

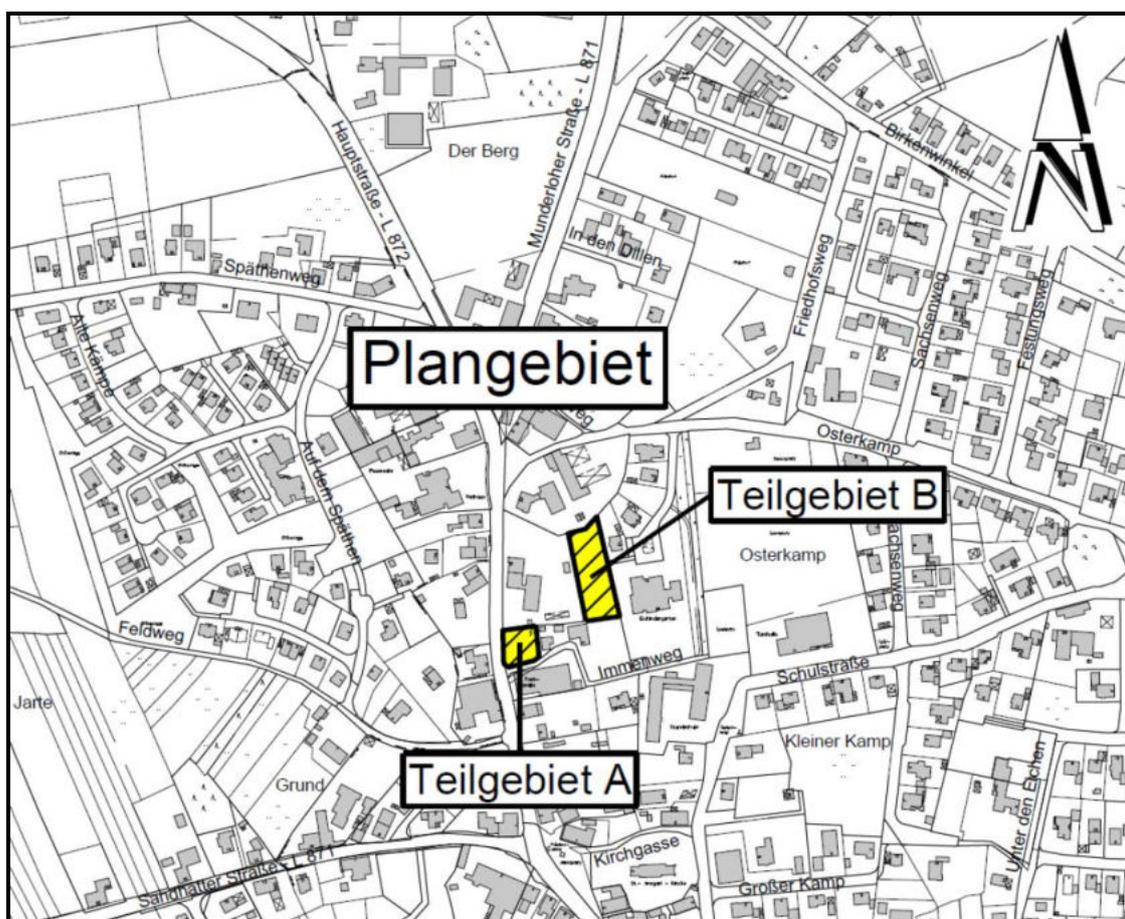


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 8a, 11. Änderung
„Kirchhatten“

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Mit 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
FAX: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.4 WASSERSCHUTZGEBIET	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.6 IMMISSIONSSITUATION	6
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1 PLANKONZEPT	7
3.2 ART BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
3.4 BAUGRENZEN UND BAUWEISE.....	10
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	10
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
4.1 ÄNDERUNG DER NUTZUNGSART UND DER BAUGRENZEN	12
4.2 BEDARFSGERECHTER AUSBAU DER VERKEHRSFLÄCHEN.....	12
4.3 VERKEHRLÄRMSCHUTZ.....	13
4.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	14
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	16
6 HINWEISE.....	17
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	18
8 VERFAHREN	18
ANLAGEN.....	18

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a umfasst zwei Flurstücke östlich der Hauptstraße (L 872) in Kirchhatten und weist damit zwei getrennte Teilbereiche auf. Es handelt sich beim Teilbereich A um das Flurstück 41/1 (Hauptstraße 14), das bisher als Stellplatz genutzt wird und beim Teilbereich B um das nordöstlich des Bereichs A liegende Flurstück 47/4 (Am Ansgaribusch 12).

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Die beiden Teilbereiche A und B waren im bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 8a ganz oder teilweise nicht als Baugrundstück festgesetzt. Für beide Teilbereiche wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a von den jeweiligen Eigentümern angeregt, eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen. In der Abwägung zu diesen Anregungen wurde von der Gemeinde darauf verwiesen, dass das Verfahren zur 9. Änderung zunächst abgeschlossen werden soll, um dann in einem weiteren Verfahren über die Änderungswünsche erneut zu entscheiden. Beide Eigentümer haben inzwischen entsprechende Anträge bei der Gemeinde eingereicht.

Beim Teilgebiet A (Flurstück 41/1 / Hauptstraße 14) handelt es sich um die ehemalige Stellplatzfläche des aufgegebenen Lebensmittelmarktes Hauptstraße 12. Die Fläche war im bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 8a – 9. Änderung als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes besteht derzeit kein Bedarf mehr für die Stellplatzanlage. Das ehemalige Marktgebäude wird derzeit durch die Volkshochschule genutzt. Deren Stellplatzbedarf kann vollständig auf dem Grundstück südlich des Immenweges gedeckt werden. Es wurde vom Eigentümer daher beantragt, auf der ehemaligen Stellplatzfläche ein Wohn- und Geschäftshaus errichten zu können. Da für das südlich des Immenweges liegende ehemalige Marktgebäude kein Bedarf mehr an zusätzlichen Stellplätzen besteht, soll das Grundstück im Teilgebiet A in das angrenzende Mischgebiet einbezogen werden und der Schaffung einer ergänzenden Bebauung dienen. Die für den Ausbau der Hauptstraße erforderlichen Grundstücksteile, sollen in diesem Rahmen abgegeben und im Zuge der neuen Grundstücksteilung als Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt werden.

