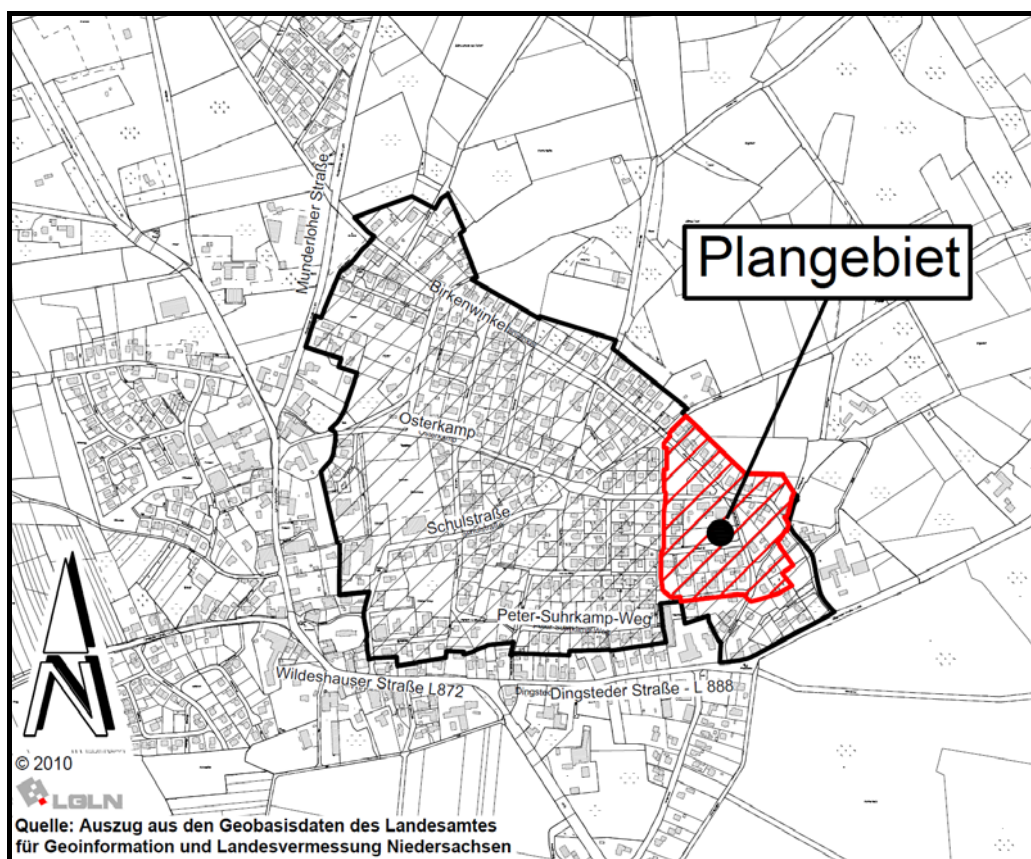




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 8a, 13. Änderung**  
**„Kirchhatten“**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ZIELE .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (§ 13A BAUGB).....	4
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
2.4    BISHER BESTEHENDE FESTSETZUNGEN .....	5
2.5    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	7
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
3.2    BAUWEISE UND ZAHL DER WOHNUNGEN.....	9
3.3    ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND BAUHÖHE.....	9
3.4    GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL .....	10
3.5    BAUGRENZEN / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	10
3.6    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	11
3.7    SOLARENERGIE .....	11
3.8    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO).....	11
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	12
4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	14
4.3    ARTENSCHUTZ .....	14
4.4    ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	15
4.5    OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	15
<b>5 VERFAHREN.....</b>	<b>16</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>16</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ umfasst einen Großteil der bebauten Ortslage von Kirchhatten, westlich der Hauptstraße und nördlich der Dingsteder Straße.

Das Plangebiet der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a umfasst den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a nördlich der Straße Am Schießstand im Bereich der Straßen: Widukindweg, Schützenhofstraße, Osterkamp, und Birkenwinkel. Die westliche Grenze wird durch den Friesenweg bzw. in dessen Verlängerung nach Süden den Widukindweg gebildet.

