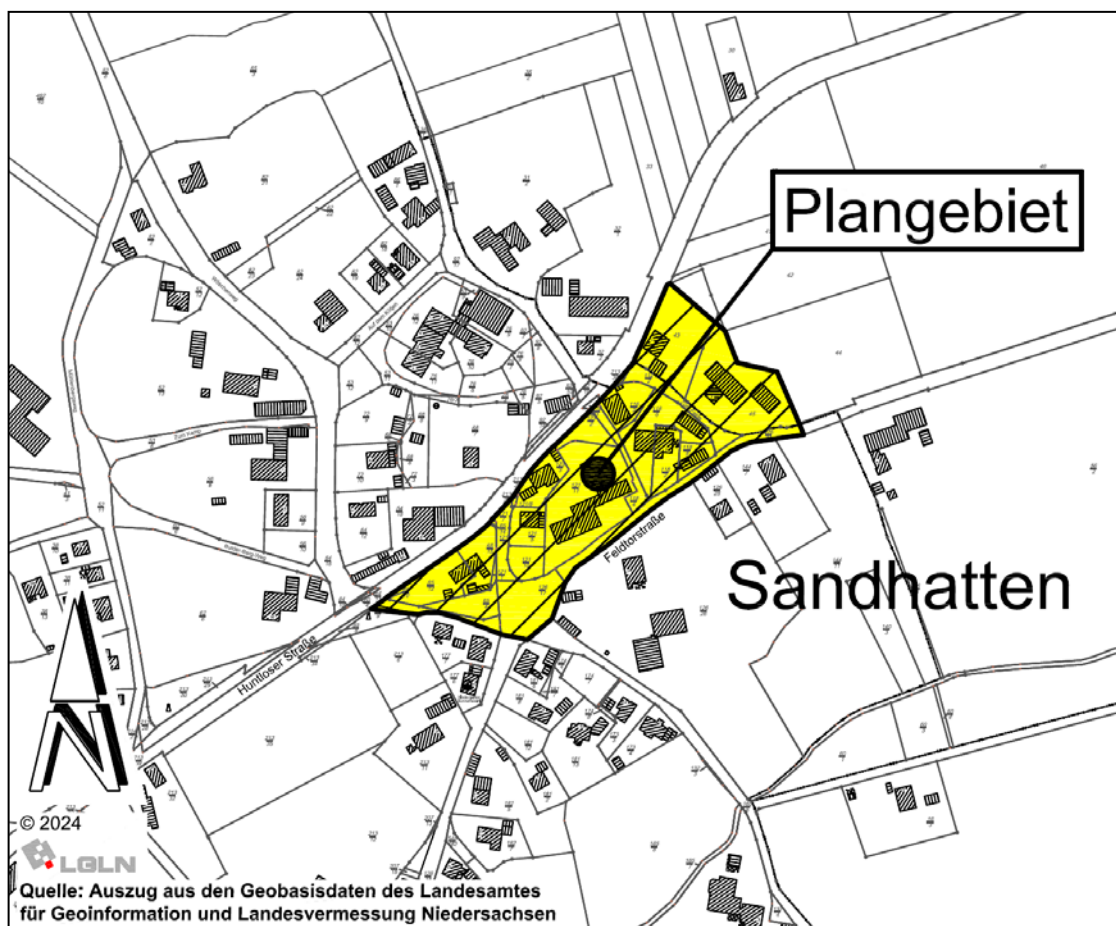




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 58
„Ortskern Sandhatten“,
2. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
3 RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 1)	5
3.3 IMMISSIONSSITUATION	6
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
4.1 PLANKONZEPT	7
4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
4.4 BAUWEISE, ZAHL DER WOHNUNGEN UND BAUGRENZEN	8
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 NBAUO).....	9
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE UND GEPLANTE NUTZUNGEN	10
5.2 NATUR UND LANDSCHAFT	11
6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
7 HINWEISE.....	12
8 VERFAHREN.....	14
9 ANLAGE	14

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“, rechtskräftig seit dem 24.02.2012, hat eine Größe von ca. 5,6 ha und umfasst den zentralen Bereich der Ortslage von Sandhatten.

