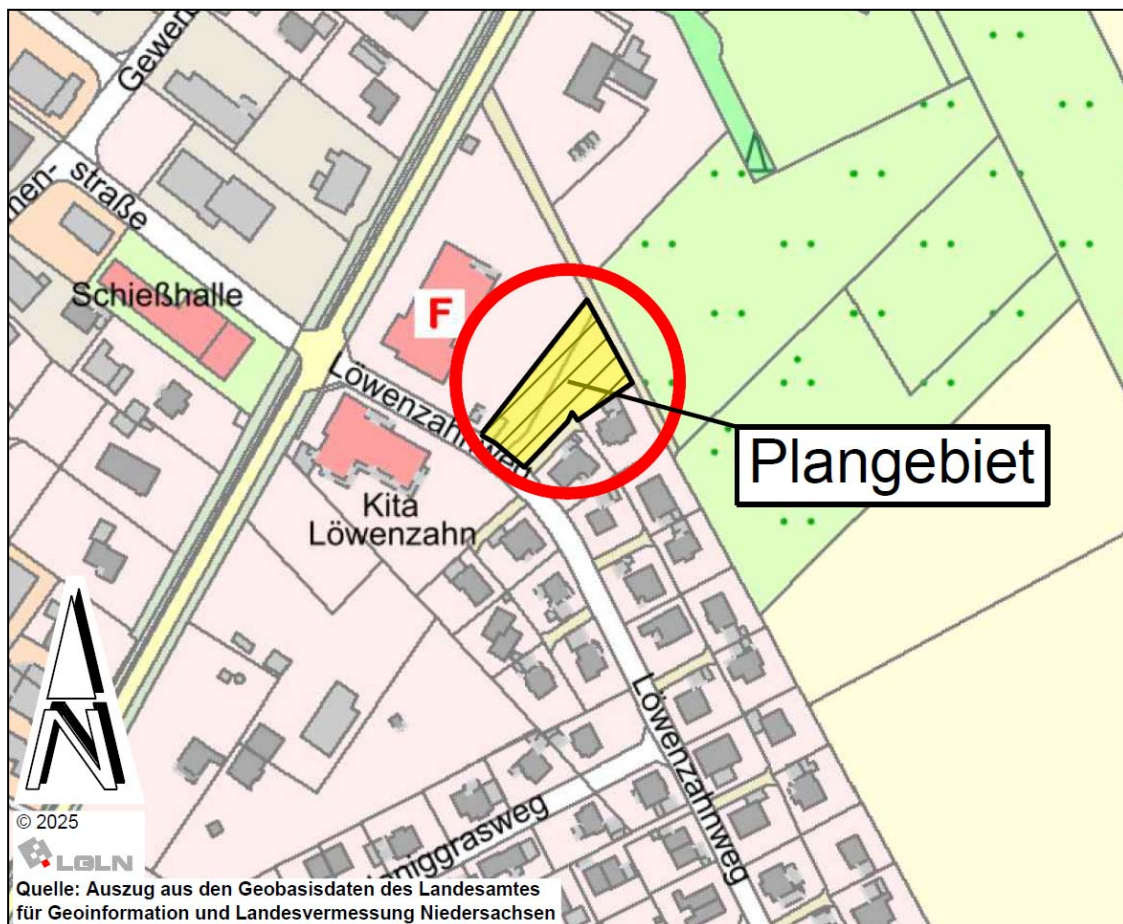




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 68
„Streekermoor / Mühlenweg“,
2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

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
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	6
2.5 IMMISSIONSSITUATION	7
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
3.1 PLANKONZEPT	7
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.4 BAUWEISE, ZAHL DER WOHNUNGEN UND BAUGRENZEN	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 NBAUO)	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE UND GEPLANTE NUTZUNGEN	12
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	13
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	14
6 HINWEISE.....	14
7 VERFAHREN.....	16

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Streekermoor / Mühlenweg“ befindet sich am östlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Sandkrug und liegt südöstlich des Mühlenweges (Kreisstraße 235). Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 11,0 ha.

Das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 umfasst mit einer Größe von ca. 1.700 m² eine kleine Teilfläche am nordöstlichen Randbereich des Ursprungsplanes.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 68 wurde die überwiegende Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im zentralen Bereich wurde entsprechend der hier bestehenden Bebauung ein Mischgebiet ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich wurde, entsprechend dem in der der Ortschaft Sandkrug bestehenden Bedarf, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten und im nördlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanungen wurde jedoch deutlich, dass sowohl die Kindergarten- als auch die Feuerwehrfläche für die geplanten Vorhaben und die dazugehörigen notwendigen Außenbereiche und Stellplätze jeweils zu eng bemessen wurden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 wurde daher bereits die Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ entsprechend erweitert.

