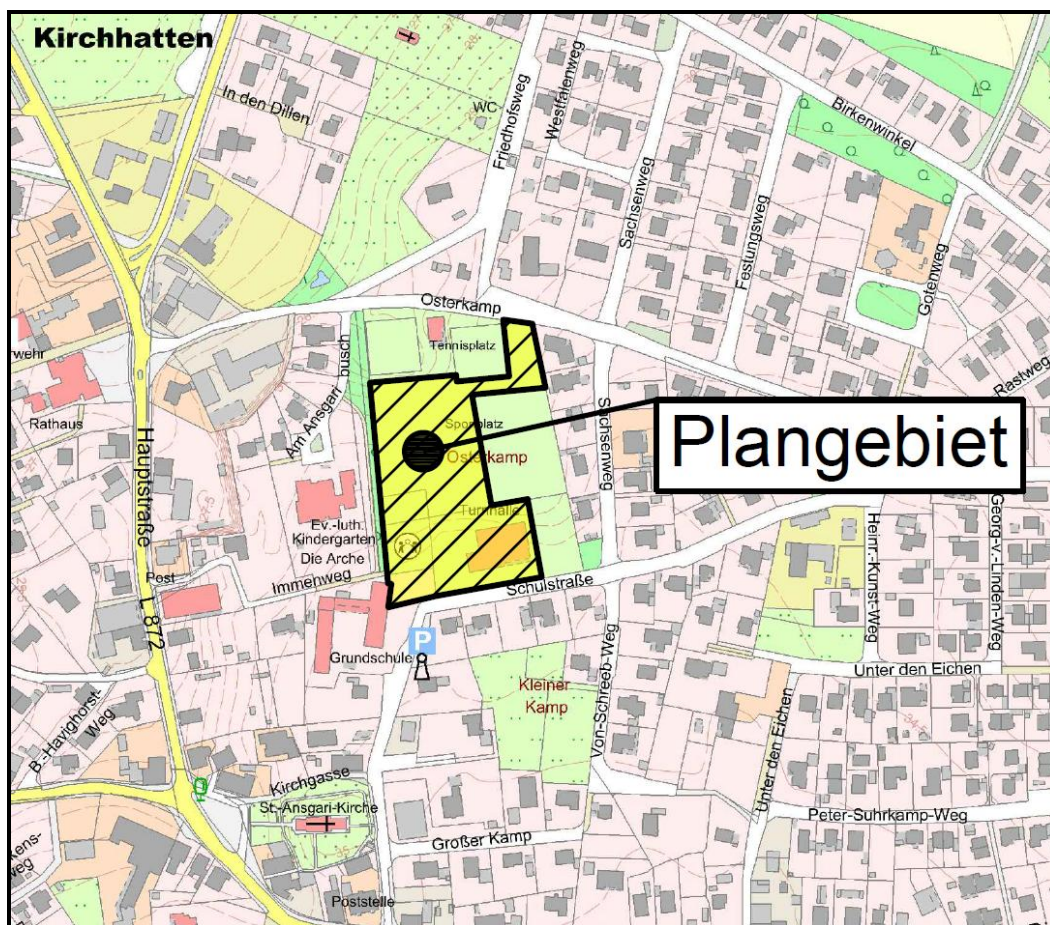




Begründung
zur 14. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8a
- Kirchhatten –
mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes (19. Berichtigung)
- Entwurf -



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP)	5
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
3.1 PLANKONZEPT	8
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE.....	9
3.4 AUFHEBUNG BISHER BESTEHENDER FESTSETZUNG	10
3.5 AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS.3 NBAUO).....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BENACHBARTE NUTZUNGEN.....	11
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	12
4.3 BODENSCHUTZKLAUSEL (§ 1A ABS.2 BAUGB).....	13
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	14
6 ALLGEMEINE HINWEISE UND KLIMASCHUTZ	14
6.1 ALLGEMEINE HINWEISE	14
6.2 KLIMASCHUTZ	15
7 VERFAHREN	16
ANLAGEN	16

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a umfasst nahezu den gesamten Siedlungsbereich von Kirchhatten, der sich östlich der Hauptstraße und nördlich der Dingsteder Straße erstreckt.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a umfasst den überwiegenden Bereich des bisherigen Schulsportgeländes der Grundschule Kirchhatten zwischen der „Schulstraße“ im Süden und der Straße „Osterkamp“ im Norden.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Die Gemeinde Hatten plant im Bereich des vorhandenen Schulgeländes der Grundschule Kirchhatten das bisherige Schulgebäude durch einen Neubau, der den zeitgemäßen Anforderungen an die Bildungs- und Betreuungsaufgaben einer Grundschule entspricht, zu ersetzen. Eine wesentliche Erweiterung der Schülerzahlen bzw. des Schuleinzugsgebietes ist nicht vorgesehen. Durch einen Neubau kann bis zur endgültigen Fertigstellung, im Gegensatz zu einem Umbau, das bisherige Gebäude genutzt werden, sodass es zu möglichst wenigen Einschränkungen des Schulbetriebes kommt.