Das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung umfasst den gesamten südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58, zwischen der nordwestlich verlaufenden Huntloser Straße (L 871) und der südöstlich verlaufenden Feldtorstraße. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Der Ortskern von Sandhatten ist historisch durch eine gemischte Nutzungsstruktur und ein regionaltypisches dörfliches Erscheinungsbild aus ehemaligen Hofstellen und einer daran angepassten Ergänzungsbebauung geprägt. Neben überwiegend Wohngebäuden finden sich dort mehrere, größtenteils aufgegebene Hofstellen sowie vereinzelte gewerbliche Nutzung (u. a. Schmuckhandwerk, Atelier) und die Gaststätte „Alte Post“. Im Jahr 2012 stellte die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“ auf und setzte das gesamte Gebiet als Mischgebiet (MI) mit eng begrenzten Bauteppichen fest.

Im südlichen Bereich des Ursprungsplanes, zwischen der Huntloser Straße und der Feldtorstraße, droht sich die Nutzungssituation und das ursprüngliche dörfliche Erscheinungsbild zu verändern. Das dort ansässige Senioren- und Pflegeheim wurde aufgegeben und das Bestandsgebäude in ein Wohnhaus mit bis zu zehn Wohneinheiten umgebaut. Die hohe Wohndichte in diesem Sonderbauwerk weicht deutlich von der umgebenden Gebäudestruktur ab, die primär durch Einfamilienhäuser sowie einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb charakterisiert ist. Durch weitere Mehrfamilienhäuser wären Veränderung des ursprünglichen Erscheinungsbildes und Siedlungscharakters zu erwarten.

Um die künftige Entwicklung in diesem Bereich besser steuern zu können und das dörfliche Erscheinungsbild der Ortschaft Sandhatten zu erhalten, wird der südliche Teilbereich des Ursprungsplanes im Rahmen der vorliegenden Änderung als dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Parallel dazu werden Festsetzungen getroffen, die insbesondere die zulässige Anzahl der Wohnungen sowie das Erscheinungsbild der Gebäude regeln. Damit soll sichergestellt werden, dass sich bauliche Veränderungen besser in den Bestand einfügen, sowie eine unangemessene Verdichtung vermieden wird und damit der bestehende Siedlungscharakter erhalten bleibt.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a 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
 - 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.
- 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 vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 20.400 m². Die Fläche ist vollständig bebaut und von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden für die bestehende Bebauung in Sandhatten Baufenster festgesetzt und für die einzelnen Bauteppiche jeweils eine Grundfläche als Höchstmaß (z. B. 200 m²) festgesetzt. Für das vorliegende Änderungsgebiet ergibt die Summe der festgesetzten Grundflächen für die einzelnen Baufenster 3.100 m². Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall somit unterschritten. Eine zusätzliche Versiegelung wird durch die Planung nicht ermöglicht oder vorbereitet. 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. Bundesimmissionschutzverordnung (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.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet, wie fast die gesamte Ortslage von Sandhatten, als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bedingung des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist durch die geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO damit entsprochen.

3.2 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Der Ortskern von Sandhatten, der den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes umfasst, setzt sich aus Wohngebäuden und größtenteils aufgegebenen Hofstellen und Bauten zusammen, die zum Teil denkmalgeschützt sind. Die Freiflächen der umliegenden Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt und weisen, wie die gesamte Ortslage von Sandhatten, einen großen ortsbildprägenden Bestand an hochstämmigen Laubbäumen auf.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Sandhatten und ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, deren Freiflächen sich als Gartenflächen darstellen. Im zentralen Bereich befindet sich ein Juwelier mit Ladengeschäft, südlich angrenzend der Huntloser Straße (L 871). Südlich daran grenzt ein größeres Gebäude an, das bisher als Senioren- / Pflegeheim genutzt wurde. Mittlerweile wurde diese Nutzung aufgegeben und das Gebäude wird zurzeit zu einem Wohnhaus mit bis zu 10 Wohneinheiten umgebaut. Im östlichen Bereich der vorliegenden Plangebietsänderung be-

findet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes mit ergänzender Wohnnutzung.

