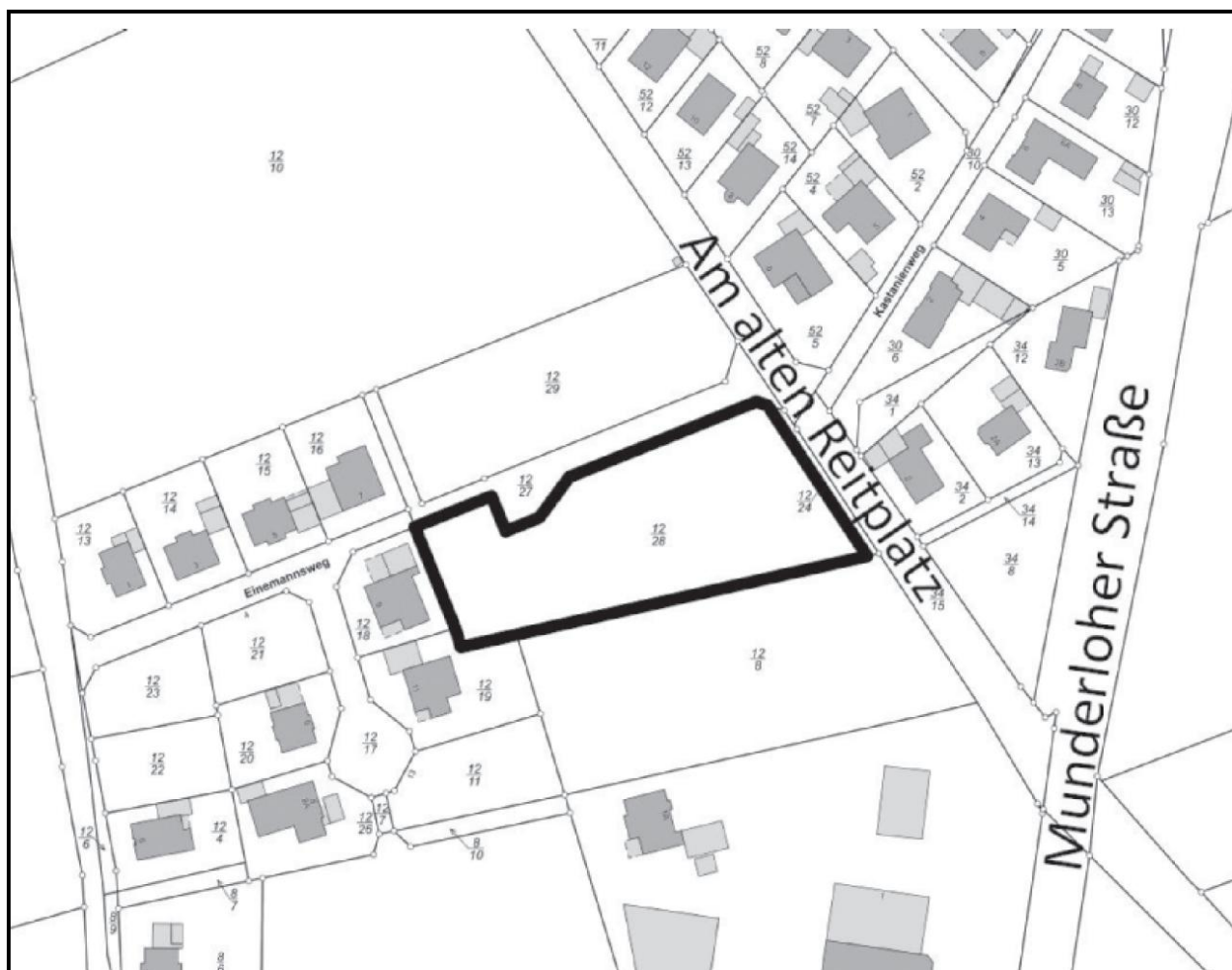


Begründung
zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 66
- Kirchhatten/Findlingsweg -
mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Abschrift -



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE.....	3
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	4
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	7
3.1 PLANKONZEPT	7
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUGRENZEN	7
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE.....	8
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV) GEM. § 84 ABS. 3 BAUNVO.....	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BENACHBARTE NUTZUNGEN.....	10
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	10
4.3 BODENSCHUTZKLAUSEL (§ 1A ABS.2 BAUGB).....	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	13
6 HINWEISE.....	13
6.1 ALLGEMEINE HINWEISE	13
6.2 KLIMASCHUTZ	13
7 VERFAHREN	14
ANLAGEN	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 - Kirchhatten/Findlingsweg -, rechtskräftig seit dem 21.12.2018, befindet sich am nordwestlichen Rand von Kirchhatten zwischen der Straße „Am alten Reitplatz“ und dem „Findlingsweg“. Die vorliegende 1. Änderung umfasst das Flurstück 12/28, Flur 20, Gemarkung Hatten im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 66. Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes ergeben sich aus der Satzung.