Als Standort für den Schulneubau soll das nordöstlich der alten Grundschule vorhandene Schulsportgelände genutzt werden. Dieser Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8a überwiegend bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport ausgewiesen. Im Übergangsbereich zur alten Grundschule ist ein Spielplatz als Grünfläche festgesetzt. Der größte Teil der Gemeinbedarfsfläche ist jedoch als „nicht-überbaubare Fläche“ ausgewiesen. Für die geplante Bebauung ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Zur Anbindung des neuen Standortes an die vorhandene Schule wird auch der bisher festgesetzte Spielplatz in die Fläche für Gemeinbedarf einbezogen.

Der im östlichen Teil des Schulgeländes vorhandene Sportplatz soll erhalten bleiben und braucht daher nicht in die Änderung einbezogen werden. Dies gilt auch für die östlich der Turnhalle, im Übergang zu dem anschließenden Wohngebiet festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann eine 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 (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - b) 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden 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 liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Größe von 13.515 m² und wird überwiegend als Spiel- und Sportfläche genutzt, teilweise ist es auch bebaut. Es ist vollständig von Bebauung umgeben und stellt sich daher als Bestandteil des Siedlungsbereichs von Kirchhatten dar. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im vorliegenden Fall bereits auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 13.500 m² unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich zudem weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

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 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung. Diese Aussage hat auch nach der Änderungsverordnung des LROP, welche mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten ist, Bestand.

Für den Landkreis Oldenburg besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Ein neues RROP befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Im zweiten Entwurf des RROP vom Oktober 2025 ist das Plangebiet, ebenso wie der überwiegende Siedlungsbereich von Kirchhatten, als Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung dargestellt. Für Kirchhatten selbst ist die Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus vorgesehen. Die Sicherung der Grundschulversorgung entspricht dieser Funktion. Ein Beschluss über die Endfassung des RROP wurde am 17.03.2026 vom Kreistag gefasst.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das vorliegende Änderungsgebiet ist im wirkenden Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielfläche dargestellt. Der südwestliche Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Damit entspricht der überwiegende Teil des Plangebietes nicht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Da ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend den geplanten Festsetzungen zu berichtigen. Die 19. Berichtigung des FNP erfolgt im vorliegenden Fall durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule / Sportanlagen. (siehe Anlage 1.1 und 1.2).

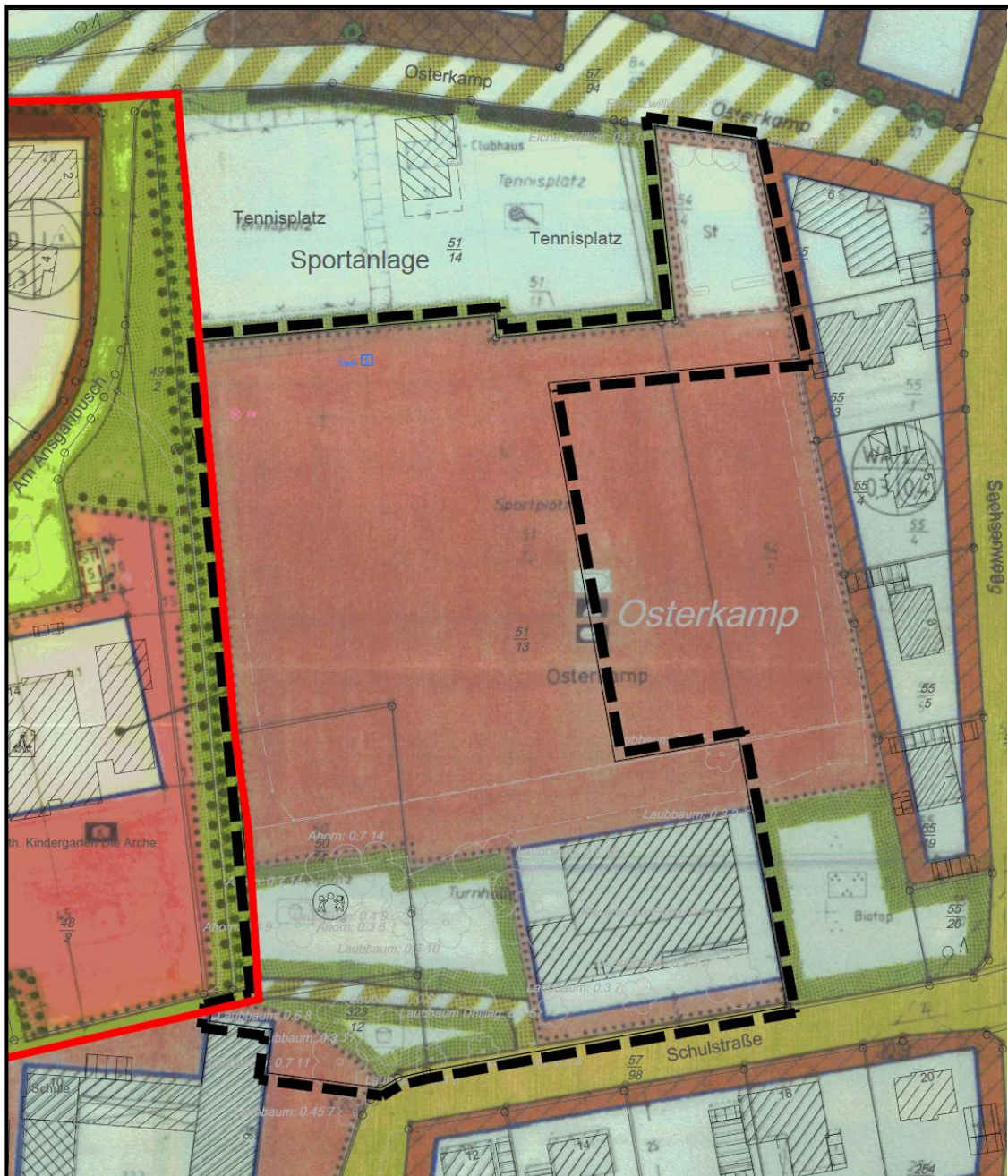
2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Änderungsgebiet