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

## 2 Planungserfordernis und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Ziele

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a sollte die bestehende Siedlungsstruktur, in dem Teilbereich in dem sich tatsächlich ein Einfamilienhausgebiet entwickelt hat, erhalten bleiben und geschützt werden. Dazu wurde die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt und die Zahl der Wohnungen auf in der Regel höchstens zwei begrenzt. Durch Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse, der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachgestaltung sollte auch für die Erhaltung der ortstypischen Gebäudeformen ein angemessener Rahmen geschaffen werden. Weitere Zielsetzung der 12. Änderung war die Bewahrung bzw. Schaffung eines durchgrüntes Wohngebietes sowie die Förderung der Nutzung der Sonnenenergie.

Bereits in der Begründung zur 12. Änderung wurde jedoch auf den weiteren Änderungsbedarf hingewiesen (siehe Begründungsentwurf zur 12. Änderung Seite 4). Dieser weitere Änderungsbedarf besteht zum einen in der Anpassung der bisher als Misch- oder Dorfgebiet festgesetzten Bereiche, in denen sich tatsächlich eine überwiegende Wohnbebauung (ohne Landwirtschaft) entwickelt hat.

Zum anderen sollen die rückwärtigen Gartenbereiche geschützt und von Bebauung freigehalten werden. In einzelnen bereits vorhandenen rückwärtig zur Straße gelegenen Baugrundstücken sollen die Bebauungsmöglichkeiten insoweit neu geregelt werden, dass hier keine Doppelhäuser und pro Einzelhaus höchstens eine Wohnung entstehen können.

Zu diesen Zwecken ist eine umfassende Änderung der Planzeichnung mit Anpassung der Baugrenzen und Berücksichtigung der jeweils tatsächlich vorhandenen Bebauung bzw. der konkreten städtebaulichen Situation notwendig. Aufgrund der Größe des Plangebietes der 12. Änderung von ca. 45 ha sollte diese weitere Änderung jedoch abschnittsweise nach dem konkreten Bedarf in jeweils eigenständigen Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Als erster Abschnitt wird mit der vorliegenden 13. Änderung der östliche Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a an diese weitere Zielsetzung angepasst.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

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

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.

Die vorliegende 13. Änderung betrifft im Wesentlichen die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete, die überwiegend aus einer Einfamilienhausbebauung besteht. Sie umfasst einen Teilbereich von ca. 5,5 ha des ursprünglichen Plangebietes. Das Gebiet ist Teil des Siedlungsbereichs von Kirchhatten und bereits bislang größtenteils als allgemeines Wohngebiet oder Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall unterschritten. Aufgrund der Größe des allgemeinen Wohngebietes von 4,61 ha und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die zulässige Grundfläche 1,38 ha.

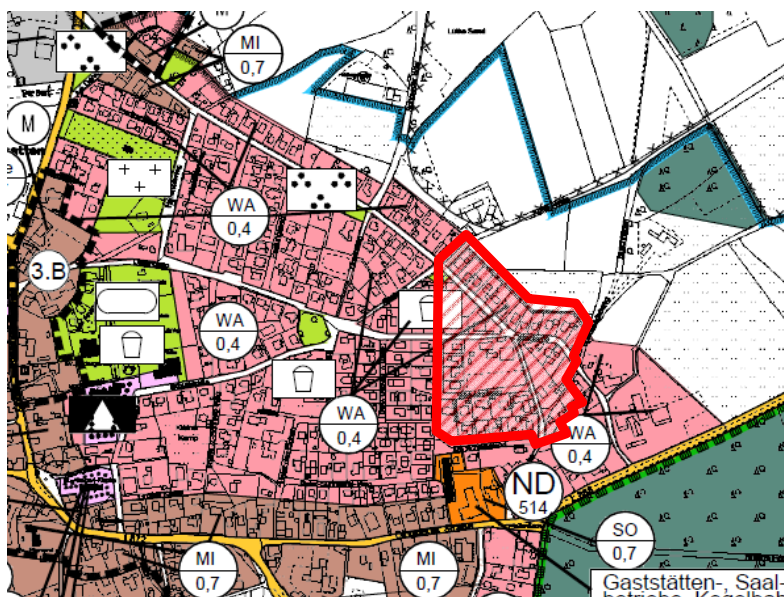
Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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 daher nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist der weit überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Dies gilt auch für die im Ursprungsplan teilweise noch als Dorfgebiet festgesetzten Teilflächen.