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 66 im Jahr 2018 sollten Flächen für neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, die aufgrund des bestehenden Bedarfs in Kirchhatten dringend benötigt wurden. Der gewählte Standort eignete sich für diesen Zweck insbesondere aufgrund seiner Lage im Anschluss an den bereits bestehenden Siedlungsbereich. Um Konflikte mit dem benachbarten Gewerbegebiet zu vermeiden, wurden verschiedene Vorkehrungen getroffen. Neben der Berücksichtigung einer möglichen Erweiterungsfläche für den Betrieb südlich des Änderungsgebietes wurden im Bereich des Plangebietes auch Festsetzungen zur Anordnung und Ausrichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den geplanten Wohnungen getroffen.

Inzwischen besteht in Kirchhatten auch ein dringender Bedarf an einer Kindertagesstätte zur Schaffung eines ausreichenden Betreuungsangebotes. Nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII hat jedes Kind bis zum Schuleintritt grundsätzlich Anspruch auf Förderung in einer entsprechenden Tageseinrichtung, sobald es das dritte Lebensjahr vollendet hat.

In der derzeit noch unbebauten Fläche des vorliegenden Änderungsgebietes soll daher eine neue Kindertagesstätte mit 4 Gruppen (2 Krippen je 15 Plätze und 2 Gruppen mit je 25 Plätzen) errichtet werden. Das Baugrundstück ist bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können Kindergärten in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig sein, soweit sie nicht im Einzelfall zu unzumutbaren Störungen führen. Der vorliegende Standort erscheint im Übergang zur benachbarten gewerblichen Erweiterungsfläche und damit abgewandt zu der angrenzenden Wohnbebauung jedoch gerade besonders geeignet für derartige Nutzungen.

Die geplante Kindertagesstätte entspricht, aufgrund des dafür erforderlichen Baukörpers, jedoch nicht in allen Punkten den getroffenen Festsetzungen des Ursprungsplanes. Unter anderem stehen die bisherigen Festsetzungen zur Bauweise, zur zulässigen Grundfläche und einzelne örtliche Bauvorschriften der Planung entgegen. Da sich der vorliegende Bereich jedoch am Gebietsrand, im Übergang zu dem geplanten Gewerbegebiet, befindet sollen in die-

sem Randbereich des allgemeinen Wohngebietes die Festsetzungen zur Ermöglichung der Kindertagesstätte in wenigen Punkten geändert werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern:

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes war, ein Wohngebiet zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Einfamilienhausgrundstücken zu schaffen. Grundsätzlich können in einem Wohngebiet auch soziale Einrichtungen, wie etwa eine Kindertagesstätte, errichtet werden. Mit der vorliegenden Planänderung wird daher die grundsätzliche Zielrichtung des Bebauungsplanes nicht geändert. Die Änderung wird jedoch erforderlich, um im vorliegenden Randbereich des Gebietes einzelne Festsetzungen an die besonderen Bedürfnisse einer entsprechenden Einrichtung anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt.

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

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

Mit der vorliegenden Planänderung ergeben sich auch keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch die Planung verletzt werden könnten.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 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. In der Sitzung des Kreistags am 17.03.2026 wurde das Regionale Raumordnungsprogramm 2026 für den Landkreis Oldenburg (RROP) als Satzung beschlossen. Das RROP wird dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL) zur Genehmigung vorgelegt.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das vorliegende Änderungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Art des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wird durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung kann daher als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