Die übrigen Gebäude im Plangebiet werden zu Wohnzwecken als Einfamilienhäuser, entweder in Form freistehender Gebäude oder als Doppelhaus, genutzt. Einzige Ausnahme bildete das ehemalige Pflegeheim, welches aufgrund des großen Baukörpervolumens in ein Mehrfamilienhaus umgebaut wurde.

Das Plangebiet ist, wie der gesamte zentrale Bereich von Sandhatten, im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 58, rechtskräftig seit dem 24.02.2012, als Mischgebiet festgesetzt. Die Bauteppiche sind relativ eng an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst und die zulässige Bebauung ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Nördlich des Änderungsgebietes verläuft die Huntloser Straße (L 871). Die südlich Plangebietsgrenze bildet die Feldtorstraße.

Die östliche und südliche Umgebung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 ist von einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie noch einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Nordwestlich schließen sich unmittelbar landwirtschaftliche Ackerflächen an.

3.3 Immissionssituation

Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet von bisher Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO, sowie der Aufnahme von Festsetzungen zur Regelung der Zahl der Wohnungen, der Bauweise, der Überschreitung der Baugrenzen, der Trauf- und Firsthöhe, von Beherbergungsgewerben und Arbeitnehmerwohnheimen, sowie der Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Gartengestaltung ergeben sich keine zusätzlichen Nutzungskonflikte hinsichtlich der Immissionssituation. Innerhalb des Änderungsgebietes sowie in der Umgebung sind keine wesentlich störenden Betriebe vorhanden oder geplant. Die maßgeblichen Immissionswerte hinsichtlich der Lärmbelastung entsprechen bei MDW-Gebieten den Immissionswerten in Mischgebieten. Hinsichtlich der Geruchsbelastung aus der Landwirtschaft entspricht der zumutbare Immissionswert der TA-Luft für ein Mischgebiet dem Wert der auch für Wohngebiete gilt. In Dorfgebieten und in dörflichen Wohngebieten gelten aufgrund der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung höhere Geruchsbelastungen als zumutbar. Die Änderung der Nutzungsart kann damit für die Wohngebäude zu höheren Geruchsbelastungen führen, z.B. wenn die Tierhaltung ausgedehnt würde. Wesentliche Ausdehnungen der Tierhaltung sind aufgrund der an die Hofstellen unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung jedoch ohnehin nicht zu erwarten. Für die landwirtschaftlichen Betriebe selbst ergibt sich durch die Änderung keine Verschlechterung.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Plankonzept

Wie bereits unter Punkt 2.1 der vorliegenden Begründung beschrieben, soll das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt werden, um die künftige Entwicklung in diesem Bereich steuern zu können und das dörfliche Erscheinungsbild der Ortschaft Sandhatten zu erhalten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle, die sowohl mit einem Wohngebäude als auch mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bebaut ist. Die übrige Bebauung im Plangebietsbereich wird wohnbaulich genutzt. Mit der vorliegenden Planung sollen diese Flächen daher zur Absicherung der bestehenden Nutzungsstruktur in Sandhatten insgesamt als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Gleichzeitig wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) nicht zulässig sind (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Die Entwicklung eines solchen Betriebes, bzw. eines solchen Arbeitnehmerwohnheimes im Plangebiet würde dem Ziel der Planung, die Absicherung der bestehenden Nutzungsstruktur, widersprechen.

Parallel zur o. g. Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes werden im Plangebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die die Trauf- und Firsthöhen regeln, sowie Festsetzungen zur Bauweise und zur Zahl der Wohnungen getroffen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich eine mögliche Bebauung im Plangebiet in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und das dorftypische Erscheinungsbild erhalten bleibt. Gleichzeitig soll dadurch die bestehende Bebauung im Plangebiet bauleitplanerisch abgesichert und die Bebaubarkeit der Grundstücke verbessert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Trauf- und Firsthöhe

Die vorhandene Siedlungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhäusern stellt sich hinsichtlich des Erscheinungsbildes der ortstypischen Gebäudeformen in Gestalt von freistehenden eingeschossigen Gebäuden mit geneigten Satteldächern dar.

Mit der vorliegenden Plangebietsänderung soll nun eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt werden, um in Verbindung mit der im Ursprungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschrift, nach der im Plangebiet Dachflächen von Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zu errichten sind, eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an diese ortstypischen Gebäudeformen sicherzustellen.