Für das Änderungsgebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 8a „Kirchhatten“ (rechtskräftig seit 17.01.1992). Die bisherigen zeichnerischen Änderungen betref-

fen nicht das Änderungsgebiet. Von den bisherigen textlichen Änderungen betrifft insbesondere die 12. Änderung (rechtskräftig seit dem 14.10.2022) auch das Änderungsgebiet.

Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8a und der 1. Änderung



Geltungsbereich der 14. Änderung



Geltungsbereich der 1. Änderung

Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: Schule, Sportanlagen und Sportplatz festgesetzt.

Im Rahmen der 12. Änderung wurden für den überwiegenden Teil des Ursprungsplanes, d.h. ausgenommen die unmittelbar an der Hauptstraße und der

Dingsteder Straße gelegenen Grundstücke, neue und einheitliche Festsetzungen zu Bauweise, Zahl der Wohnungen, Zahl der Vollgeschosse und Solaranlagen getroffen. Die Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern, der Zahl der Wohnungen, die Begrenzung auf i.d.R. ein Vollgeschoss und die höchstzulässige Trauf- bzw. Firsthöhen (4,5 bzw. 9,0 m) diene im Wesentlichen der Bewahrung des Wohngebietscharakters, das durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Auf dieses Ziel waren auch die im Rahmen der 12. Änderung erlassenen örtlichen Bauvorschriften über die Dachneigung (30° bis 60°), straßenseitige Heckeneinfriedungen sowie die Gartengestaltung durch Grünflächen ausgerichtet.

Bestehende Nutzungen im Änderungsgebiet

Der Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist bisher überwiegend unbebaut. Er wird als Schul- und Sportgelände genutzt und ist im Bebauungsplan als nichtüberbaubare Fläche (farbige Fläche) festgesetzt. Im Süden befindet sich an der Schulstraße eine Sporthalle, für die ein entsprechender Bauteppich (weiße Fläche) festgesetzt ist. Im Nordosten ist an der Straße Osterkamp eine Fläche für Kfz-Stellplätze festgesetzt.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich an der Schulstraße im Übergang zu dem vorhandenen Grundschulgebäude ein Kinderspielplatz. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als entsprechende Grünfläche festgesetzt. Östlich davon schließt sich die oben genannte Sporthalle an.

Umgebung des Änderungsgebietes

Südwestlich des Änderungsgebietes steht das bisher vorhandene Grundschulgebäude. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 8a, entsprechend der konkreten Nutzung, als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Südöstlich des Änderungsgebietes befindet sich, unmittelbar neben der Sporthalle, im Übergang zu der östlich anschließenden Wohnbebauung ein kleines Siedlungsgehölz, das im bestehenden Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt ist.

Südlich und östlich des Änderungsgebietes schließen sich Wohngebiete, mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern, an. Diese Siedlungsteile südlich der Schulstraße und am Sachsenweg sind im Bebauungsplan Nr. 8a als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Nördlich des Änderungsgebietes schließt sich südlich der Straße Osterkamp eine Tennisanlage an. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 8a als Grünfläche „Sportanlage“ festgesetzt. Nördlich des Osterkamp schließt sich ein Siedlungsbereich, der als Dorfgebiet festgesetzt ist, an. Dieser Bereich ist faktisch jedoch überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Westlich des Änderungsgebietes verläuft die Straße „Am Ansgaribusch“, diese endet in einem Wendepplatz. Auf der westlichen Straßenseite befindet sich eine Bauzeile mit Einfamilienhäusern. Südlich des Wendepplatzes schließt sich das Gelände eines Kindergartens an. Für diese Bebauung wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (rechtskräftig seit 11.06.1993) die Festset-

zung eines Dorfgebietes bzw. einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) vorgesehen.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Plankonzept