Beim Teilgebiet B (Flurstück 47/4 / Am Ansgaribusch 12) handelt es sich teilweise um eine im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für den östlich angrenzenden evangelischen Kindergarten. Die Gemeinbedarfsfläche wurde 1993 größer festgesetzt als sie anschließend tatsächlich vom Kindergarten in Anspruch genommen wurde und stellte damit bisher eine optionale Erweiterungsfläche dar. Da diese in den vergangenen Jahren nicht in Anspruch genommen wurde und zukünftig an dieser Stelle kein Erweiterungsbedarf absehbar ist, kann die Fläche nun vollständig den angrenzenden Baugebieten zugeordnet werden und der Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten im Ortskern von Kirchhatten dienen. Der westliche Teilbereich des Flurstücks ist bereits im Bebauungsplan nur 8a – 1. Änderung als Baugrundstück im Rahmen des angrenzenden Dorfgebietes ausgewiesen. Der Eigentümer hat nun beantragt auch den südlichen angrenzenden Teilbereich dieses Flurstücks als Baugrundstück für eine ergänzende Einfamilienhausbebauung auszuweisen.

Um die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen, soll das Teilgebiet B dem nördlich, westlich und südlich angrenzenden Mischgebiet zugeordnet werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die beiden Teilbereiche A und B umfassen eine Teilfläche von insgesamt ca. 2.720 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um bereits bislang vollständig als Baugebiet, Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Bereiche innerhalb der Ortslage von Kirchhatten. Das Änderungsgebiet ist vollständig von Bebauung umgeben und selbst teilweise bereits versiegelt. Für die beiden Teilgebiete ist eine maßvolle Ergänzung der Bebauungsmöglichkeiten beabsichtigt. Zudem sollen die erforderlichen Flächen für einen bedarfsgerechten Ausbau (z.B. Fußweg) entlang der Hauptstraße) gesichert werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 20.000 m² wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und 0,6 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 950 m², nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von ge-

meinschaftlicher 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 somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB ohne Umweltprüfung bzw. Umweltbericht gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Das Teilgebiet A ist im bisher wirksamen FNP der Gemeinde Hatten als Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 dargestellt.

Das Teilgebiet B ist im bisher wirksamen FNP als Grünfläche Sport- bzw. Spielplatz dargestellt. Diese Darstellung ist allerdings bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a und der tatsächlich entstandenen Nutzungssituation für den vorliegenden Bereich obsolet.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall kann der Flächennutzungsplan daher entsprechend den geplanten Festsetzungen berichtigt werden. Im Zuge einer 10. Berichtigung des FNP wird statt der bisherigen Grünfläche ein Mischgebiet dargestellt (s. Anlage 2.1 und 2.2).

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Sandkrug. Bei allen Maßnahmen sind neben den grundlegenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes die rechtlichen und technischen Bestimmungen des Trinkwasserschutzes durch die gültige Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Sandkrug bzw. durch die landesweite Schutzverordnung als Planungsvorgaben zu beachten.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1.1 und 1.2)

Für das Teilgebiet A galten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ 9. Änderung, rechtskräftig seit dem 23.10.2015. Das Teilgebiet A stellt sich, wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, bisher als Stellplatzfläche dar. Sie ist im Bebauungsplan bisher auch entsprechend als Mischgebiet

mit der konkreten Zweckbestimmung, Fläche für Stellplätze, festgesetzt (s. Anlage 1.2 - 9. Änderung des B.-Planes Nr. 8a).

Für das Teilgebiet B galten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 11.06.1993, 3. Änderung rechtskräftig seit dem 15.04.1994 und der 7. Änderung rechtskräftig seit dem 25.11.1995. Das Teilgebiet B ist derzeit vollständig unbebaut und stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Der nördliche Teil ist bisher als Dorfgebiet und der südliche Teil als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt (s. Anlage 1.1 - 1. Änderung des B.-Planes Nr. 8a).

Die Umgebung der beiden Änderungsgebiete ist Teil des Ortskerns von Kirchhatten, welcher entlang der Hauptstraße durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnnutzungen, Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel geprägt ist. An das Teilgebiet B grenzt nördlich ein Kfz-Betrieb und östlich der Kindergarten an. Im Rahmen der 1. Änderung wurden Teile der östlich angrenzenden, öffentlichen Grünfläche „Sportanlage“ als Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ festgesetzt und das Dorfgebiet erweitert. Diese Flächen sind inzwischen entsprechend mit Wohngebäuden bzw. mit dem Kindergarten bebaut.

Unmittelbar westlich des Teilgebietes A verläuft die Hauptstraße (L 872). Westlich der Hauptstraße schließt sich eine aus öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Feuerwehr), gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden bestehende gemischte Nutzungsstruktur an.

2.6 Immissionssituation

Verkehrslärm (Anlage 3)

Im Jahr 2014 wurden durch das Büro „Zacharias Verkehrsplanungen“ Verkehrserhebungen in Hatten/Kirchhatten durchgeführt. Auf der Hauptstraße (L 872) wurde in Höhe des Plangebietes ein DTV-Wert von 9.550 Kfz, bei einem Lkw-Anteil von 6,0 % ermittelt.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrundegelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Für die durchgeführten Berechnungen (s. Anlage 3) werden daher die im Jahr 2014 ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt.

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

Entlang der Hauptstraße (L 872) ist ein Bereich bis ca. 21 m zur Fahrbahnmitte dem LPB IV und ein weiterer Bereich bis ca. 40 m dem LPB III der DIN 4109 zuzuordnen.

Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die entlang der Hauptstraße vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den mit den Bebauungsplänen Nr. 8a (östlich der Hauptstraße) bzw. Nr. 31 (westlich der Hauptstraße) größtenteils gesetzten Rahmen eines Misch-/ Dorfgebietes einzufügen.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, befinden sich mit einer Grundschule mit Turnhalle und einem Kindergarten östlich bzw. südöstlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Gemengelage. Im Übrigen wären solche öffentlichen Einrichtungen auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Plankonzept

Zur Berücksichtigung des durch die Aufgabe der Hofstellen eingetretenen Strukturwandels und um hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zukünftig eine dem Ortskern von Kirchhatten angemessene Entwicklung zu ermöglichen, wurden bereits im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a die bisher als Dorfgebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche überwiegend in Mischgebiete umgewandelt.

Die beiden Teilgebiete A und B stellen sich derzeit als Freiflächen dar, die in dieses, sich östlich der Hauptstraße erstreckende, Mischgebiet eingebettet sind. Aufgrund der bisher bestehenden Festsetzung als Stellplatzfläche (Teilgebiet A) bzw. teilweise als Kindergartenerweiterungsfläche (Teilgebiet B) können diese Bereiche nicht für eine private Bebauung genutzt werden. Die Flächen eignen sich durch ihre zentrale Lage jedoch besonders für eine er-

gänzende Bebauung zur Stärkung der Innenentwicklung. Sie sollen daher mit der vorliegenden Änderung in das angrenzende Mischgebiet einbezogen werden und erhalten jeweils ihrer konkreten Lage entsprechende angemessene Bebauungsmöglichkeiten.

Zur gestalterischen Anpassung sind örtliche Bauvorschriften über die Dachgestaltung, das Fassadenmaterial und zu Werbeanlagen vorgesehen.

An der Hauptstraße wird, wie bereits nach dem ursprünglichen Bebauungsplan und der 9. Änderung, die im Rahmen der künftigen Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Kirchhatten beabsichtigte Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen. Auch für den von den Hauptstraßen abzweigenden Immenweg sind für einen verkehrsgerechten Ausbau geringe Verbreiterungen bzw. Verlagerungen notwendig.

3.2 Art baulichen Nutzung

Mischgebiet / gegliedertes Mischgebiet (Mlg/MIw)

Für das unmittelbar an die Hauptstraße angrenzende Grundstück (Teilgebiet A) wird das Mischgebiet in der Form gegliedert, dass im Erdgeschoss Wohnnutzungen i.d.R. nicht zulässig sind (Mlg). Damit soll in dem Bereich an der Hauptstraße, als Teil des Ortszentrums, eine entsprechende gewerbliche Prägung gefördert und eine reine Wohnbebauung vermieden werden. Dieser Bereich ist nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (CIMA, Stand vom 31.05.2012) Teil des „zentralen Versorgungsbereichs“ der Gemeinde Hatten. Er eignet sich auch aufgrund der Verkehrslärmbelastung weniger für reine Wohngebäude. Ausnahmen werden auch im Erdgeschoss für Betriebswohnungen zugelassen. Eine entsprechende Regelung wurde in der 9. Änderung auch für die nördlich und südlich benachbarten Flächen getroffen.

Im östlichen, d.h. in Bezug auf die Hauptstraße rückwärtig gelegenen, Bereich des Mischgebietes (Teilgebiet B) soll dagegen eine stärkere wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden. In diesem Bereich sollen Wohnnutzungen daher allgemein und gewerbliche Nutzungen nur ausnahmsweise und nur als „nicht störende Betriebe“ zulässig sein (MIw). Nicht störende Betriebe stellen solche Betriebe dar, wie sie ausnahmsweise auch in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.

Zahl der Wohnungen im MIw

Im MIw wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt. Dies entspricht der im Jahr 1995 in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a für alle Wohngebiete und die rückwärtigen Dorfgebiete (MD3) getroffenen Regelung, mit der die gewachsene Einfamilienhausstruktur dieser Bereiche geschützt werden sollte. Im vorliegenden Fall erscheint die Begrenzung auf 2 Wohnungen auch aufgrund der Erschließungssituation über einen schmalen Wohnweg sinnvoll. Eine Begrenzung auf nur eine Wohnung wäre auch im Hinblick auf die dadurch erheblich eingeschränkten Möglichkeiten des Zusammenlebens mehrerer Generationen nicht sinnvoll.

Vergnügungsstätten

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

Das vorliegende Plangebiet soll vorwiegend der Schaffung von Geschäftshäusern bzw. dem Wohnen dienen. Insbesondere die wichtige Stärkung der Ortszentrumsfunktion soll nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet werden. Auch die angrenzend vorhandenen sensiblen Nutzungen, wie der Kindergarten und die Grundschule, machen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich erforderlich.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a wurde für den Bereich nördlich des Teilgebietes A eine Grundflächenzahl von 0,4 und für den südlich anschließenden Bereich von 0,8 festgesetzt. Für das vorliegende Grundstück wird aufgrund der geringen Grundstücksgröße eine GRZ von 0,6 für angemessen erachtet, um eine sinnvolle Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Die konkreten Bebauungsmöglichkeiten werden dabei allerdings durch die engeren Baugrenzen definiert. Angesichts der schon bestehenden Bodenversiegelung dient die GRZ von 0,6 jedoch auch der Errichtung von Nebenanlagen, die mit der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 möglich sind.