Mit der vorliegenden 2. Änderung soll nun auch die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ bauleitplanerisch erweitert werden. Dafür soll der westliche Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Diese Fläche wurde im Rahmen der Realisierung des Feuerwehrgebäudes, einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen und Stellplätze, bereits mit einbezogen und stellt sich als Teil der Stellplatzfläche dar. Damit verbleibt südöstlich der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ eine Restfläche des allgemeinen Wohngebietes in der die Festsetzungen angepasst werden sollen, um eine sinnvolle Grundstücksnutzung in diesem Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen.

Der Eigentümer dieser Flächen plant zur Wiedernutzbarmachung die Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, wobei die Stellplätze im vorderen Bereich des Grundstückes errichtet werden sollen, der, durch die Erweite-

rung der Fläche für die Feuerwehr, für die Errichtung eines Wohnhauses nicht mehr ausreichend dimensioniert ist.

Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Vorhaben an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll und soll daher ermöglicht werden.

Die Gemeinde entspricht damit gleichzeitig der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen bzw. zu fördern.

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 Größe von ca. 1.700 m² und befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Sandkrug.

Das Gebiet wird zum Teil als Stellplatzfläche von der nordwestlich angrenzenden Feuerwehr genutzt und grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Da die Fläche somit von der bebauten Ortslage umgeben ist und gleichzeitig einen Teil dieser bebauten Ortslage darstellt, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

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 bereits auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 10.000 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. 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.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Mit der vorliegenden Planung soll der südöstliche Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet und der nordwestliche Bereich als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

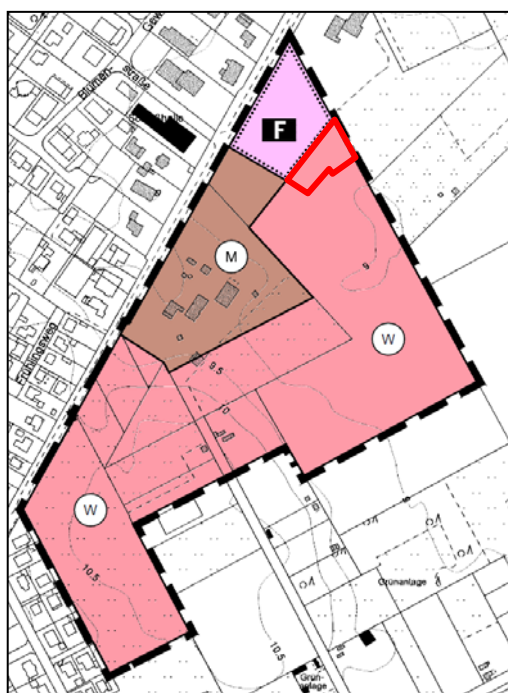


Abbildung 1: Ausschnitt aus der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtskräftig seit dem 06.01.2017)

■ ■ Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung

■ Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet, wie auch die südlich angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt. Die nordwestlich angrenzende Fläche ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

Auch wenn der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung vornimmt, ist die geplante gemeinbedarfsbezogene Nutzung im westlichen Teil des Plangebiets städtebaulich folgerichtig. Sie steht in funktionalem Zusammenhang mit der benachbarten, im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellten Gemeinbedarfsfläche und stellt eine sachgerechte Weiterentwicklung der Darstellungen des Flächennutzungsplans dar.

Die geplante Nutzungsteilung in Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableitbar und entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Streekermoor / Mühlenweg“ befindet sich am östlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Sandkrug und liegt südöstlich des Mühlenweges (Kreisstraße 235). Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 11,0 ha.

Das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 umfasst mit einer Größe von ca. 1.700 m² eine kleine Teilfläche am nordöstlichen Randbereich des Ursprungsplanes.

Wie bereits im Kapitel 2.1 der vorliegenden Begründung beschrieben, wurde im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 68 die überwiegende Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im zentralen Bereich wurde entsprechend der hier bestehenden Bebauung ein Mischgebiet ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich wurde, entsprechend dem in der Ortschaft Sandkrug bestehenden Bedarf, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten und im nördlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Diese Flächen sind bereits entsprechend der o. g. Festsetzungen bebaut. Am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist eine 5 m breite Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft, festgesetzt.

Die Fläche der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der nordwestliche Teil wurde jedoch im Rahmen der Realisierung des Feuerwehrgebäudes, einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen und Stellplätze, mit einbezogen und stellt sich als Teil der Stellplatzfläche dar. Die südöstliche Fläche der vorliegenden 2. Änderung ist unbebaut.

2.5 Immissionssituation

Durch die geplante Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und die damit einhergehende Verkleinerung des allgemeinen Wohngebietes ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine erheblichen Änderungen bezüglich der Immissionssituation.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Plankonzept

Wie bereits unter Punkt 2.1 der vorliegenden Begründung beschrieben, soll mit der vorliegenden 2. Änderung die nordwestlich angrenzende Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung erweitert werden.