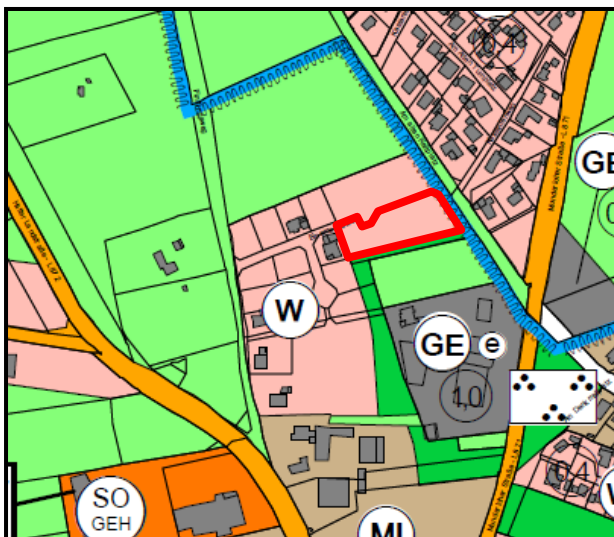


Abbildung 1

Auszug aus dem FNP
der Gemeinde Hatten

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der westliche Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 66 (Einemannsweg) ist inzwischen überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Der östliche Teilbereich ist noch unbebaut und stellt sich derzeit als Grünfläche dar.

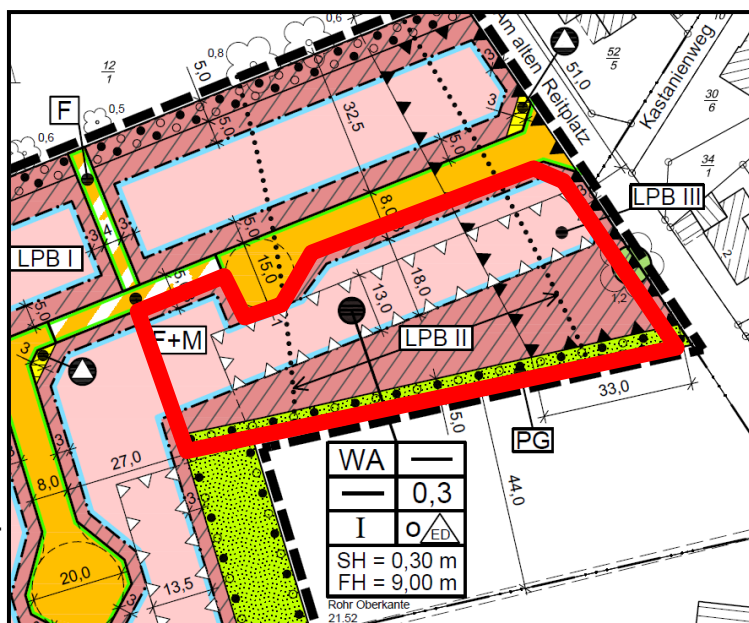
Südlich des Änderungsgebietes schließt sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 an. Dieser soll in diesem Bereich den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 (rechtsverbindlich seit dem 06.03.1981) ersetzen. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 hat vom 20.01.2020 bis 20.02.2020 öffentlich ausgelegen. Er ist jedoch noch nicht in Kraft getreten, da für einen Satzungsbeschluss bisher der erforderliche Durchführungsvertrag nicht vorliegt. Er sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor, das den vorhandenen LKW-Reparaturbetrieb absichert und eine Erweiterung nach Norden vorbereitet. Diese nördliche Erweiterungsfläche stellt sich, wie das vorliegende Änderungsgebiet bisher als unbebaute Grünfläche dar.

Im Änderungsgebiet sind die bisher bestehenden Festsetzungen auf die Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern ausgelegt.

Abbildung 2

bestehende
Festsetzungen

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 66 -



Als Art der baulichen Nutzung ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 66 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Darin sind grundsätzlich auch Kindertagesstätten zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf ein Vollgeschoss, eine Firsthöhe von 9 Meter und eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. In der offenen Bauweise wären jedoch höchstens Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.

Hinsichtlich einer möglichen Belastung durch Gewerbelärm ist ein Bereich definiert in dem Vorkehrungen festgesetzt sind. Danach sind auf der südlichen Gebäudeseite, die zu dem bestehenden Gewerbebetrieb ausgerichtet ist, Fenster von Schlafräumen (dazu zählen auch Kinderzimmer, da sie nachts auch zum Schlafen dienen) nicht zulässig. Im Obergeschoss sind auf der südlichen Gebäudeseite Fenster von allen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Obwohl nach dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 66 (Anlage 3 der Begründung) die Richtwerte der TA Lärm durch den südlich bestehenden Gewerbebetrieb im Bereich des Wohngebietes tags um mindestens 5 dB(A) und nachts um mind. 2,5 dB(A) unterschritten werden, wurden diese Maßnahmen für die geplante Wohnbebauung aus Vorsorgegesichtspunkten festgesetzt, um das mögliche Konfliktpotenzial zu minimieren.

Zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches wurden in den Bebauungsplan Nr. 66 auch örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zur Gebäudegestaltung, zu Grundstückseinfriedungen und zur Oberflächenwasserversickerung festgesetzt.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Plankonzept

Bei der vorliegenden 1. Änderung handelt es sich nicht um einen selbständigen Bebauungsplan sondern um die Änderung einzelner Festsetzungen. Das bedeutet, diese Änderung gilt entsprechend § 6 der Änderungssatzung zusammen mit den bisherigen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 66.

Mit dem bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sollte ein Rahmen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Einfamilienhausgrundstücken in Kirchhatten geschaffen werden. Auch wenn seinerzeit bereits der Bedarf für eine neue Kindertagesstätte diskutiert wurde, war diese Frage nicht abschließend geklärt. Daher sollte im Bebauungsplan dafür noch kein konkreter Standort vorgesehen werden. Das Flurstück 12/28 im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 steht der Gemeinde für diese Nutzung jedoch weiterhin zur Verfügung.

Aufgrund der Randlage im Übergang zur geplanten Erweiterungsfläche des südlich anschließenden Gewerbebetriebes eignet sich dieses Grundstück für eine Kindertagesstätte in besonderer Weise. Es kann damit hinsichtlich der konkreten Nutzung ein Übergang zum benachbarten Gewerbegebiet entstehen, die zugleich, zumindest subjektiv, weniger störempfindlich als eine Wohnnutzung ist. Weiterhin können die Frei- bzw. Außenspielbereiche der Kindertagesstätte nach Süden und damit abgewandt zu den benachbarten Wohnhäusern ausgerichtet werden. Auch wenn die mögliche Geräuschbelastung durch einen Kindergarten in der Regel als „sozialverträglich“ einzustufen ist, erscheint diese Ausrichtungsmöglichkeit der geplanten Bebauung als Vorteil, um das Belastungspotenzial zu minimieren.

Die Festsetzungen für diesen Randbereich des Wohngebietes sollen daher geringfügig modifiziert werden, sodass die besondere Gebäudeform des geplanten Kindergartens ermöglicht wird, ohne den Charakter und das Erscheinungsbild des bisher festgesetzten Wohngebietes wesentlich zu stören.

3.2 Art der baulichen Nutzung und Baugrenzen

3.2.1 allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind je-

doch auch sozialen Zwecken dienende Anlagen zulässig. Abweichend von einer ähnlichen Regelung in „reinen Wohngebieten“ nach § 3 BauNVO müssen derartige Anlagen zur Kinderbetreuung im WA-Gebiet aber nicht nur den Bewohnern des Gebietes dienen. Es reicht aus, wenn die Anlage im konkreten Fall nicht der Eigenart des Gebietes gem. § 15 BauNVO widerspricht und nicht zu Störungen führt.

So wurde vom Oberverwaltungsgericht Niedersachsen (Beschluss 1 ME 42/219 vom 03.11.2021 aus Fickert/Fieseler 14. Auflage § 4 RN87) eine Kindertageseinrichtung mit 95 Betreuungsplätzen in einem allgemeinen Wohngebiet für gebietsverträglich eingestuft. Auch die vorliegend geplante Einrichtung mit 4 Gruppen und 80 Plätzen hält sich in diesem Rahmen.

3.2.2 Baugrenzen

Die bisher festgesetzten Baugrenzen bleiben unverändert, da der geplante Baukörper der Kindertagesstätte diese einhalten kann.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.3.1 Zahl der Vollgeschosse / Höhe

Die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe bleiben unverändert, da der geplante Baukörper des Kindergartens diese einhalten kann.

3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird im Änderungsbe-
reich um 0,05 erhöht und auf den Wert von 0,35 festgesetzt. Die damit zusätz-
lich mögliche Bebauung bzw. Bodenversiegelung wird durch eine externe Kom-
pensationsmaßnahme ausgeglichen (siehe Kap. 3.6.2).

Grundsätzlich ergibt sich durch die Änderung keine wesentliche Abweichung im Verhältnis zur möglichen Baudichte der nördlich benachbarten Grundstücke. Auch wenn dort die Grundflächenzahl nicht erhöht wird, ist im vorliegenden Fall der südliche Pflanzstreifen als Grünfläche festgesetzt. Dieser Grundstücksteil ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht (als zum Baugrundstück gehörend) hinzuzurechnen, obwohl er Teil des Grundstücks ist. Damit ergeben sich für das Änderungsgebiet, bezogen auf das reale Flurstück, vergleichbare Ausnutzungsmöglichkeiten wie bei den nördlich des Änderungsgebietes liegenden Grundstücken.