Im rückwärtigen Teilgebiet B wird die GRZ, in Anlehnung an die bisher in diesem Bereich und in den östlich anschließenden mit Wohnbaugrundstücken bestehende Festsetzung, auf den Wert von 0,3 begrenzt. Auch hier, werden die konkreten Bebauungsmöglichkeiten durch die engeren Baugrenzen definiert. Die höhere GRZ dient jedoch auch hier der Errichtung von Nebenanlagen, die mit der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 möglich sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in dem Mischgebiet an der Hauptstraße, Teilgebiet A, wie bei den bestehenden Festsetzungen für die nördlich und südlich benachbarten Baugrundstücke, auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Im rückwärtigen Bereich, Teilgebiet B, wird, wie an der Straße Am Ansgaribusch sowie am Immenweg, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die zweigeschossige Bebauung im Teilgebiet A auf den Wert von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert ist ausreichend,

den eng begrenzten Bauteppichs auch mit einem zweigeschossigen Gebäude vollständig ausnutzen zu können.

Da im Teilgebiet B nur ein Vollgeschoss zulässig ist, und die Geschoßfläche in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) nicht mitgerechnet werden muss, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zur Begrenzung der Nutzungsdichte im Teilgebiet B nicht erforderlich.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll in jedem Fall eine ausreichende Anpassung der möglichen Ergänzungsbebauung an die Umgebung gewährleistet werden.

3.4 Baugrenzen und Bauweise

Baugrenzen

Bei der baulichen Entwicklung des Ortskerns von Kirchhatten soll, entsprechend den Zielen der Dorferneuerung sowie dem Leitbild der Ortskernentwicklung, das bestehende Erscheinungsbild einer ländlich strukturierten, kleinteiligen Bebauung möglichst bewahrt bleiben. Auch wenn mit der vorliegenden 9. Änderung die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung aktiviert werden sollen, werden durch kleinteilig gegliederte Bauteppiche unverhältnismäßig große Baukörper vermieden und eine offene Siedlungsstruktur mit einem höheren Grünflächenanteil gefördert.

Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und zur Förderung einer Eingrünung der Bebauung werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

Bauweise

Für den Teilbereich A wurde in der 9. Änderung, die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Diese Regelung wird in diesem Teilgebiet übernommen. Die zulässigen Gebäudegrößen werden mit dieser Änderung jedoch bereits durch den oben beschriebenen kleinteiligen Bauteppich in ausreichender Weise auf ein für den Ortskern von Kirchhatten verträgliches Maß begrenzt.

Für den Teilbereich B wird, entsprechend der Regelung in der 1. Änderung, die Bauweise auf Einzelhäuser, begrenzt. Um eine übermäßige Nutzung bzw. Verdichtung durch Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen zu vermeiden, wird zusätzlich die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt (siehe auch Kap. 3.2).

3.5 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage von Kirchhatten. Nach Ansicht der Gemeinde soll in diesem zentralen Siedlungsbereich des Ortskerns auch eine gestalterische Anpassung der neu entstehenden Be-

bauung an die ortsübliche Bebauungsstruktur erfolgen. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Festsetzung von Dachneigung, Farbe und Baumaterialien ein entsprechender Gestaltungsrahmen, der eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleistet, geschaffen. Diese Bauvorschriften, die für die benachbarten Bereiche gelten, werden für das Änderungsgebiet im Wesentlichen übernommen.

Das im Ortskern von Kirchhatten übliche Erscheinungsbild wird zum Teil noch durch die ehemaligen Hofstellen geprägt. Diese Gestaltungsmerkmale dienen daher auch im vorliegenden Änderungsgebiet als Leitlinie. Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird im Wesentlichen durch die Dachlandschaft, in diesem Fall geneigte Dächer, geprägt. Eine Mindestdachneigung von 20° für Hauptdächer erscheint in diesem Fall als geeignet, um eine ausreichende Anpassung zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Farben und Materialien bestimmt rotes bis rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk und Dächer mit roten/rotbraunen oder anthrazitfarbene bis schwarzen Ziegeln oder entsprechenden Betondachsteinen das Erscheinungsbild. Der Gestaltungsrahmen wird daher durch diese Elemente definiert. Das Farbspektrum wird durch entsprechende RAL-Farbtöne, die als Bandbreite zu verstehen sind, eindeutig bestimmt.

Ausgenommen von dieser Festsetzung werden untergeordnete Bauteile, Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

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

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Teilgebietes B Pflanzstreifen 5 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Diese Pflanzstreifen dienen der Eingrünung der mit der 1. Änderung geplanten Ergänzung der Siedlungsentwicklung Am Ansgaribusch sowie der Eingrünung des Kindergartenbereichs.

Diese seinerzeit geplanten Pflanzstreifen sollen in ähnlicher, jedoch etwas reduzierter, Form erhalten bleiben. Auf den mittleren Pflanzstreifen wird verzichtet, da es sich mehr um die Abgrenzung zum Kindergarten handelt. Der nördliche und südliche Pflanzstreifen bleiben bestehen und werden im Norden geringfügig ausgedehnt. Der westliche Pflanzstreifen wird von 5 auf 3 m reduziert. Er ergänzt einen bereits vorhandenen 5 m breiten Pflanzstreifen, der sich im Bereich einer geschützten Geländekante auf dem unmittelbar westlich anschließenden Grundstück befindet. Zum östlich angrenzenden Kindergarten

hin ist eine zusätzliche Eingrünung nicht mehr erforderlich, da sich auf dem Kindergartengelände ein ausreichender Gehölzbestand zur Eingrünung befindet.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8a wurden in einem Pflanzstreifen, der sich unmittelbar an die östliche Grenze des Teilgebietes B anschließt, einige Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Auch westlich des Teilgebietes A stehen außerhalb des Geltungsbereichs mehrere Einzelbäume die zur Erhaltung festgesetzt sind. Die in der 9. Änderung aus dem Ursprungsplan übernommene Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche wird daher nachrichtlich auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Änderung der Nutzungsart und der Baugrenzen

Mit der vorliegenden 11. Änderung wird im nördlichen Bereich des Teilgebietes B das bisherige Dorfgebiet dem Mischgebiet an der Hauptstraße zugeordnet. Zusätzliche städtebauliche Konflikte oder Spannungen sind dadurch nicht zu erwarten, da die benachbarten Flächen ebenfalls als Mischgebiet oder Dorfgebiet (jedoch ohne Landwirtschaft) festgesetzt sind. Auch die Änderung der Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet ändert nichts an der grundsätzlichen städtebaulichen Situation bzw. Nutzungsabstufung, es wird im Wesentlichen lediglich die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten eines Baugebietes verschoben.