Damit verbleibt südöstlich der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ eine Restfläche des allgemeinen Wohngebietes, in der die Festsetzungen angepasst werden sollen, um eine sinnvolle Grundstücksnutzung in diesem Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen.

Der Eigentümer dieser Fläche plant zur Wiedernutzbarmachung die Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, wobei die Stellplätze im vorderen Bereich des Grundstückes errichtet werden sollen, der, durch die Erweiterung der Fläche für die Feuerwehr, für die Errichtung eines Wohnhauses nicht mehr ausreichend dimensioniert ist.

Diesem Plankonzept entsprechend, soll der südöstliche Teilbereich als allgemeines Wohngebiet und der nordwestliche Teilbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die südöstliche Fläche des Plangebietes wird, wie bisher, als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Um die geplante wohnbauliche Nutzung abzusichern, werden jedoch die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese

Regelung entspricht auch den Festsetzungen des Ursprungsplanes für allgemeine Wohngebiete.

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wurde bereits für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen eines Feuerwehrstandortes, einschließlich erforderlicher Gemeinschafts- und Verwaltungsräume, Stellplätze und Nebenanlagen, herangezogen.

Das Gebiet wird dementsprechend als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ konkretisiert. Mit der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich hinreichend bestimmt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt und erweitert somit die nordwestlich angrenzende Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ des Ursprungsplanes städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für diese Erweiterungsfläche werden daher unverändert aus dem Ursprungsplan für die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ übernommen.

Demnach wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Unterer Höhenbezugspunkt ist der zum Gebäude am nächsten gelegene Punkt der Oberkante der Fahrbachachse der öffentlichen Straße.

Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits beschrieben soll im allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit bis zu 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Dem stehen jedoch die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen (2 Wohneinheiten, eingeschossig) entgegen. Die dem Vorhaben entgegenstehenden Festsetzungen werden mit der vorliegenden 2. Änderung daher entsprechend angepasst. Dennoch soll sich die Bebauung im Plangebiet soweit wie möglich an die umliegend vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 für die allgemeinen Wohngebiete getroffenen Regelungen an, bzw. werden an die Festsetzungen der jüngeren Bebauungspläne der Gemeinde Hatten angepasst.

Die geplante Bebauung im geplanten allgemeinen Wohngebiet lässt sich im Rahmen dieser Festsetzungen realisieren.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das geplante allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Damit wird der im § 17 BauNVO genannte Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete unterschritten und eine lockere Bebauungsstruktur, entsprechend der geplanten Bebauung, erreicht. Das entspricht sowohl der umliegend bestehenden Bebauung, als auch der festgesetzten Grundflächenzahl des Ursprungsplanes. Somit liegt hier eine einheitliche Grundflächenzahl vor.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend des geplanten Vorhabens auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Bauhöhe

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen, wird neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zusätzlich die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftig entstehende Bebauung, auch bei einer zweigeschossigen Bebauung, in ihrer Höhenentwicklung an die angrenzend getroffenen Festsetzungen und der angrenzend bestehenden Bebauung anpasst.

Unterer Höhenbezugspunkt ist der zum Gebäude am nächsten gelegene Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Straße.

Die höchstzulässige Firsthöhe soll 9,0 m über dem Bezugspunkt betragen.

3.4 Bauweise, Zahl der Wohnungen und Baugrenzen

Bauweise

In den angrenzenden Bereichen und im Plangebiet ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorhanden. Im Plangebiet ist ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung geplant. Entsprechend dieser geplanten Bebauung wird im Plangebiet daher die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des Ursprungsplanes.

Zahl der Wohnungen

Wie bereits beschrieben soll im allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit bis zu 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Dem stehen jedoch die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen (2 Wohneinheiten, eingeschossig) entgegen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohneinheiten, anstatt wie bisher auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte, nun auf 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt.

Baugrenzen

Die Baugrenzen und damit die überbaubaren und die nicht überbaubaren Bereiche werden an die tatsächliche und geplante Nutzung im Plangebiet angepasst.

Demnach wird im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes ein Bauteppich in einer Tiefe von ca. 16 m, in Verlängerung zu dem südöstlich angrenzenden Bauteppich, festgesetzt. Der südwestliche Bereich wird insgesamt als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen vorgesehen.

Die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird, entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Stellplatzfläche, insgesamt als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, sowie Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren.

Private Grünfläche „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Zu diesem Zweck wurde bereits mit dem Ursprungsplan am nordöstlichen Rand eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der vorliegenden 2. Änderung unverändert übernommen. Innerhalb dieser Fläche sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Zudem werden für die privaten Baugrundstücke Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Fläche festgesetzt. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei.