Auszug aus dem FNP  
Stand 2017



Plangebiet

Die vorliegende Änderung entspricht damit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung.

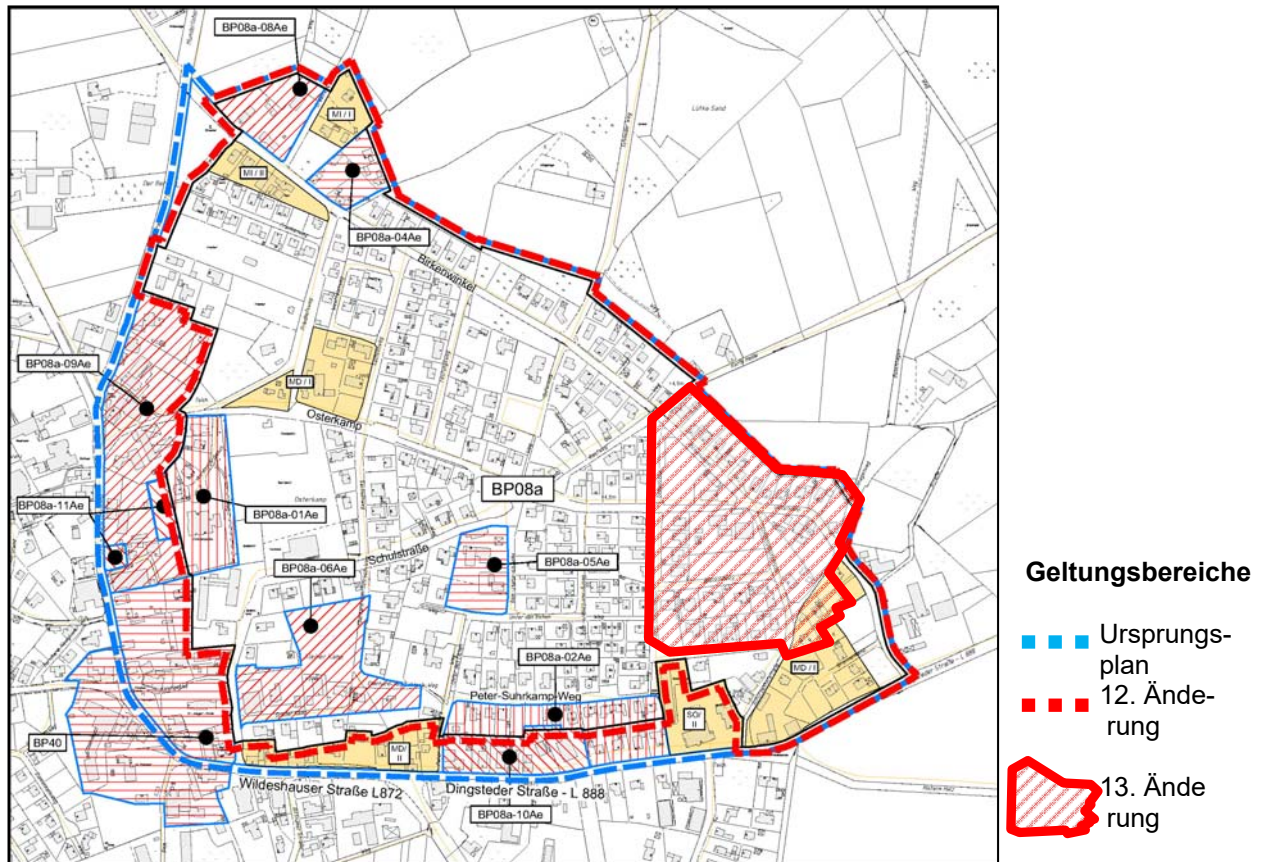
### 2.4 Bisher bestehende Festsetzungen

Bereits im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a wurde für das Plangebiet zunächst eine Analyse der derzeit bestehenden Festsetzungen durch Zusammenstellung der verschiedenen Änderungen durchgeführt.