Im Teilgebiet A bleibt die Art der zulässigen Nutzung wie bisher (nach der 9. Änderung) als Mischgebiet festgesetzt. Hier wird lediglich eine neue überbaubare Grundstücksfläche dort festgesetzt wo bisher nur eine Stellplatzanlage zulässig war. Auch hier ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Spannungen zu den benachbarten Grundstücken.

Indirekt Auswirkungen ergeben sich durch den Wegfall der Stellplatzanlage für die Nutzungsmöglichkeiten des südlich angrenzenden Grundstücks. Die Stellplatzanlage diente früher dem Einzelhandelsladen südlich des Immenweges. Auf diesem Grundstück ist zukünftig eine Nutzung mit einem größeren Stellplatzbedarf kaum noch realisierbar. Der Verbrauchermarkt hat jedoch bereits seit Jahren seinen Betrieb eingestellt. Das Gebäude wird inzwischen durch die Volkshochschule genutzt. Der dabei bestehende Stellplatzbedarf kann vollständig auf dem südlichen Grundstück gedeckt werden, sodass eine Inanspruchnahme der vorliegenden Stellplatzfläche nicht mehr notwendig ist.

4.2 Bedarfsgerechter Ausbau der Verkehrsflächen

Entlang der Hauptstraße soll durch eine Verbreiterung der Verkehrsfläche die Anlage eines Fuß- und Radweges ermöglicht werden. Diese Maßnahme dient der Verbesserung der Verkehrssicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteil-

nehmer im Ort und damit auch der Umsetzung einer weiteren „Leitlinie zur Ortsentwicklung“, wonach die Interessen von Fußgängern und Radfahrern insbesondere entlang der Durchfahrtsstraße verbessert werden sollen (Leitlinie Nr. 3). Auch für die von den Hauptstraßen abzweigenden Wege: Immenweg, In den Dillen und Osterkamp werden für einen verkehrsgerechten Ausbau geringe Verbreiterungen bzw. Verlagerungen vorgenommen. Diese Planungen wurden bereits im Rahmen der 9. Änderung festgesetzt und erfolgten in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, welche die jeweils erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung stellen.

4.3 Verkehrslärmschutz

(Anlage 3)

Wie die bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a durchgeführte Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 3), werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im westlichen Teil des Plangebietes (Teilbereich A) überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in dicht besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

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

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach

unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Nach den Berechnungen (Anlage 2) liegt der westliche Randbereich des festgesetzten Mischgebietes (Teilgebiet A) bis ca. 21 m zur jeweiligen Straßenmitte der Hauptstraße (L 871) im Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109. Ein weiterer Bereich bis ca. 40 m ist dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen.

Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellen die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Üblicherweise kann für die der Geräusquelle vollständig abgewandten Gebäudeseite eines Gebäudes von einem verringerten Mittelungspegel von 10 dB (A) ausgegangen werden (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Aufl., § 15, Rn 15.1).

Im LPB IV sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße ($\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$) von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten. Darüber hinaus sind schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone im LPB IV nur an einer der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zu errichten. Alternativ sollen sie zulässig sein, sofern sie durch eine mind. 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

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

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

Im Teilgebiet A wird die bisher mit einer Stellplatzanlage geplante und auch vorhandene 100 %ige Bodenversiegelung durch ein Mischgebiet (GRZ 0,6) mit einer zulässigen Bodenversiegelung von 80 % ersetzt und die zulässige Bodenversiegelung damit geringfügig reduziert.

Im Teilgebiet B wird im nördlichen Bereich die bestehende GRZ von 0,3 beibehalten. Im südlichen Teilbereich wird eine GRZ von 0,3 neu festgesetzt und

damit gegenüber der bisherigen Gemeinbedarfsfläche die Versiegelungsmöglichkeit geringfügig erhöht.

Insgesamt ergibt sich im Plangebiet damit keine wesentliche Erhöhung der Bodenversiegelung durch die Änderung. Die bisher festgesetzten Pflanzstreifen werden von einer Fläche von bisher ca. 600 m² auf ca. 490 m² reduziert. Der zusätzliche Eingriff durch die Planung stellt sich daher insgesamt als relativ gering dar.

Unabhängig von der Frage, ob der geringe Eingriff durch die vorliegende Planänderung damit als „erheblich“ im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten ist, gelten nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB bei der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 2.720 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl zwischen 0,3 bzw. 0,6 ca. 950 m². Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Artenschutzbelange

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

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

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

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das Teilgebiet A liegt unmittelbar an der Hauptstraße und kann zusätzlich über den Immenweg erschlossen werden. Durch eine textliche Festsetzung wird jedoch vorgeschrieben, dass zum Immenweg nur bis zu 2 Zufahrten zulässig. Es sollen damit eine oder zwei Stellplatzanlagen entstehen können, die jeweils über eine gebündelte Zufahrt zum Immenweg verfügen. Damit soll vermieden werden, dass mehrere Stellplätze in Senkrechtaufstellung direkt vom Immenweg aus angefahren werden, da dies nach Auffassung der Gemeinde zu einer Gefährdung des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs auf dem Immenweg, der eine wichtige Verbindung zu Schule und Kindergarten darstellt, beitragen könnte. Im unmittelbaren Einmündungsbereich des Immenweges in die Hauptstraße wird zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrten von ca. 12 m an der Hauptstraße und ca. 8 m am Immenweg vorgesehen.