Mit der bisher festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Sportanlage und Sportplatz sollte die Fläche, entsprechend ihrer konkreten Nutzung, einerseits der Grundschule Kirchhatten dienen aber auch für andere sportliche Zwecke genutzt werden können. Für die Errichtung von Gebäuden war jedoch nur das Baufenster der Turnhalle an der Schulstraße vorgesehen. An der grundsätzlichen Zweckbestimmung der Art der Nutzung ändert sich nichts.

Im westlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche soll anstelle der Freifläche für Sportanlagen nun das neue Grundschulgebäude entstehen. Der östliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche, der zur Wohnbebauung am Sachsenweg ausgerichtet ist, soll dagegen unverändert als Freifläche für schul- bzw. allgemeinsportliche Zwecke erhalten bleiben. Die Festsetzungen bleiben in diesem Bereich daher unverändert.

Da eine konkrete Planung für den Neubau der Schule bisher nicht vorliegt und um für die weitere Planung ein ausreichender Spielraum zu schaffen, wird nahezu der gesamte westliche Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesen Bereich wird auch der bisher im Übergangsbereich zur alten Schule festgesetzte Spielplatz einbezogen.

Wo sich zukünftig die Pausen- und Spielbereiche der neuen Grundschule befinden, wird erst im Rahmen der konkreten Neubauplanung festgelegt.

Die spätere Verwendung des alten Schulgebäudes ist noch offen. Damit steht noch nicht fest, ob dieser Bereich zukünftig noch ergänzende Funktionen für die Grundschule, eine andere Gemeinbedarfsnutzung oder eine private Nutzungsmöglichkeit erhält. Aufgrund dieser noch offenen Fragen wurde dieser Bereich aus dem Geltungsbereich der vorliegenden 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a ausgeklammert.

Die im Rahmen der 12. Änderung vorgenommenen Festsetzungen zur Bauweise, Zahl der Wohnungen und Vollgeschosse, den Trauf- und Firsthöhen sowie Solaranlagen waren, ebenso wie die örtlichen Bauvorschriften, auf die Bewahrung des Charakters der in der Umgebung des Änderungsgebietes vorhandenen Wohngebiete aufgenommen. Sie werden nicht übernommen bzw. aufgehoben, um entsprechend der oben beschriebenen Zielsetzung für den Schulneubau als Sonderbauwerk den notwendigen Gestaltungsspielraum zu schaffen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet soll der Neuerrichtung der Grundschule in Kirchhatten und der Neuordnung der Spiel- und Sportanlagen dienen. Es schließt nördlich bzw. west-

lich an vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule und Kindergarten) an. Aufgrund dieser öffentlichen bzw. gemeindlichen Nutzungen wird das Plangebiet vollständig als Fläche für Gemeinbedarf i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt und, entsprechend der bisherigen Festsetzung, durch die Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ konkretisiert.

Mit der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

3.2.2 Baugrenzen

Die bisher festgesetzten Baugrenzen werden geändert. Da für den geplanten Baukörper der Grundschule bisher noch kein konkreter Entwurf vorliegt wird die Fläche im Änderungsgebiet überwiegend als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Lediglich zu den Randbereichen, zur Schulstraße hin und an der Verbindungsfläche zur Straße Osterkamp sind nichtüberbaubare Flächen vorgesehen. Diese sind am westlichen Rand und im nördlichen Bereich für eine Feuerwehrumfahrt vorgesehen. An der Schulstraße soll die Bebauung einen Abstand von 3 m, wie er im Bebauungsplan Nr. 8a auch für die Südseite der Straße vorgesehen ist, einhalten.

Auf den nichtüberbaubaren Flächen können jedoch auch Nebenanlagen oder Stellplätze entstehen. Der östlich an das Änderungsgebiet angrenzende Bereich der Gemeinbedarfsfläche bleibt, wie bisher, als nichtüberbaubare Fläche festgesetzt. Damit kann die geplante Neubebauung des Schulgebäudes nicht näher, als es die in der vorliegenden Änderung festgesetzten Baugrenzen erlauben, an die am Sachsenweg vorhandene Wohnbebauung heranrücken.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Im ursprünglichen Bebauungsplan war für die Gemeinbedarfsfläche kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. In der 12. Änderung wurde für deren Geltungsbereich maximal ein Vollgeschoss festgesetzt, diese Festsetzung hatte im vorliegenden Bereich der 14. Änderung jedoch nur für den seinerzeit festgesetzten Bauteppich der Turnhalle Bedeutung. Für den geplanten Schulneubau wäre ein Vollgeschoss jedoch nicht ausreichend, sodass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöht werden muss. Zur Berücksichtigung des Ortsbildes in Kirchhatten möchte die Gemeinde die Zahl der Vollgeschosse im Änderungsgebiet jedoch auch weiterhin begrenzen und daher auf höchstens zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zwei Vollgeschosse werden voraussichtlich für eine sinnvolle Schulgebäudekonzeption auch tatsächlich benötigt. Die Bebauung ist damit höher als die in den angrenzenden Baugebieten vorhandene bzw. zulässige Wohnbebauung mit höchstens einem Vollgeschoss. Dieses Maß entspricht aber der Bebauung im Ortskern an der westlich verlaufenden Hauptstraße. Eine Bebauung mit nur einem zusätzlichen Geschoss, stellt aber auch