4.4 Bauweise, Zahl der Wohnungen und Baugrenzen

Abweichende Bauweise

Die bisher festgesetzte „offene Bauweise“ und „abweichende Bauweise“ werden aufgehoben. Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können die Hauptgebäude im Änderungsgebiet als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 28 m errichtet werden. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt. Die bestehende kleinteilige Gebäudestruktur ist ein wesentliches Merkmal des dörflichen Erscheinungsbildes. Die in der sonst üblichen offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig wären, wird dies auf ein Maß eingeschränkt, wie es auch bei der vorhandenen Bebauung mit den ursprünglichen Hofstellen üblich ist.

Abweichungen von Satz 2 sind ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt, die bereits vor Rechtskraft dieser Änderung vorhanden waren, dies gilt insbesondere für das ehemalige Pflegeheim, dessen Bausubstanz weiter genutzt werden soll.

Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der gewachsenen Struktur des Ortskerns und sichert eine Erhaltung des dörflichen Einfamilienhausgebietes.

Abweichungen von dieser Regelung sollen in den bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Änderung vorhandenen Gebäuden des ehemaligen Pflegeheimes (Feldtorstraße 1, Flurstück 121/11) ausnahmsweise bis zu insgesamt

10 Wohnungen zugelassen werden. Auch wenn diese Nutzungsdichte erheblich von der traditionellen Siedlungsstruktur abweicht, wird sie als Ausnahme zugelassen, um für die bereits vorhandene Gebäudesubstanz eine sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen. Die Nutzung eines vorhandenen Gebäudes stellt sich als nachhaltig im Sinne des Klimaschutzes dar und erscheint auch wirtschaftlich sinnvoll. Die Ausnahme soll auch mögliche Gebäudeleerstände verhindern. Da sie sich auf ein vorhandenes Gebäude bezieht, hat sie keine Vorbildwirkung für andere Bauvorhaben und lässt das Gesamtkonzept nicht als unzweckmäßig erscheinen.

Überschreitung der Baugrenzen

Wie bereits dargelegt, sind im bestehenden Bebauungsplan sehr enge Baugrenzen um die vorhandenen Gebäude festgesetzt. Auch wenn diese zum Schutz der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Grundsatz bestehen bleiben sollen, werden zur Erleichterung von geringen Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten geringfügige Überschreitungen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen demnach ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, soweit die Grundfläche der im Überschreibungsbereich liegenden Gebäudeteile einen Gesamtumfang von 50 m² je Gebäude nicht überschreitet. Zu öffentlichen Verkehrsflächen soll aus Gründen des Ortsbildes und für ausreichende Sichtbeziehungen an Grundstückszufahrten dabei ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

Die auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO früher § 56, 97 und 98) mit dem Bebauungsplan Nr. 58 festgesetzte örtliche Bauvorschrift zum Ausschluss von Photovoltaikanlagen § 2 Satz 3 (*Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dächern nicht zulässig.*) wird auf Grundlage der gültigen NBauO § 84 Abs. 3 ersatzlos gestrichen.

Die Gemeinde entspricht damit dem § 16 des Niedersächsischen Klimagesetzes (§ 16 NKlimaG), nachdem bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mehr als 50 Quadratmetern auf der Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu errichten ist, deren Modulfläche mindestens 50 Prozent der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einnimmt. Die Pflicht gilt auch für Gebäude, an denen das Dach grundlegend erneuert wird, sofern die für eine Solarnutzung geeignete Dachfläche mehr als 50 Quadratmeter beträgt.

Die übrigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 58 bleiben bestehen und werden durch folgende Regelungen ergänzt:

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Gemeinde Hatten zunehmend „Stein- bzw. Schottergärten“ angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbau-

ten Flächen der Baugrundstücke jedoch als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Stein- und Schotterbeete sind somit nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird gemäß § 80 Absatz 3 und 5 NBauO eine Bußgeldandrohung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf bestehende und geplante Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung soll der südliche Teilbereich des Ursprungsplanes im Ortskern von Sandhatten als dörfliches Wohngebiet (MDW) entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur festgesetzt werden.

Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet von bisher Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5 a BauNVO, sowie der Aufnahme von Festsetzungen von Beherbergungsgewerben und Arbeitnehmerwohnheimen, zur Regelung der Zahl der Wohnungen, der Bauweise, der Überschreitung der Baugrenzen, der Trauf- und Firsthöhe, sowie der Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Gartengestaltung ergeben sich keine zusätzlichen Nutzungskonflikte hinsichtlich der Immissionssituation. Innerhalb des Änderungsgebietes sowie in der Umgebung sind keine wesentlich störenden Betriebe vorhanden oder geplant. Die maßgeblichen Immissionswerte hinsichtlich der Lärmbelastung entsprechen bei MDW-Gebieten den Immissionswerten in Mischgebieten. Hinsichtlich der Geruchsbelastung aus der Landwirtschaft entspricht der zumutbare Immissionswert der TA-Luft für ein Mischgebiet dem Wert der auch für Wohngebiete gilt. In Dorfgebieten und in dörflichen Wohngebieten gelten aufgrund der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung höhere Geruchsbelastungen als zumutbar. Die Änderung der Nutzungsart kann damit für die Wohngebäude zu höheren Geruchsbelastungen führen, z.B. wenn die Tierhaltung ausgedehnt würde. Wesentliche Ausdehnungen der Tierhaltung sind aufgrund der an die Hofstellen unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung jedoch ohnehin nicht zu erwarten. Für die landwirtschaftlichen Betriebe selbst ergibt sich durch die Änderung keine Verschlechterung.

Zur Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Einzelhaus sowie eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung schränkt die theoretischen Nutzungsmöglichkeiten zwar ein, entspricht jedoch der tatsächlichen Siedlungsstruktur in der Ortschaft Sandhatten, die maßgeblich durch Einzelhäuser mit einer Wohnung und Doppelhäuser geprägt ist. Die Regelung ist daher als zumutbar einzustufen.

Eine Besonderheit stellt das Gebäude des ehemaligen Pflegeheims dar. Da für dieses Objekt derzeit kein gewerblicher Bedarf besteht, würde die strikte Anwendung der Begrenzung der Wohneinheiten eine unzumutbare Härte darstel-

len und potenziell zu einem Gebäudeleerstand oder -abriss führen. Um dies zu vermeiden, wird für dieses bestehende Gebäude eine städtebaulich vertretbare Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine höhere Anzahl an Wohneinheiten ermöglicht.

Durch die Umsetzung der Planung und die damit verbundene Steuerung der Wohndichte ergeben sich für die angrenzende Nachbarschaft keine erheblichen negativen Auswirkungen.

5.2 Natur und Landschaft

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

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3, S. 6 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. Damit wäre ein durch die Planung möglicher zusätzlicher Eingriff nicht auszugleichen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird jedoch ohnehin keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht oder vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher auch aus diesem Grund nicht erforderlich.

Artenschutzbelange

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen wird folgender Hinweis in die Satzung 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.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Planung ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Post“, die von den Linien 225 und 288 bedient wird. Die Linie 225 die Hude und Huntlosen verbindet, bindet über Sandhatten auch Kirchhatten an. Hierdurch ist auch eine Anbindung zu den Bahnhöfen Hude und Huntlosen geschaffen. Die Linie 288 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

7 Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmale

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

In die Satzung 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.“

Hinweis der Denkmalschutzbehörde zum Plangebiet

In näherer Umgebung finden sich an der Huntloser Straße an den Hausnummern 5 und 32 Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass in direkter Nähe zu diesen Baudenkmalen der Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist und auf die Baudenkmale Rücksicht genommen werden muss.

Ferner befinden sich an der Huntloser Straße an den Hausnummern 33 und 35 archäologische Denkmale und in Teilen der Huntloser Straße generell kulturgeschützwürdige Böden. Daher sind hier jegliche Bauarbeiten archäologisch zu begleiten.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

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.

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

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden.

8 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 07.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026 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 18.06.2026.