Das Teilgebiet B kann über eine bestehende Zufahrt, die als Fläche für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte festgesetzt ist, und zum Wendepunkt am Ende der Straße „Am Ansgaribusch“ führt, erschlossen werden. Müll- und Wertstoffbehälter müssen für die regelmäßige Abholung am Wendepunkt bereitgestellt werden.

Beide Teilgebiete liegen hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personnennahverkehr (ÖPNV) im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Rathaus“, die von den Linien 270, 275 und 277 bedient wird. Durch die Linie 270 gibt es ein direktes Fahrtenangebot in das Oberzentrum Oldenburg und die Kreisstadt Wildeshausen. Die Linie 277 führt nach Wardenburg, der Schülerverkehr wird über die Linie 275 abgedeckt.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Straße „Immenweg“ werden Sichtdreiecke gem. RAST 06 zur Sicherstellung der Anfahrtsicht vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind (Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch überwiegend erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a bzw. der bisherigen Änderungen berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich geändert. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik ist daher im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

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

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen erfolgte kein konkreter Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmittelbelastungen im Boden durch Abwurfmunition aus Kriegseinwirkungen da keine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Daher kann auch nicht unterstellt werden, dass im Planungsbereich keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet, davon <ul style="list-style-type: none">• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.570 m ² (490 m ²)	95 % (18 %)
Straßenverkehrsfläche	ca. 150 m ²	5 %
Plangebiet	2.720 m²	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 20.06.2016 bis 20.07.2016 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 19.12.2016.

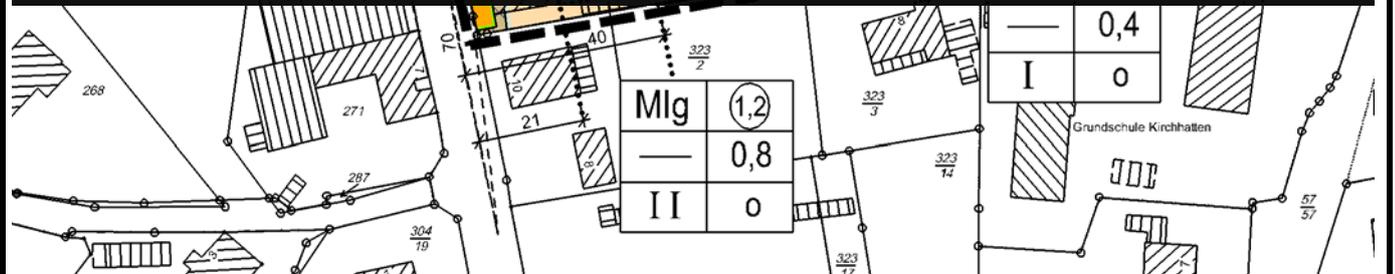
Hatten, den 20.12.2016

gez. Christian Pundt
Bürgermeister

L.S.

Anlagen

- 1.1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen d. B.-Planes Nr. 8a-1.Änderung
- 1.2 Bisherige zeichnerische Festsetzungen d. B.-Planes Nr. 8a-9.Änderung
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.1 Geplante Berichtigung des Flächennutzungsplanes
3. Verkehrslärmimmissionen (L 872)



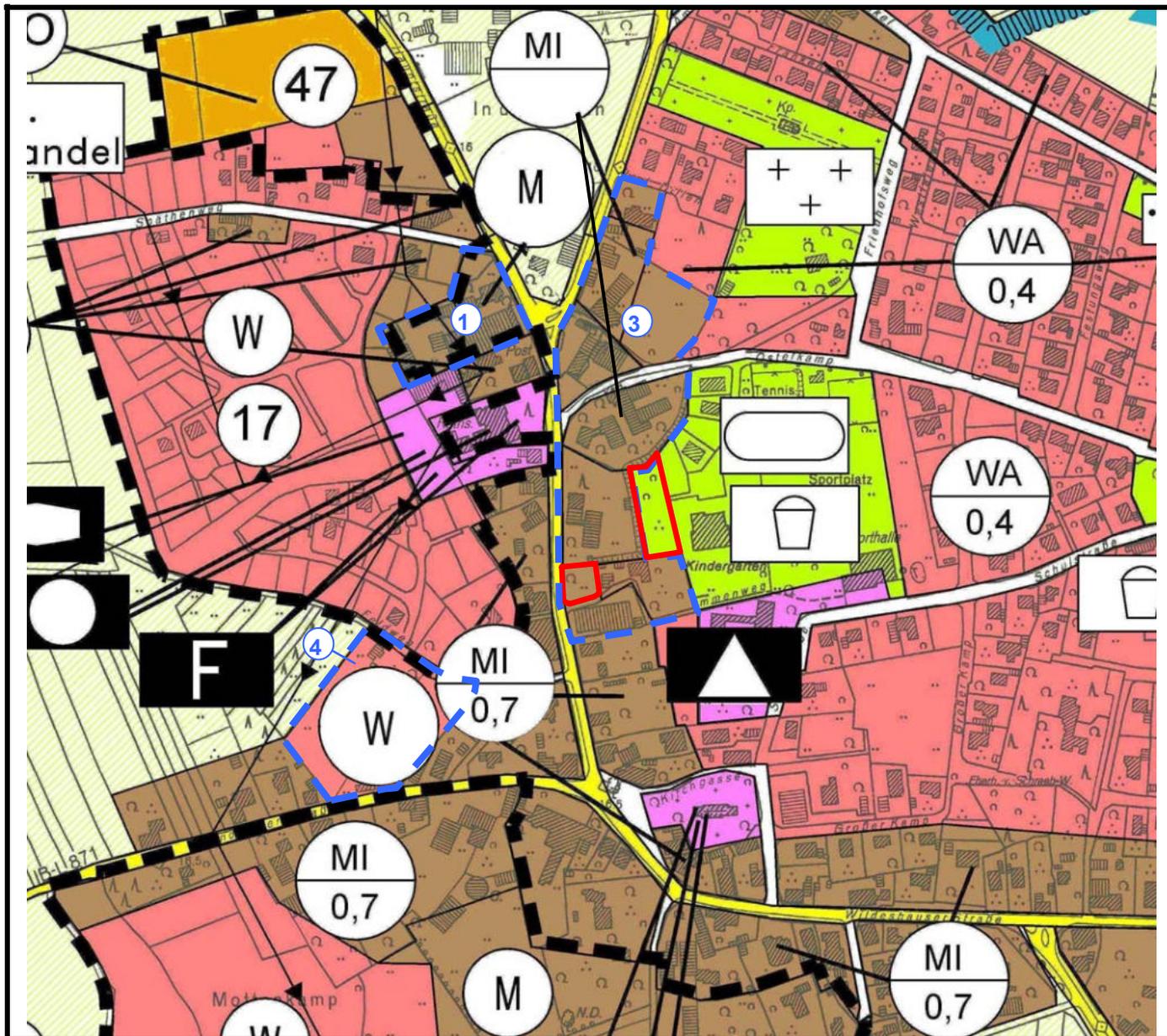
Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 8a, 11. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 8a, 9. Änderung
- Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a, 9. Änderung:**
- MI Mischgebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender eingemessener Einzelbaum
- St Flächen für Stellplätze
- LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Gemeinde Hatten