Im Bebauungsplan Nr. 8a sind bereits bisher zahlreiche Änderungen durchgeführt worden. Im Bereich der vorliegenden 13. Änderung sind bezüglich der Planzeichnung bisher keine Änderungen durchgeführt worden. Es wurden allerdings folgende rein textliche Änderungen vorgenommen:

- 3. Änderung (rechtskräftig seit 08.12.1993) und
- 7. Änderung (rechtskräftig seit 01.08.1995).

Übersicht zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8a sowie den bisherigen Änderungen der Planzeichnung:



In der **Anlage 1** ist für das Plangebiet der vorliegenden 13. Änderung ein Ausschnitt aus der ursprünglichen Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8a Kirchhatten dargestellt.

#### Bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung

Der weit überwiegende Teil des Änderungsgebietes ist bereits bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der südöstliche Randbereich ist bisher als Dorfgebiet (MD3) festgesetzt. Zulässig sind im MD3 jedoch ebenfalls nur Nutzungen die einem Wohngebiet entsprechen, gewerbliche, landwirtschaftliche und ähnliche Nutzungen sind ausgeschlossen.

#### Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete ist die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt (Regelung aus der 3. Änderung, ursprünglich waren teilweise nur Einzelhäuser zulässig). Für den im Ursprungsplan als Dorfgebiet (MD3) festgesetzten Bereich waren ursprünglich ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse

Für alle Baugebiete ist nach der 12. Änderung nur ein Vollgeschoss zulässig. Ausnahmen sind für bereits bestehende genehmigte Nutzungen vorgesehen.

#### Bisher festgesetzte Zahl der Wohnungen

Nach der 12. Änderung sind pro Einzelhaus 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Ausnahmen sind für bereits bestehende genehmigte Nutzungen vorgesehen.

mitige Nutzungen vorgesehen. Eine vergleichbare Regelung, dass in den allgemeinen Wohngebieten und im MD3 pro Gebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig sind, bestand bereits mit der 7. Änderung.

#### Anpflanzungen

Im bisher bestehenden Bebauungsplan sind die ortsbildprägenden Bäume im Bereich der Straßenverkehrsflächen, insbesondere im Kreuzungsbereich Birkenwinkel/Osterkamp/Schützenhofstraße, zur Erhaltung festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes ist im Übergang zur anschließenden freien Landschaft die Anpflanzung eines Gehölzstreifen festgesetzt. Dieses Pflanzgebot wurde bisher im Wesentlichen jedoch nicht realisiert.

#### Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist bisher mit 0,3 niedriger als der Höchstwert für allgemeine Wohngebiete, der bei 0,4 liegt, festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 0,4 begrenzt zusätzlich die Nutzungsmöglichkeiten in den Obergeschossen.

#### Baugrenzen:

Durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestanden bisher, insbesondere im Bereich ehemaliger Hofstellen, großzügige überbaubare Flächen, die in diesem Umfang jedoch weitgehend nicht ausgenutzt wurden.

#### Gestalterische Festsetzungen

Zusätzliche gestalterische Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften bestehen im Plangebiet nicht.

#### Anmerkungen zu den bisherigen Festsetzungen

Das bisher festgesetzte Dorfgebiet (MD3) entspricht mit seiner tatsächlichen Art der baulichen Nutzung nicht dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes, da die dafür maßgeblichen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht vorhanden sind. Auch nach den bisher bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen, wären landwirtschaftliche Betriebe gar nicht zulässig. Die Tatsache, dass in der Nachbarschaft des MD3-Gebietes die Hofstelle eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes liegt, führt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht dazu, dass es sich um ein faktisches Dorfgebiet handeln könnte. Soweit die vorhandene Hofstelle nicht in das Dorfgebiet einbezogen werden kann oder soll, muss die Festsetzung als Dorfgebiet aufgehoben werden.