3.3.3 Bauweise

Die Bauweise wird im vorliegenden Randbereich des allgemeinen Wohngebietes abweichend festgesetzt, da nach der bisherigen Festsetzung in der „offenen Bauweise“ nur Gebäudelängen bis 50 m zulässig waren. Bei dem geplanten Kindergarten ist als „Einzelhaus“ ein Gebäude mit einer Länge von über 80 m vorgesehen. Um das zu ermöglichen, wird eine entsprechende abweichende Bauweise festgesetzt.

Für das vorliegende Änderungsgebiet wird die Vergrößerung der Gebäudelänge auch unabhängig von der Nutzung „Kindertagesstätte“ als sinnvoll angesehen, da es sich um einen Übergangsbereich zu einem Gewerbegebiet handelt und durch die mögliche Länge des Baukörpers auch für die nördlich anschließende Bebauung eine noch besser Abschirmungswirkung, sowohl gegenüber der Außenbereichsnutzung des Kindergartens als auch gegenüber der südlich anschließenden gewerblichen Nutzung, entsteht.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die bestehende Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen einer 5 m breiten Baum- und Strauchhecke am südlichen Rand des Plangebietes wird insofern gelockert, als dass auch eine einreihige Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze ausreicht, wenn auf den übrigen Flächen des Baugrundstücks eine den Verlust ausgleichende entsprechende Anpflanzung vorgenommen wird. Damit kann die Grundstücksnutzung flexibler gestaltet werden aber gleichzeitig eine optische Abschirmung zur südlich geplanten Gewerbegebietsfläche gewahrt bleiben.

Weitere Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz sind in Kap. 4.2 behandelt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 84 Abs. 3 BauNVO

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) Nr. 2.1 und 2.3 werden im vorliegenden Änderungsgebiet gestrichen bzw. geändert. Die übrigen örtlichen Bauvorschriften 2.2 und 2.4 bleiben unverändert bestehen.

3.5.1 Dachgestaltung

Die Vorschrift zur Dachgestaltung (ÖBV Nr.2.1), Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten, wird im Änderungsgebiet auf einen Anteil von 50 % der Grundfläche des Gebäudes begrenzt. Damit soll am Rand des Wohngebietes im Übergang zu dem angrenzend vorgesehenen Gewerbegebiet eine flexiblere Dachgestaltung ermöglicht werden. Die Vorschrift, dass mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes mit einem geneigten Dach herzustellen sind, soll noch eine, wenn auch eingeschränkte, Anpassung an die im übrigen Wohngebiet maßgebliche Verpflichtung zu geneigten Dächern gewährleisten. Für diesen Randbereich des Gebietes erscheint das ausreichend, zumal auch für den übrigen Bereich auf weitere detailliertere Festsetzungen zur Dachgestaltung, wie etwa zu den Traufhöhen verzichtet wurde.

3.5.2 Einfriedungen

Die Vorschrift zur Einfriedung der Vorgartenbereiche durch Hecken (ÖBV Nr. 2.3) wird aufgehoben. Durch die geplante Nutzung als Kindergarten ist eine besonders sichere und überschaubare Einfriedung des Kindergartengrundstücks

zur öffentlichen Straße hin erforderlich. Nur insoweit diese durch eine Bepflanzung im Vorgartenbereich nicht gefährdet wird, beabsichtigt die Gemeinde, dem zukünftigen Träger der Kindertagesstätte diese Aufgabe zu übertragen. Auf eine zwingende Festsetzung wird daher verzichtet.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung werden in einem Randbereich des allgemein festgesetzten Wohngebietes einzelne Festsetzungen so geändert, dass auch das geplante Gebäude für eine Kindertagesstätte mit etwa 80 Plätzen ermöglicht wird. Wesentliche Festsetzungen, wie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Baugrenzen bleiben unverändert. Grundsätzlich stellt sich eine entsprechende Kindertagesstätte in einem allgemeinen Wohngebiet als gebietsverträglich und damit zulässig dar (siehe Kap. 3.2.1). Das bedeutet, eine entsprechende Einrichtung war im Plangebiet bei geringerer Gebäudegröße und veränderter Gestaltung auch bisher zulässig. Aufgrund der Randlage des Änderungsgebietes im Übergang zum südlich geplanten Gewerbegebiet und der möglichen Ausrichtung stellt sich das Vorhaben jedoch, auch in der geplanten Größenordnung, als verträglich dar.