einen angemessenen Übergang zu den benachbarten Wohngebieten mit ihrer eingeschossigen Bebauung dar.

3.3.2 Zulässige Grundfläche (GR)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) jedoch grundsätzlich auch eine Grundflächenzahl oder die zulässige Grundfläche festzusetzen, um damit das Maß der Nutzung dreidimensional zu bestimmen.

Um für den geplanten Schulneubau einen großzügigen und ausreichenden Entwicklungsrahmen zu schaffen wird eine zulässige Grundfläche von 6.000 m² festgesetzt.

3.3.3 Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche wird, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, keine Bauweise festgesetzt, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für den Schulneubau zu behalten. Damit sind im Änderungsgebiet auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig (siehe Fickert/Fieseler Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 14. Auflage 2023, § 22 RN 2). Die im Rahmen der 12. Änderung festgesetzte offene Bauweise würde die Gebäudelänge auf 50 m begrenzen, was sich für den Schulneubau als unzureichend darstellen kann. Die Grenzabstände richten sich damit neben den festgesetzten Baugrenzen ausschließlich nach den landesrechtlichen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

3.4 Aufhebung bisher bestehender Festsetzung

Mit der vorliegenden 14. Änderung des Bebauungsplanes werden, neben der im Rahmen der 12. Änderung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und der offenen Bauweise, auch alle übrigen bisherigen Festsetzungen, wie z.B. die Festsetzung zur Nutzung der Solarenergie, aufgehoben.

3.5 Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs.3 NBauO)

Mit der vorliegenden 14. Änderung des Bebauungsplanes werden, neben den im Rahmen der 12. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen, auch die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Absatz 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) über die Dachneigung von mindestens 30° und höchsten 60°, zur Grundstückseinfriedung durch Hecken und zur Begrünung der nicht überbauten Flächen aufgehoben.

Diese Festsetzungen sind, ebenso wie die Trauf- und Firsthöhe oder Bauweise, insbesondere auf die Bewahrung des Charakters der in der Umgebung des Änderungsgebietes vorhandenen Wohngebiete ausgerichtet. Sie treffen auf das Sonderbauwerk Schule weniger zu. Die neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche grenzt auch nicht unmittelbar an die vorhandenen Wohngebiete an. Sie ist im Norden, Westen und Süden von Verkehrsflächen, Sportanlagen und einem Kindergarten umgeben. Auch zum östlich gelegenen Wohngebiet besteht durch die dazwischen verbleibenden Freiflächen ein trennender Abstand.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird im Wesentlichen eine bereits bisher als Fläche für den Gemeinbedarf Schule und Sportanlagen bestehende Festsetzung insofern geändert, dass in dem westlichen bisher ausschließlich für sportliche Zwecke genutzten nicht überbaubaren Bereich nun eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, in der ein neues Schulgebäude entstehen kann. Der östliche Bereich, der zur Wohnbebauung am Sachsenweg ausgerichtet ist, bleibt weiterhin als Freifläche bestehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens zwei begrenzt, das entspricht der vorhandenen und zulässigen Bebauung im zentralen Ortskernbereich an der westlich verlaufenden Hauptstraße. Dieses Maß stellt auch einen angemessenen Übergang zu den benachbarten eingeschossigen Wohngebieten dar. An die neue Baufläche mit einer möglichen zweigeschossigen Bebauung grenzen im vorliegenden Fall auch keine Wohnbaugrundstücke unmittelbar an. Zu den Nahbargebäuden sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen, Grünflächen oder nichtüberbaubare Grundstücksflächen ausreichende Abstände eingehalten, sodass sich die optische Belastung durch die möglichen Baukörper für die benachbarte Wohnbebauung in jedem Fall als zumutbar darstellt.

Da die neuen überbaubaren Grundstücksflächen nicht unmittelbar an bereits vorhandene Wohnbaugrundstücke anschließen sondern durch Freiflächen, Verkehrsflächen oder andere Gemeinbedarfs- oder Sondernutzungen ein Abstand vorhanden ist, wirkt sich auch der Verzicht auf die örtlichen Bauvorschriften und die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie zur Bauweise nicht unzumutbar störend auf die Wohnbebauung der Umgebung aus.