## **2.5 Örtliche Gegebenheiten**

Neben der Analyse der bisher bestehenden Festsetzungen wurde im Rahmen der 12. Änderung auch die tatsächliche Gebäudestruktur in den Blick genommen. Dabei wurden zur Feststellung der tatsächlichen Nutzungen und der Zahl der Wohnungen sowie der Dachformen, der geschätzten Trauf- und Firsthöhen und der Zahl der Vollgeschosse Ortsbegehungen durchgeführt (siehe Anlage 3 der Begründung zur 12. Änderung). Die Kartierung erfolgte aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes der Bebauung. Die Feststellungen zur Zahl der Wohnungen und Geschossigkeit wurden anschließend teilweise mit den Bauakten abgeglichen.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 3 der Begründung zur 12. Änderung dargestellt. Das Änderungsgebiet ist weit überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Ausnahmen bilden nur vereinzelte gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzungen.

Die Siedlungsstruktur setzt sich daher weit überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Wohnungen zusammen.

An der Schützenhofstraße besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch bereits 1992 mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8a durch ein allgemeines Wohngebiet überplant wurde. Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung sind der Gemeinde nicht bekannt.

Hinsichtlich der Bauformen überwiegen im Gebiet auch die ortstypischen Häuser mit Satteldach und einer Traufhöhe von bis zu 4,50 m, sodass auch für die zweigeschossigen Gebäude, in der Regel ein eingeschossiges Erscheinungsbild noch gewahrt ist.

Das vorliegende Wohngebiet stellt sich insgesamt als aufgelockert bebaute Siedlung mit großzügigen Gartenbereichen dar. Damit und durch die einzelnen Hofgebäude von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben kommt dem Erscheinungsbild des Gebietes noch eine dörfliche Anmutung zu.

### 3 Geplante Festsetzungen

Mit der vorliegenden 13. Änderung soll die vorhandene Siedlungsstruktur, die überwiegend durch aufgelockerte eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt ist, gesichert werden. Neben den bereits im Rahmen der 12. Änderung durchgeführten Anpassungen der Festsetzungen zur Gebäudestruktur werden im Rahmen dieser 13. Änderung auch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen an diese Zielsetzung angepasst. Dabei sollen insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche überwiegend von Bebauung freigehalten werden oder, soweit dies sinnvoll ist, nur noch Gebäude mit höchstens einer Wohnung zulässig sein.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der tatsächlich vorhandenen Struktur, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In das WA-Gebiet wird auch der Bereich, der bisher als Dorfgebiet festgesetzt war, einbezogen, da die für die Festsetzung eines Dorfgebiet notwendige landwirtschaftliche Prägung durch Hofstellen hier nicht vorliegt (siehe auch Kapitel 4.1 Absatz: Umstufung des Dorfgebiet in ein Wohngebiet).

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung der Bebauung in die vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur sichergestellt.

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. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet sollen, aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Struktur und um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen, Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres Störpotenzials nicht zulässig sein. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

### 3.2 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung der prägenden Siedlungsstruktur sowie der bereits bisher überwiegend festgesetzten ortstypischen Gebäudeformen wird die Bauweise im überwiegenden Teil des Plangebietes auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Da Hausgruppen oder eine geschlossene Bebauung auch derzeit nicht vorhanden sind, entspricht diese Regelung auch der vorhandenen Siedlungsform.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen, die nahezu im gesamten Änderungsgebiet bereits vor der 12. Änderung auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt war, wird zur Sicherung der vorhandenen Struktur auch entsprechend dem Sinn der ursprünglichen Zielsetzung wie in der 12. Änderung definiert und überwiegend auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt. Damit kann, unabhängig ob ein Grundstück geteilt wird oder nicht, entweder ein Haus mit zwei Wohnungen über- oder nebeneinander oder ein entsprechendes Doppelhaus mit jeweils nur einer Wohnung entstehen.

Zur Berücksichtigung der bereits genehmigten Nutzungen und insbesondere der ortsbildprägenden größeren ehemaligen Hofgebäude werden als Ausnahme auch bis zu 3 Wohnungen bzw. die bereits entsprechend genehmigte Zahl an Wohnungen zugelassen.

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen wird die offene Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt und zusätzlich festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig ist. Dadurch soll zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur die Nachverdichtung begrenzt und in diesen nicht optimal erschlossenen Bereichen eine zu intensive Bebauung vermieden werden, um einer Verschärfung der Erschließungssituation entgegenzuwirken. Diese Bereiche sind dem allgemeinen Wohngebiet\* (WA\*) zugeordnet.