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

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 8a,
9. Änderung
M 1 : 1.500**



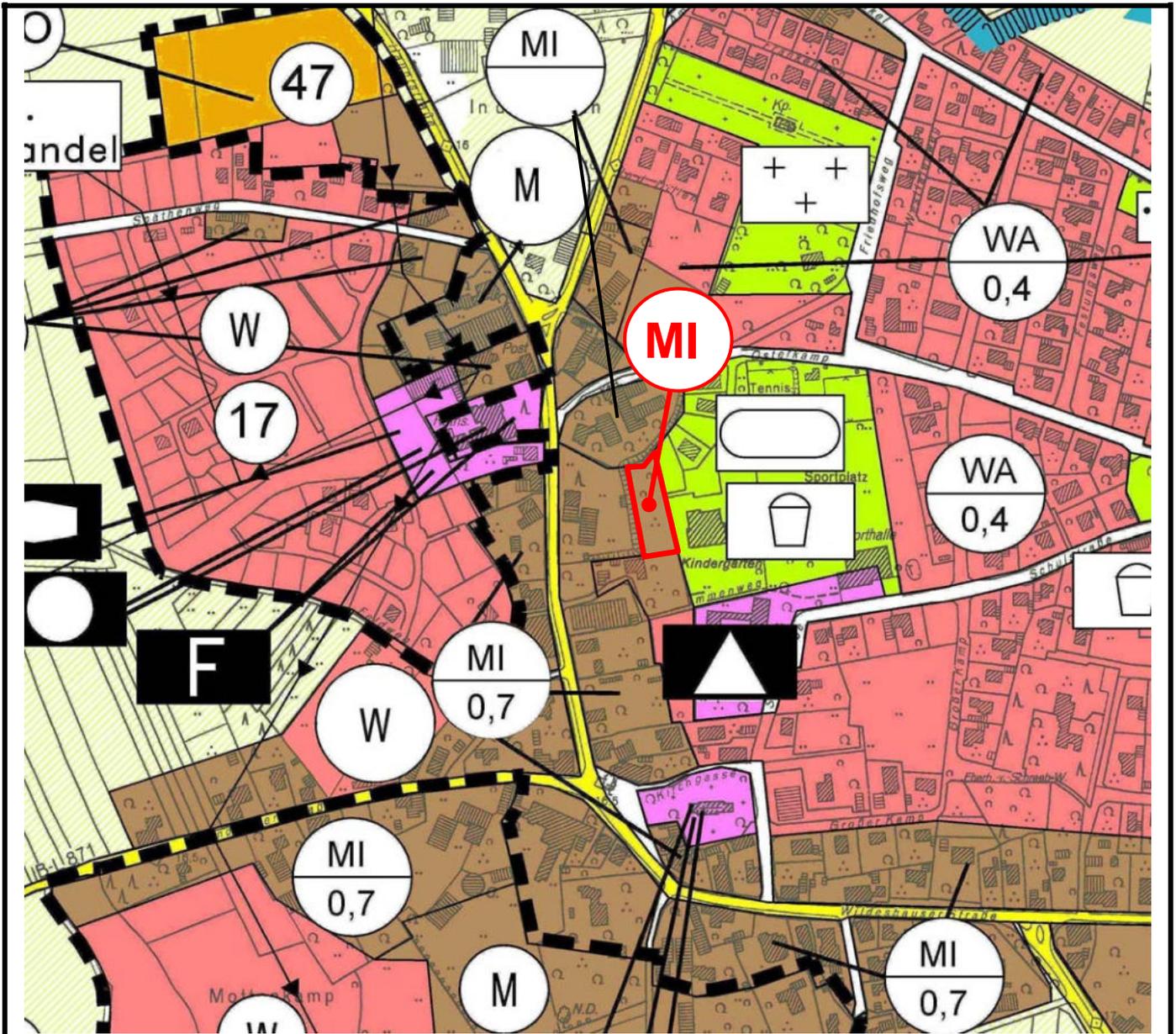
Legende:

- Geltungsbereich Baugebungsplan Nr. 8a, 11. Änderung
- Flächen für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmungen
- Schule Öff. Verwaltungen
- Feuerwehr Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Baufläche MI Mischgebiet
- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Öffentliche Grünfläche
- Sportplatz Friedhof Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächennutzungsplanänderung mit Nummer der Änderung
- Flächennutzungsplanberichtigung mit Nummer der Berichtigung

Gemeinde Hatten

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Baugebungsplan Nr. 8a,
11. Änderung**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes
- unmaßstäblich -**



Legende:

- Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Flächen für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmungen
- Schule Öff. Verwaltungen
- Feuerwehr Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Baufläche MI Mischgebiet
- GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Öffentliche Grünfläche
- Sportplatz Friedhof
- Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft

Gemeinde Hatten

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 8a,
11. Änderung**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -

**Verkehrsimmissionen –
Munderloher Straße (L 871) / Hauptstraße (L 872)
Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht 16. BImSchV)**

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (L 872), welche nördlich des Plangebietes nach Nordwesten verschwenkt. In diesem Bereich mündet von Nordosten kommend, die Munderloher Straße (L 871) in die Hauptstraße ein.