3.6 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

Durch die vorliegende Planung soll die nordwestlich angrenzende Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung erweitert werden.

Damit verbleibt südöstlich der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ eine Restfläche des allgemeinen Wohngebietes, in der die Festsetzungen ange-

passt werden sollen, um eine sinnvolle Grundstücksnutzung in diesem Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen.

Eine zukünftige Bebauung soll sich, neben der Nutzung, auch im äußeren Erscheinungsbild an die angrenzend bestehende Siedlungsstruktur anpassen. Für das allgemeine Wohngebiet werden daher örtliche Bauvorschriften getroffen. Diese örtlichen Bauvorschriften lehnen sich an die im ursprünglichen Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete getroffenen Regelungen an, bzw. werden an die örtlichen Bauvorschriften der jüngeren Bebauungspläne der Gemeinde Hatten angepasst.

Dachgestaltung

Das Ortsbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich. Das Dach prägt jedoch nicht nur den Charakter der einzelnen Gebäude, sondern auch das der Straßenzüge, der Siedlungen und der Silhouetten ganzer Ortschaften.

Es wird daher festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptdächer im allgemeinen Wohngebiet (WA) als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 50° herzustellen sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile bis zu 50% der jeweiligen Dachfläche, wie z.B. Dachaufbauten oder Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von jeweils weniger als 60 m².

Dachmaterial

Hinsichtlich der Farben und Materialien bestimmen Dächer mit roten bis rotbraunen Tonpfannen oder entsprechenden Betondachsteinen das Erscheinungsbild der bebauten Ortslage von Sandkrug. Für die geneigten Hauptdächer wird daher eine Eindeckung mit Dachsteinen aus Tondachpfannen oder Betondachsteine vorgeschrieben. Andere z.B. großformatige Dacheindeckungen ohne Anlehnung an die feingliedrige Ziegelstruktur könnten das Ortsbild dagegen beeinträchtigen und sollen daher nicht zulässig sein.

Bei der Farbgebung der geneigten Dachflächen werden neben den ursprünglich verwandten naturroten Farbtönen auch die Farben Braun und Anthrazit zugelassen, um ein städtebaulich weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, gleichzeitig jedoch den Bauwilligen einen breiteren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Zur Definition der zulässigen Farbgestaltung wird durch die Angabe von RAL-Farbtönen ein Rahmen gesetzt, durch den sichergestellt werden soll, dass die Farbgebung in ihrem Gesamteindruck dem festgesetzten Farbton noch entspricht.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen

Entsprechend der im Ursprungsplan getroffenen Regelung zur Grundstückseinfriedung wird festgesetzt, dass für die Bepflanzung von Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Hecken vorzusehen sind. Holzzäune sind zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in Sandkrug 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 überbauten 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.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende und geplante Nutzungen

Mit der vorliegenden 2. Änderung soll die nordwestlich angrenzende Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung erweitert werden.

Damit verbleibt südöstlich der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ eine Restfläche des allgemeinen Wohngebietes, in der die Festsetzungen angepasst werden sollen, um eine sinnvolle Grundstücksnutzung in diesem Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen.

Der Eigentümer dieser Fläche plant zur Wiedernutzbarmachung die Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, wobei die Stellplätze im vorderen Bereich des Grundstückes errichtet werden sollen, der, durch die Erweiterung der Fläche für die Feuerwehr, für die Errichtung eines Wohnhauses nicht mehr ausreichend dimensioniert ist.

Diesem Plankonzept entsprechend, wird der südöstliche Teilbereich als allgemeines Wohngebiet und der nordwestliche Teilbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen an den Festsetzungen des Ursprungsplanes und an den Festsetzungen der jüngsten in der Gemeinde Hatten ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete angepasst um eine sinnvolle Grundstücksnutzung in diesem Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen.

Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung und die Erweiterung einer Fläche für Gemeinbedarf, ergeben sich für die angrenzende Wohnbebauung daher keine erheblichen negativen Auswirkungen.

4.2 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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 1.700 m² große Fläche. Der Wert von 20.000 m² wird somit bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Der Eingriff durch die geplante Nachverdichtung und die damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelung muss daher grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

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 Allerwärtsarten 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 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.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und die damit einhergehende Verkleinerung des allgemeinen Wohngebietes ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

6 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 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 Werkta-

gen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

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.

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (WSG III A). Bei allen weiteren Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (wie z.B. eine Bodenkundliche Baubegleitung-BBB) sowie die Anforderungen an den Trinkwasserschutz (WSG III A) frühzeitig zu beachten.

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 18.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025 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 11.12.2025.

Hatten, den 12.12.2025

gez. Heinisch

L. S.

.....

Bürgermeister