Lärmauswirkungen von einer Grundschule sind im Wesentlichen durch die Pausenhof- und Schulsportnutzung möglich. Spiel und sportliche Aktivitäten haben für die körperliche und soziale Entwicklung jedoch eine wesentliche Bedeutung und sind daher kaum zu vermeiden. Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet bereits bisher für den Schul- aber auch teilweise für Vereinssport genutzt. Für die benachbarte Wohnbebauung ergibt sich somit eine bereits vorgeprägte Situation. Eine wesentliche Erweiterung des Umfangs des Schulbetriebes bzw. der Schülerzahl ist nicht vorgesehen. Durch die Verlagerung des Schulgebäudes wird die für Vereine nutzbare Sportfläche nicht vergrößert sondern eher verkleinert.

Spielplatz und Sportanlage befand sich auch bisher im Plangebiet. Es handelt sich daher um keine grundsätzliche Veränderung der Situation. Potenzielle neue Konflikte, die bei Konkretisierung der Neubebauung und Festlegung neuer konkreten Spiel- und Sportanlagen entstehen könnten, können in diesem Fall auch noch rechtzeitig und ausreichend im Rahmen der konkreten Anlagenplanung gelöst werden.

Damit können die mit der vorliegenden Änderung zu erwartenden Auswirkungen als für die benachbarte Wohnnutzungen zumutbar angesehen werden.

4.2 Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

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

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall wird durch die Planänderung eine zulässige Grundfläche von 6.000 m², die durch Hauptgebäude überbaut werden darf, festgesetzt.

Die mit der geplanten Bebauung zu erwartende Bodenversiegelung wird jedoch nicht erst durch die vorliegende Änderung ermöglicht. Auch nach der bisherigen Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Sportanlagen bzw. Sportplatz wäre eine vollständige Bodenversiegelung, z.B. durch einen Kunstrasenplatz, möglich gewesen. Auch der vorhandene Baumbestand war bisher nicht zur Erhaltung festgesetzt und hätte damit jederzeit beseitigt werden können.

Unabhängig davon, dass nach dieser Feststellung die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, wäre ein Eingriff bei dem Verfahren nach § 13a Absatz 3 Nr. 1 BauGB auch nicht auszugleichen. Zur Förderung der Innenentwicklung hat der Gesetzgeber die Gemeinden in diesen Fällen, von der Ausgleichspflicht freigestellt.

Es ergibt sich damit in jedem Fall für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kein Kompensationsbedarf im Sinne des § 18 BNatSchG.

Artenschutz

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

Zur Klärung der Frage, ob dem geplanten Vorhaben die gesetzlichen Vorgaben entgegenstehen könnten, wurde ein entsprechender Fachbeitrag beauftragt. Die durch das Büro SLT-Ingenieure UG erstellte „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ (Krefeld, Juni 2026) kommt zu folgendem Ergebnis (siehe Anlage 2).

Das Plangebiet ist durch Schul- und Sportnutzung, Wohnbebauung und Verkehrsflächen bereits deutlich anthropogen geprägt, sodass vor allem mit einem siedlungstypischen und störungstoleranten Artenspektrum zu rechnen ist. Artenschutzrechtlich relevant sind insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien. Potenzielle Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln bestehen vor allem in Gehölzen, Sträuchern und gegebenenfalls an Gebäudenischen. Für

Fledermäuse hat das Gebiet vor allem Bedeutung als Jagd- und Transfer-raum. Quartierpotenzial besteht nur an geeigneten Altbäumen oder Gebäudestrukturen. Amphibien sind aufgrund des Teiches nördlich der Sporthalle mit nachgewiesenen Kaulquappen zu berücksichtigen. Für weitere Artengruppen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten Habitatbedingungen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung geeigneter Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Der nördlich der Sporthalle gelegene Teich ist als Amphibiengewässer während der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Die Maßnahmen können ausreichend im Rahmen der konkreten Umsetzung des Vorhabens umgesetzt werden. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

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

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

4.3 Bodenschutzklausel (§ 1a Abs.2 BauGB)

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. Durch die Planänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten im Randbereich der bereits festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer neuen Grundschule verbessert werden. Damit wird ein bereits bestehender bzw. festgesetzter Siedlungsbereich besser ausgenutzt und die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich, insbesondere landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen vermieden.

Die mit der geplanten Bebauung zu erwartende Bodenversiegelung wird nicht erst durch die vorliegende Änderung, sondern bereits bisher möglich gewesen (siehe Kapitel 4.2).