Im Jahr 2014 wurden durch das Büro „Zacharias Verkehrsplanungen“ Verkehrserhebungen in Hatten/Kirchhatten durchgeführt. Diese ergaben auf der Munderloher Straße in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 6.050 Kfz. Der Lkw-Anteil betrug 7,4 %.

Mit Einmündung der L 871 in die L 872 wurde auf der Hauptstraße in Höhe des südlichen Teil des Plangebietes ein DTV-Wert von 9.550 Kfz, bei einem Lkw-Anteil von 6,0 % ermittelt.

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

Der Flächen im Plangebiet sollen fast vollständig als Mischgebiet festgesetzt werden:

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

Munderloher Straße (L 871)

DTV : 6.050 Kfz, Lkw-Anteil 7,4 %

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M tags/nachts = **363 / 48,4**

Maßgebender LKW-Anteil: **p = 9 %** tags und **p = 4 %** nachts

Die **zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h**

Geschwindigkeitskorrektur bei 50 km / h: D_v tags/nachts = - 4,28 / - 5,1 dB

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

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

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

L_m 25 tags = 65,29 dB (A) – 4,28 dB (A) = 61,01 dB (A)

L_m 25 nachts = 55,38 dB (A) – 5,10 dB (A) = 50,28 dB (A)

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet hält zur L 871 z.T. verringerte Abstände von ca. 14 m ein.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 14 m:

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

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

$$D_{S\perp} = 15,8 - 11,46 - 0,15 = 4,19$$

$$D_{BM} = - 0,52$$

$$L_r \text{ 14 tags} = 61,01 + 4,19 - 0,52 = \mathbf{64,68 \text{ dB (A)}}$$

$$L_r \text{ 14 nachts} = 50,28 + 4,19 - 0,52 = \mathbf{53,95 \text{ dB (A)}}$$

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet werden um ca. 4,7 / 4 dB (A) tags/nachts überschritten.

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

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 17 m:

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

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

$$D_{S\perp} = 15,8 - 12,30 - 0,18 = 3,32$$

$$D_{BM} = - 1,03 \qquad \qquad \qquad \mathbf{+ 3 \text{ dB}}$$

$$L_r \text{ 17 tags} = 61,01 + 3,32 - 1,03 = \mathbf{63,3 \text{ dB (A)}} \qquad \qquad \qquad 66,3$$

Der Bereich bis zu einem Abstand bis ca. 17 m zur Fahrbahnmitte der Munderloher Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 35 m:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 15,44 - 0,35 = 0,01$$

$$D_{BM} = - 3,08 \qquad \qquad \qquad \mathbf{+ 3 \text{ dB}}$$

$$L_r \text{ 35 tags} = 61,01 + 0,01 - 3,08 = \mathbf{57,94 \text{ dB (A)}} \qquad \qquad \qquad 60,94$$

Der Bereich zwischen 17-35 m zur Fahrbahnmitte der Munderloher Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Hauptstraße (L 872)**DTV : 9.550 Kfz**Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M tags/nachts = **573 / 76,4**Maßgebender LKW-Anteil: **p = 7 %** tags und **p = 4 %** nachtsDie **zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h**Geschwindigkeitskorrektur bei 50 km / h: D_v tags/nachts = - 4,54 / - 5,10 dBStraßenoberfläche, nicht geriffelter Gußasphalt: $L_{STRO} = 0$ dBSteigung < 5 %: $L_{STG} = 0$ dB

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

$$L_m \text{ 25 tags} = 66,85 \text{ dB (A)} - 4,54 \text{ dB (A)} = 62,31 \text{ dB (A)}$$

$$L_m \text{ 25 nachts} = 57,08 \text{ dB (A)} - 5,10 \text{ dB (A)} = 51,98 \text{ dB (A)}$$

Entlang der Hauptstraße hält die vorhandene Bebauung ebenfalls verringerte Abstände von im ungünstigsten Fall ca. 9 m ein.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 9 m:Angenommene durchschnittliche $H_m = 1,65$ m (Erdgeschoss)

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

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

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

$$L_r \text{ 9 tags} = 62,31 + 6,16 - 0,02 = \mathbf{68,45 \text{ dB (A)}}$$

$$L_r \text{ 9 nachts} = 51,98 + 6,16 - 0,02 = \mathbf{58,12 \text{ dB (A)}}$$

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet werden um ca. 8-8,5 dB (A) tags/nachts überschritten.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 21 m:Angenommene durchschnittliche $H_m = 1,65$ m (Erdgeschoss)

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

$$D_{S\perp} = 15,8 - 13,22 - 0,22 = 2,36$$

$$D_{BM} = - 1,67$$

+ 3 dB

$$L_r \text{ 21 tags} = 62,31 + 2,36 - 1,67 = \mathbf{63,0 \text{ dB (A)}}$$

66,0

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist der Bereich bis zu einem Abstand bis ca. 21 m zur Fahrbahnmitte der Hauptstraße unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 40 m:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 16,02 - 0,39 = - 0,61$$

$$D_{BM} = - 3,35$$

+ 3 dB

$$L_{r40 \text{ tags}} = 62,31 - 0,61 - 3,35 = \mathbf{58,35 \text{ dB (A)}}$$

61,35

Der Bereich zwischen 21-40 m zur Fahrbahnmitte der Hauptstraße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.