### 3.3 Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhe

Die vorhandene Siedlungsstruktur, überwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern, stellt sich hinsichtlich des Erscheinungsbildes der ortstypischen Gebäudeformen in Gestalt von freistehenden eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern bzw. geneigten Dächern dar. Die Bewahrung dieser Gebäudestruktur wird entsprechend der 12. Änderung durch eine Begrenzung auf höchstens ein Voll-

geschoss sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m gewährleistet. Auch soweit nach der Bestandsaufnahme im Plangebiet keine zweigeschossigen Gebäude festgestellt wurden (siehe Anlage der Begründung zur 12. Änderung) wird für möglicherweise dennoch vorhandene und entsprechend genehmigte zweigeschossige Gebäude eine Ausnahme zugelassen, soweit sie die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe einhalten und sich damit zumindest optisch anpassen.

### **3.4 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die im Plangebiet bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird beibehalten. Mit der Unterschreitung des für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Höchstwertes von 0,4, sorgt dieser Wert für eine stärker aufgelockerte Bebauung und wird aber gleichzeitig den im Plangebiet vorhandenen teilweise noch sehr unterschiedlichen Baugrundstücksgrößen gerecht.

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 wird dagegen nicht übernommen. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 ist die Geschossfläche in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl, entgegen der früheren Regelung, nicht mehr mitzurechnen, wenn der Bebauungsplan nichts Abweichendes festsetzt. Der Gesetzgeber wollte damit aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Nutzungsmöglichkeiten von Dachgeschossen erleichtern. Da im Plangebiet mit der 12. und 13. Änderung in der Regel nur ein Vollgeschoss zulässig ist, braucht die Fläche in den Dachgeschossen in diesen Fällen nicht angerechnet werden. Eine Begrenzung der Geschossfläche ist daher neben der festgesetzten Grundfläche daher nicht mehr erforderlich.

### **3.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen**

Mit den im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen wurden im vorliegenden Änderungsgebiet teilweise große Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Insbesondere im Bereich ehemaliger Hofstellen wurde teilweise auch nur eine vordere Baugrenze festgesetzt. Gemeinsam mit der teilweise großen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen würde in einigen Bereichen eine Bebauung in zweiter Reihe, wie sie auch in anderen Teilen des Bebauungsplanes Nr. 8a auf ähnlicher Grundlage entstanden ist, ermöglichen. Tatsächlich ist im Gebiet der 13. Änderung jedoch fast ausschließlich eine einzeilige Bebauung entstanden. Aus diesem Grund werden mit der vorliegenden Änderung die Bauflächen unter Berücksichtigung der tatsächlich entstandenen Bebauung und je nach örtlichen Gegebenheiten, auf eine Tiefe von überwiegend 17 m bis 20 m begrenzt.

Eine überbaubare Grundstücksfläche in zweiter Reihe wird nur am südöstlichen Rand des Plangebietes in einem Bereich, für den dies bereits bisher ausdrücklich vorgesehen war bzw. bereits Bauanträge bestehen, ermöglicht. Für diesen als WA\* festgesetzten Teil des Wohngebietes wird die Bauweise jedoch auf Einzelhäuser mit höchstens einer Wohnung begrenzt (siehe auch Kap. 3.1).

Entlang der inneren Straßenverkehrsflächen sowie der südöstlich, östlich, nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen werden demnach nicht überbaubare Bereiche mit einer Tiefe von in der Regel mindestens 5 m festgesetzt. Dahinter werden dann Bauteppiche mit einer Breite von überwiegend 20 m festgesetzt.

Für Terrassen als Teil der Hauptanlage, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 3 m zugelassen, soweit sie ohne festes Dach keine gebäudegleiche Wirkung entfalten.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im Bereich des öffentlichen Straßenraumes vorhandenen und das Ortsbild prägenden Laubbäume wurden eingemessen und werden, ähnlich wie im ursprünglichen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Der am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs im Ursprungsplan festgesetzte Pflanzstreifen wurde bisher überwiegend nicht realisiert. Zur landschaftsgerechten Einbindung der Siedlung wird eine Gehölzanpflanzung am Siedlungsrand jedoch nach wie vor für erforderlich gehalten und daher eine vergleichbare Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen festgesetzt.