Unabhängig davon, wird die Gemeinde im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung jedoch so weit wie möglich auf zusätzliche Bodenversiegelungen verzichten. Die Gemeinde Hatten ist daher der Auffassung, dass sowohl durch die Standortauswahl als auch die mögliche spätere konkrete Vorhabenplanung der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen werden kann.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Es handelt sich bei dem Änderungsgebiet um ein bereits vollständig erschlossenes Siedlungsgebiet. Die Änderung verursacht auch keine grundsätzlich neuen Nutzungsmöglichkeiten. Die Erschließung kann nach wie vor durch die beiden angrenzenden Gemeindefahrstraßen, Schulstraße und Osterkamp gewährleistet werden.

6 Allgemeine Hinweise und Klimaschutz

6.1 Allgemeine Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

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

ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Altlasten / Kampfmittel

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

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

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandkrug in der Zone III B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

6.2 Klimaschutz

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu ist auch § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 01.01.2025 bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. § 32 a NBauO sieht auch bei der Errichtung von größeren Parkplatzflächen bzw. Parkdecks (ab 25 Einstellplätzen) die Installation von Photovoltaikanlagen vor.

Zudem wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

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

Zum 01.01.2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien,

mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Hatten liegt inzwischen eine entsprechende Wärmeplanung vor.

Für das geplante Grundschulgebäude liegt noch kein konkretes Energiekonzept vor. Ein solches Konzept kann erst dann sinnvoll entwickelt werden wenn eine detailliertere Gebäudekonzeption erstellt ist.

7 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 wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegen. Die Dauer der Veröffentlichung wurde vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

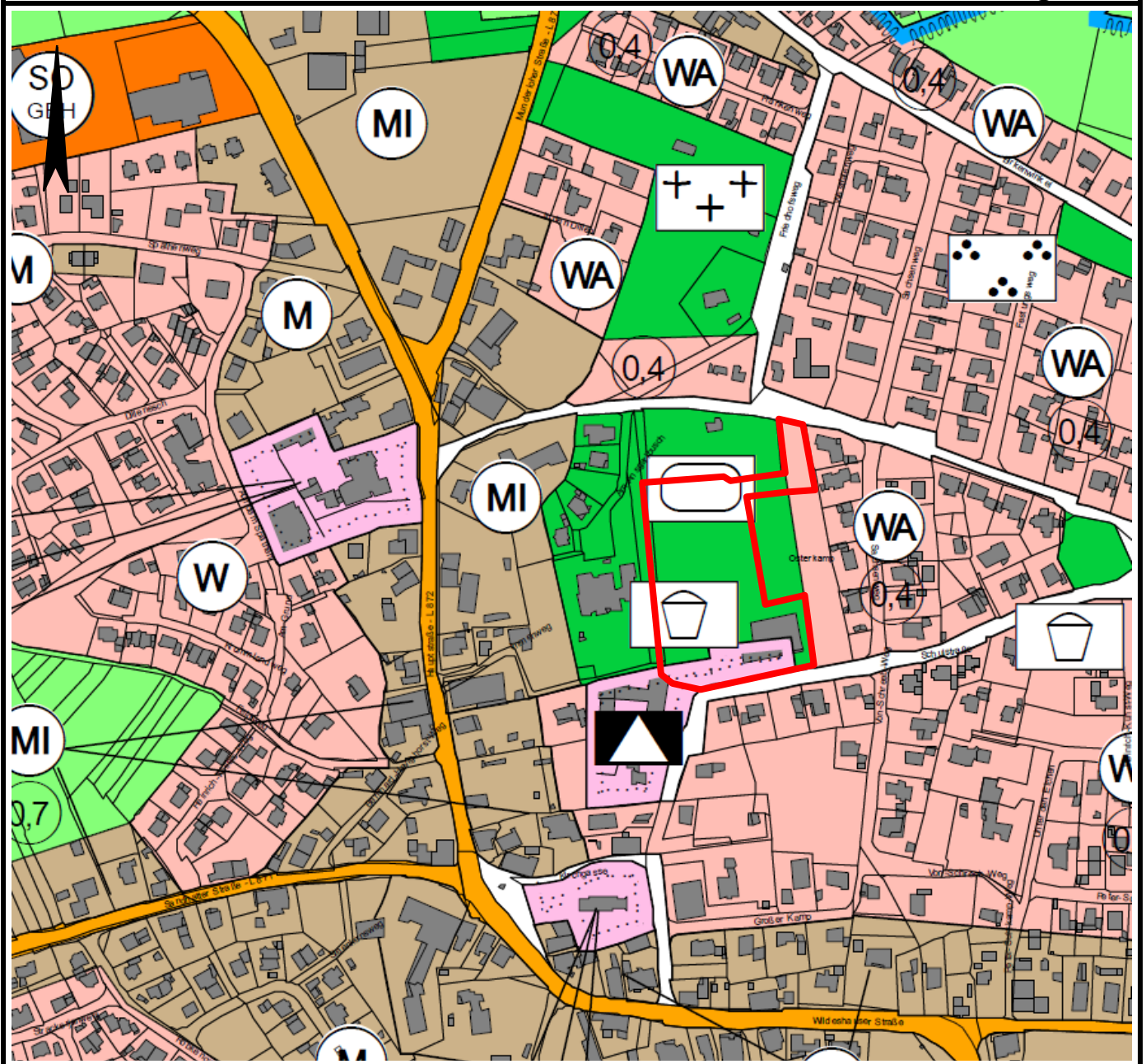
Hatten, den

.....