Hatten, den 24.06.2026

i. V. gez. Hunger

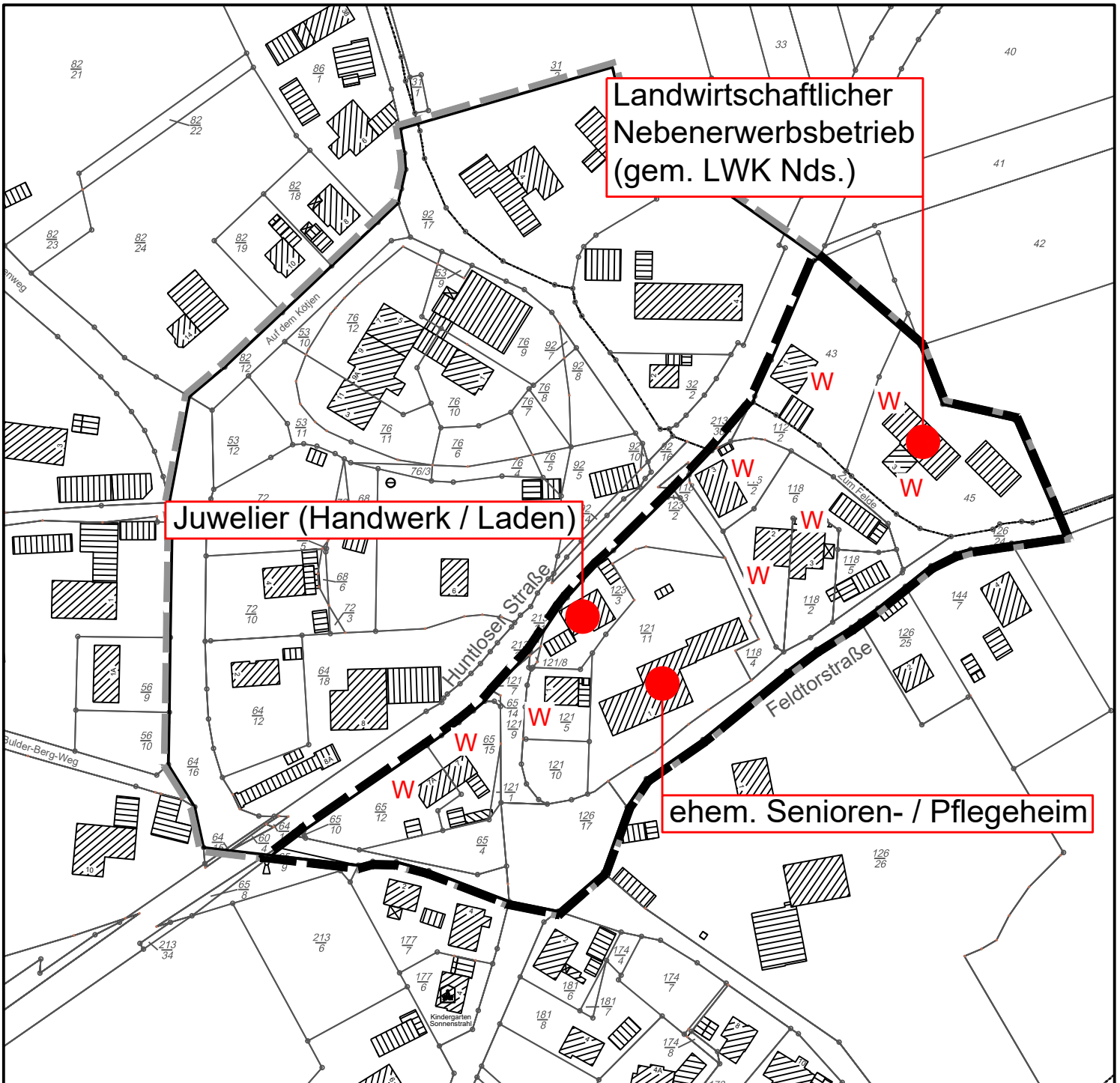
L. S.

.....




Bürgermeister

9 Anlage

1. Bestehende Nutzungen im Plangebiet



Legende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 58
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung
-  Wohngebäude

Stand: März 2026

**Anlage 1 der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 58
"Ortskern Sandhatten",
2. Änderung
- Bestehende Nutzungen
im Plangebiet -**

Maßstab 1 : 2.000