### **3.7 Solarenergie**

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und um damit einen Beitrag zur Reduzierung von klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten, wird festgesetzt, dass die Dächer von Neubauten auf mindestens 30% ihrer Fläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten sind.

Da in Einzelfällen die Verschattung, z.B. durch vorhandene großer Bäume, oder die vollständige Ausrichtung einer Dachseite nach Norden einen technisch sinnvollen Betrieb von Solarmodulen nicht ermöglichen, kann ausnahmsweise von einer Erfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung dieser Forderung abgesehen werden wenn ein Ausgleich durch ein Wärmeversorgungskonzept mit einer im Verhältnis zu den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechenden Energieeinsparung zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (z.B. durch Wärmepumpen, Passivhaus) oder durch vergleichbare Maßnahmen geschaffen wird.

### **3.8 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)**

#### **Dachgestaltung**

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage von Kirchhatten. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird wesentlich durch die Dachlandschaft, in diesem Fall geneigte Dächer, geprägt. Mit der 9., 10. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a wurde bereits am Rand des vorliegenden Änderungsgebietes unter anderem durch die Festsetzung einer Dachneigung ein Rahmen

für die Dachgestaltung geschaffen. Mit der 12. Änderung wurde eine entsprechende Dachneigung von 30° - 60° für Hauptdächer auch für das vorliegende Plangebiet vorgesehen. Diese Regelung wird übernommen, da sie weiterhin als geeignet erscheint, um ein Mindestmaß an Anpassung zu gewährleisten.

### **Garten- und Freiraumgestaltung**

Das Erscheinungsbild der Siedlung wird vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus wahrgenommen. Um den vorhandenen zum Teil durch Bäume und Gehölze begrünte Straßenraum zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln, sind die Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. Zäune sind in diesem Bereich nur bis zur Höhe von 1,20 m und wenn sie in die Hecken integriert sind zulässig.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen, die baulich nicht genutzt werden, sind gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Grünflächen zu gestalten. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

#### Bauweise und Zahl der Wohnungen im WA

Bereits mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8a wurde im Änderungsgebiet die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser und die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus (eine Wohnung je Doppelhaushälfte) sowie die Geschosszahl auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur und teilweise auch der Zielsetzung der bisher bestehenden Festsetzungen. Für vorhandene bereits genehmigte abweichende Nutzungen werden teilweise Ausnahmeregelungen vorgesehen. Entsprechende Regelungen werden auch für die vorliegende 13. Änderung übernommen.

Nachbarliche Belange oder Konflikte werden damit nicht hervorgerufen. Im Gegenteil dient die Änderung auch der Vermeidung von Konflikten, die durch die Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser entstehen können. Eine stärkere Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser führt in der Regel zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, kleinere Wohnungen statt Einfamilienhäuser können auch zu einem häufigeren Wechsel der Bewohner beitragen und damit das nachbarschaftliche Zusammenleben beeinträchtigen. Die Änderung dient damit auch der Stabilisierung und Förderung des sozialen Lebens im Wohnquartier.

### Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise und Zahl der Wohnungen im WA\*

Neben der mit der 12. Änderung vorgesehenen Anpassung der der Bauweise und Zahl der Wohnungen auf ein weit überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser geprägtes Wohngebiet, erfolgt mit der 13. Änderung auch eine Begrenzung der Bauflächen auf eine in der Regel einzeilige Bebauung durch die Festsetzung einer vorderen und rückwärtigen Baugrenze entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand. Diese Regelung dient der Freihaltung von Gartenbereichen und dem Schutz vor einer übermäßigen Verdichtung des Wohngebietes.

Soweit bereits nach dem Ursprungsplan eine Bebauung in zweiter Reihe ausdrücklich vorgesehen war oder bereits Bauanträge vorliegen, soll zur Berücksichtigung mit der 13. Änderung eine Bebauung auch in diesen Fällen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen in diesen nicht optimal erschlossenen Bereichen jedoch begrenzt werden. Um einer Verschärfung der Erschließungssituation entgegenzuwirken sollen in diesen rückwärtigen Grundstücksflächen (WA\*) nur Einzelhäuser mit jeweils nur einer Wohnung zugelassen werden. Diese Bereiche wurden dem allgemeinen Wohngebiet\* zugeordnet.