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes
2. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse



Legende:

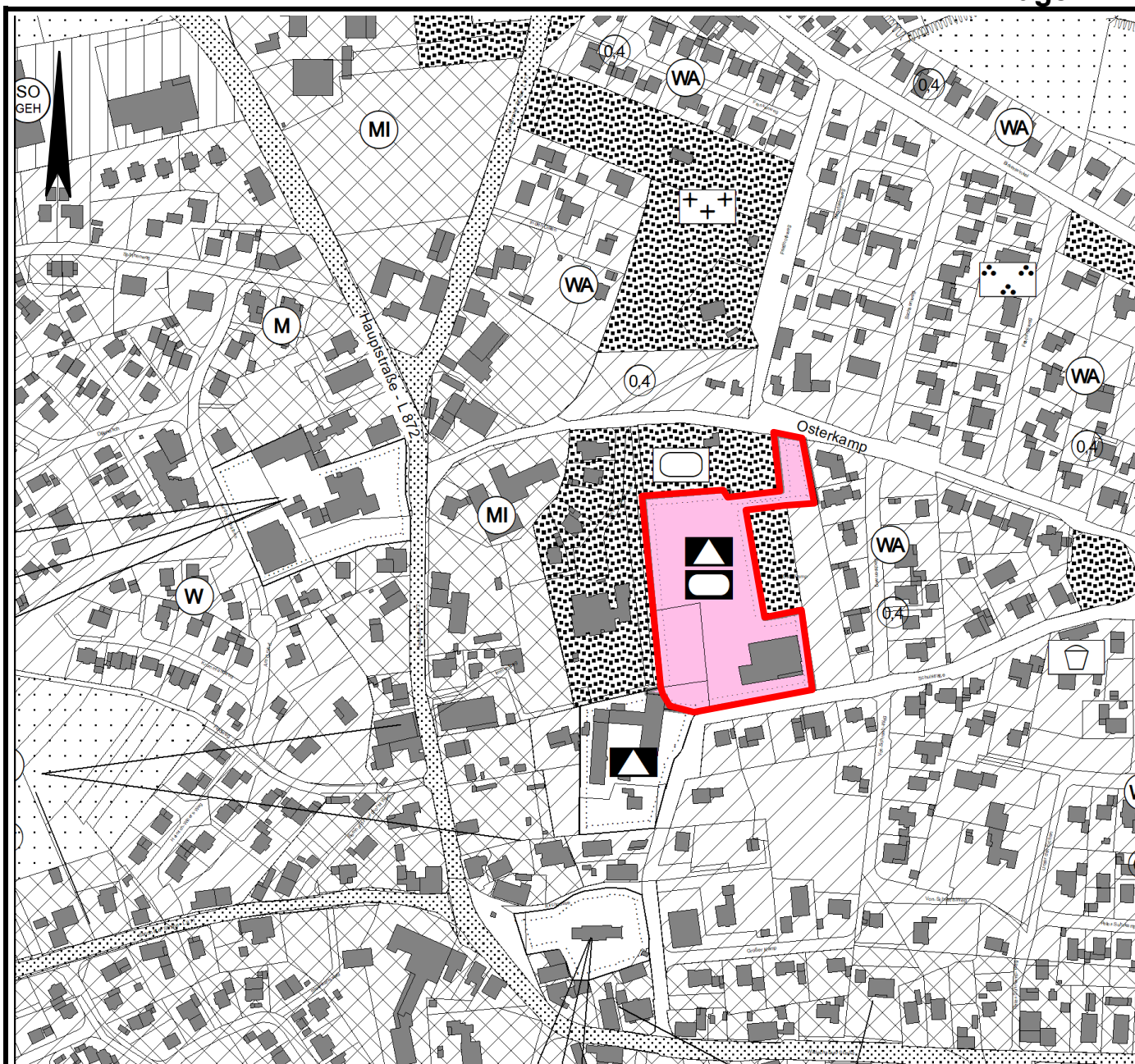
- Geltungsbereich 14. Änderung BP 8a
- MI Mischgebiete
- W Wohnbauflächen
- Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Hauptverkehrswege

Gemeinde Hatten

**Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 8a,
14. Änderung**

**Darstellungen des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Legende:



Geltungsbereich 14. Änderung BP 8a



Flächen für den Gemeinbedarf:

Schule

Sport

Gemeinde Hatten

Anlage 1.2
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 8a,
 14. Änderung

Geplante Berichtigung
 der Darstellungen des
 Flächennutzungsplanes
 (19. Berichtigung)

- unmaßstäblich -