Damit können die mit der vorliegenden Änderung aber auch die konkret durch eine Kindertagesstätte zu erwartenden Auswirkungen als für die benachbarte Wohnnutzungen zumutbar angesehen werden.

Dies gilt auch für den südlich des Änderungsgebietes ansässigen Gewerbebetrieb. Mit der Änderung des Bebauungsplanes rückt keine mögliche Wohnbebauung, die Schutzansprüche auslösen könnte, näher als bisher an die gewerblichen Nutzungen heran. Auch die konkret mit der Änderung ermöglichte Kindertagesstätte, führt nicht zu objektiv höheren Schutzansprüchen gegenüber dem Betrieb. Da sich die Menschen in einer Kindertagesstätte nicht wie in Wohnungen bis zu 24 Stunden am Tag bzw. dauerhaft aufhalten und auch nicht in der Nachtzeit ein besonderes Ruhebedürfnis entsteht, ist subjektiv eher mit einer Abnahme des möglichen Konfliktpotenzials zu rechnen.

4.2 Natur und Landschaft

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 die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 und damit die mögliche Bodenversiegelung erhöht. Auf Grundlage einer Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetags ist dabei mit folgendem Wertverlust zu rechnen.

Kompensationswert (bisher bestehende Festsetzungen)

	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
WA Gebiet GRZ 0,3	3.489 m²	-	-
45% befestigt bzw. bebaut	1.570 m ²	0 WF	0 WE
55% unbefestigte Rasenflächen	1.919 m ²	1 WF	1.919 WE
Pflanzfläche	545 m²	3 WF	1.635 WE
Gesamtfläche:	4.034 m²		
Eingriffsflächenwert:			3.554 WE

Eingriffsflächenwert (geplante Festsetzungen der 1. Änderung)

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
WA Gebiet GRZ 0,35	3.489 m²	-	-
52,5% befestigt bzw. bebaut	1.832 m ²	0 WF	0 WE
47,5% unbefestigte Rasenflächen	1.657 m ²	1 WF	1.657 WE
Pflanzfläche	545 m²	3 WF	1.635 WE
Gesamtfläche:	4.034 m²		
Eingriffsflächenwert:			3.292 WE

Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert verbleibt ein **Kompensationsdefizit von 262 Werteinheiten**. Dies entspricht bei einer Aufwertung um 2 WF / m² (Acker wird extensiviert) einer **externen Fläche in der Größe von 131 m²**.

Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 1)

Als externe Kompensation steht der Gemeinde Hatten das Flurstück 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten zur Verfügung.

Das Flurstück in einer Größe von 85.505 m² befindet sich ca. 5,5 km nordwestlich der Plangebietsfläche, östlich der Ortsmitte von Sandkrug und liegt zwischen der Dorfstraße im Osten und dem Kiebitzweg im Süden.

Die Fläche wurde ursprünglich als Ackerfläche genutzt und gemäß dem Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 1 WF bewertet. Im Zuge der Herrichtung als Kompensationsfläche wurde diese Ackerfläche zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Unter Berücksichtigung der Herrichtungs- und Bewirt-

schaftungsmaßnahmen wie z.B. Einsatz geeigneter Ansaat-Mischungen, Erhalt des Bodenreliefs, kein Mähen oder Düngen in der Zeit vom 15.3. bis 1.7. eines Jahres, Abfahren des Schnittguts, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel wurde die Fläche dann gemäß dem Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 3 WF bewertet. Im Bereich des Flurstücks steht damit eine Gesamtkompensation in Höhe von 170.326 WE zur Verfügung.

Folgenden Bebauungsplänen wurden bereits Werteinheiten zugeordnet:

- BP Nr. 36 „Gewerbegeb. nördl. BAB 28/Munderloh, Teil I 73.840 WE
- BP Nr. 36.1 „Gewerbgeb. nördl. BAB 28/Munderloh, Teil II 26.620 WE
- BP Nr. 56 „Hauptstraße / Munderloher Straße“ 8.438 WE

Im Bereich des o.g. Flurstücks stehen der Gemeinde damit bisher noch 61.428 WE für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Davon werden dem vorliegenden Bebauungsplan 131 m² zugeordnet, das entspricht dem verbleibenden Defizit von 262 WE. Im Bereich des Flurstücks 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten stehen unter Berücksichtigung der damit bestehenden Zuordnungen somit noch 30.583 m², das entspricht 61.166 WE, zur Kompensation für weitere Planungen zur Verfügung (siehe auch Anlage 1).

Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Hatten davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung zusätzlich verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

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 Bauungsmöglichkeiten im Randbereich des bereits festgesetzten Wohngebietes zur Errichtung einer Kindertagesstätte geringfügig verbessert werden. Damit wird ein bereits bestehendes bzw. festgesetztes Baugebiet besser ausgenutzt und die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vermieden.

Für die mit der Änderung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung von etwa 262 m² werden Kompensationsmaßnahmen auf einer entsprechenden externen Fläche außerhalb des Plangebietes durchgeführt, die dort auch zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen führen.

Die Gemeinde Hatten ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung der zulässigen Nutzungen ausreichend Rechnung getragen wurde.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Es handelt sich bei dem Änderungsgebiet um ein bereits vollständig erschlossenes Wohngebiet. Die Änderung verursacht auch keine neuen zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzlicher Erschließungsbedarf ergibt sich daher durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) „Siedlung“ bzw. „Kirchhatten Rathaus“ sowie des provisorischen Busknotenpunktes, die von den Linien 225, 250, 270, 275, 276, 277, 282, 288 und 291 bedient werden. Durch die Linie 270 gibt es direkte Fahrtmöglichkeiten in das Oberzentrum Oldenburg bzw. in die Kreisstadt Wildeshausen. Das Angebot der Linie 275 und 291 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

6 Hinweise

6.1 Allgemeine Hinweise

Wie unter Kap. 3.1 bereits ausgeführt, handelt es sich bei der vorliegenden 1. Änderung nicht um einen selbständigen Bebauungsplan, sondern um ergänzende Festsetzungen. Das bedeutet, diese Änderung gilt entsprechend § 6 der Änderungssatzung zusammen mit den bisherigen Festsetzungen und auch zusammen mit den bisherigen Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 66. Diese bleiben unverändert bestehen.

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 Stellplätzen) 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 Ener-

gieausweisen 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 die geplante Kindertagesstätte ist die Wärmeversorgung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen. Die geeigneten Dachflächen werden fast vollständig mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Das entspricht etwa 45 % der Dachfläche und einer Gesamtspitzenleistung von etwa 110 kWp.

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 12.01.2026 bis einschließlich 13.02.2026 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 26.06.2026

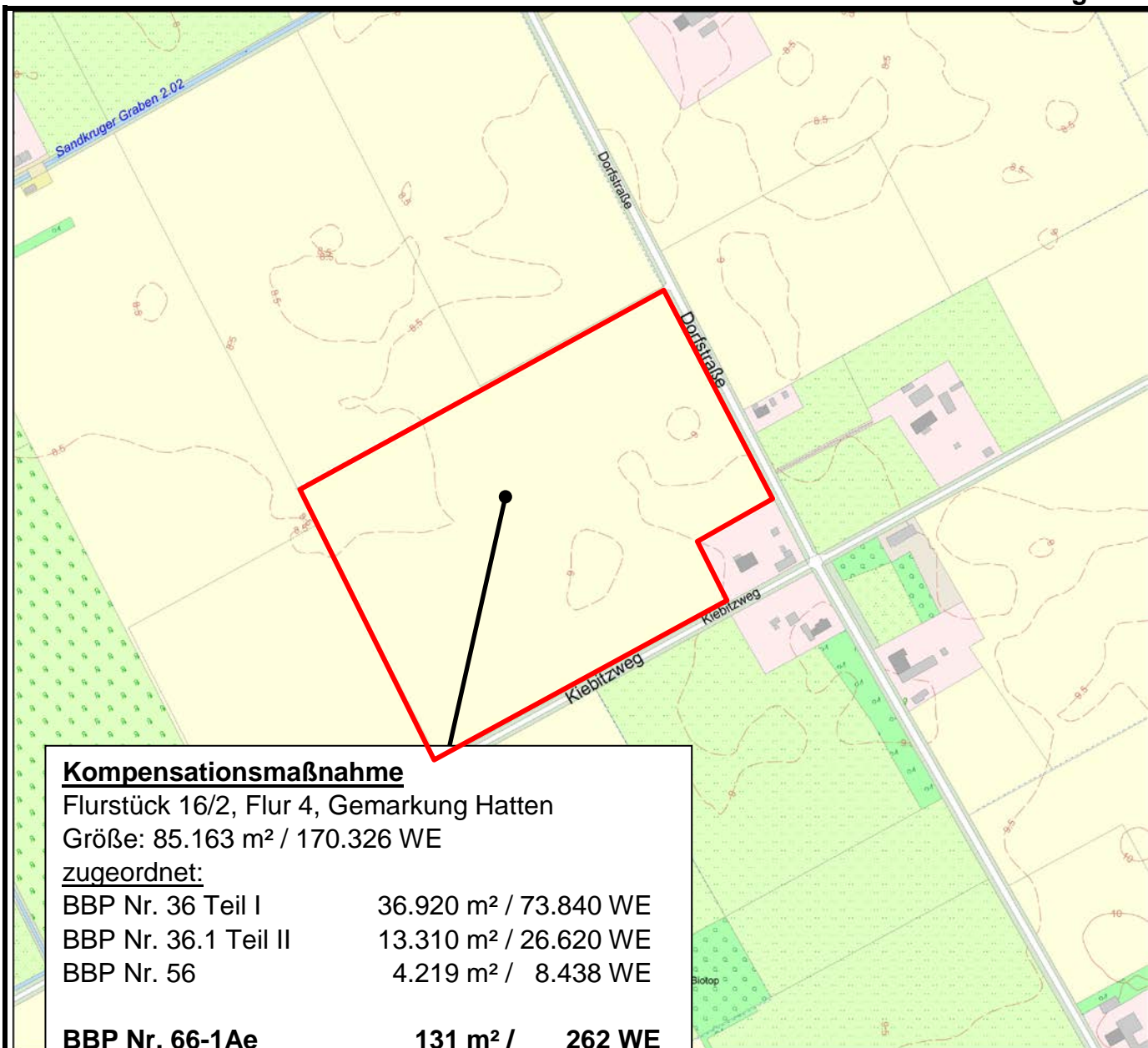
gez. i.V. Hunger

L.S.

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Externe Kompensationsmaßnahme



Kompensationsmaßnahme

Flurstück 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten

Größe: 85.163 m² / 170.326 WE

zugeordnet:

BBP Nr. 36 Teil I 36.920 m² / 73.840 WE

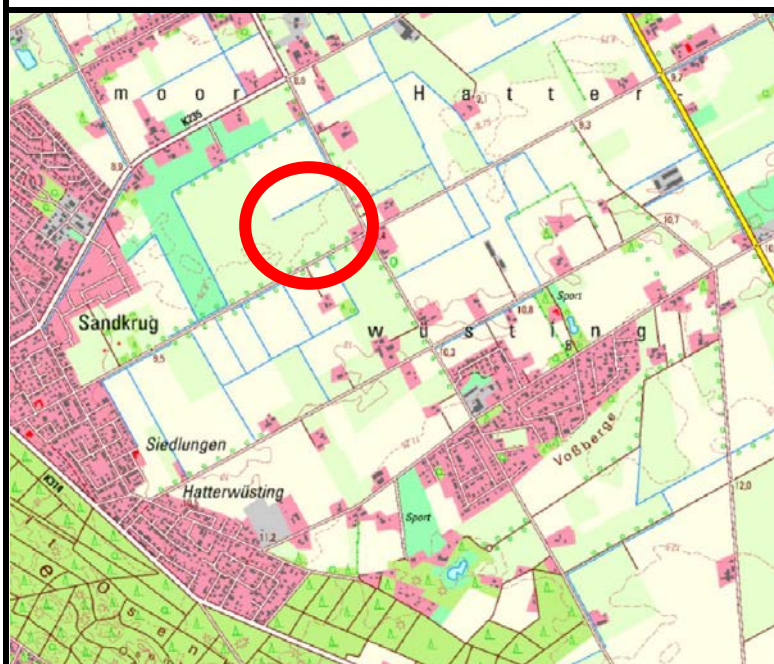
BBP Nr. 36.1 Teil II 13.310 m² / 26.620 WE

BBP Nr. 56 4.219 m² / 8.438 WE

BBP Nr. 66-1Ae 131 m² / 262 WE

noch zur Verfügung: 30.583 m² / 61.166 WE

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Gemeinde Hatten

Anlage 1
der Begründung zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 66
„Kirchhatten /Findlingsweg“

Externe
Kompensation
Übersicht / Zuordnung