### Grundstückswerte

Eine wesentliche oder unzumutbare Wertminderung der Grundstücke ist durch die Änderung aus Sicht der Gemeinde nicht zu erwarten. Da die Festsetzungen auch der Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur für ein ruhiges Baugebiet dienen, stellen sie auch eine Sicherung der Wohngebietsqualität dar und leisten damit einen Beitrag zur Werterhaltung.

Die sich aus den neuen Festsetzungen ergebenden Nutzungseinschränkungen wirken sich nach den vorliegenden Informationen der Gemeinde ausschließlich auf nicht ausgeübte Bebauungsmöglichkeiten aus. Entsprechend § 42 BauGB beträgt die Frist bei der Aufhebung bisher zulässiger aber nicht verwirklichter Nutzungen für mögliche Entschädigungsansprüche 7 Jahre. Nach dieser Zeit kann nur eine Entschädigung in die tatsächlich ausgeübte Nutzung verlangt werden. Wesentliche Eingriffe in ausgeübte Nutzungen finden durch die Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht statt (§ 42 Abs. 2 und 3 BauGB). Damit geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Änderung keine Entschädigungsansprüche entstehen. Sollte dies widererwarten dennoch der Fall sein, wird vorsorglich festgestellt, dass die Gemeinde die Änderung dennoch beschlossen hätte.

### Umstufung des Dorfgebiet in ein Wohngebiet

Der bisher im südöstlichen Bereich des Änderungsgebietes festgesetzte Teil eines Dorfgebietes (MD3) ist hinsichtlich seines Gebietscharakters als obsolet einzustufen, da im gesamten, im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8a festgesetzten, Dorfgebiet MD3 kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Nach den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes waren hier auch keinerlei landwirtschaftliche Betriebe zulässig. Nach den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes waren bisher im MD3 auch zahlreiche andere Nutzungsarten, insbesondere gewerbliche Nutzungen, ausgeschlossen. Zulässig waren dort

bisher, ähnlich wie einem allgemeinen Wohngebiet, neben Wohnnutzungen nur Gemeinbedarfseinrichtungen oder der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe zulässig. Damit ändert sich an den grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeiten durch die Umstufung der Art der baulichen Nutzung wenig.

Die ursprüngliche Festsetzung als Dorfgebiet, sollte offensichtlich dem Schutz des östlich der Straße Osterkamp liegenden landwirtschaftlichen Betriebes dienen. Die Festsetzung eines Dorfgebietes ohne Einbeziehung der Hofstelle ist jedoch nicht zulässig. Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich damit tatsächlich in der Nachbarschaft eines faktischen Wohngebietes. Die Gemeinde beabsichtigt derzeit, neben der vorliegenden 13. Änderung, diese besondere Situation durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes östlich des vorliegenden Änderungsgebietes zu beordnen. Aus den Vorermittlungen zu diesem benachbarten Verfahren liegen der Gemeinde Erkenntnisse vor, dass im vorliegenden Gebiet nicht mit unzulässigen Geruchsmissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle zu rechnen ist. Damit ist durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, das auch der tatsächlich vorhandenen Nutzungssituation entspricht, aufgrund des bestehenden Abstandes zur Hofstelle von etwa 60 m sowie der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude der Hofstelle nach Osten nicht mit erheblichen Betriebseinschränkungen durch die Änderung zu rechnen.

#### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundfläche und damit das Maß der baulichen Nutzung bzw. die damit mögliche Bodenversiegelung nicht verändert.

Die bisher vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, insbesondere die Erhaltung von Einzelbäumen im Bereich des öffentlichen Straßenraumes und die am nordöstlichen Siedlungsrand vorgesehene Anpflanzung, werden beibehalten und in vergleichbarer Weise erneut festgesetzt.

Damit werden mit der 13. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe i.S.d. § 14 (Eingriffsregelung) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG sind somit nicht erforderlich.

#### **4.3 Artenschutz**

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenziel-

ler Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

Eine Ausnahme innerhalb der gesetzlichen Brutzeit ist neben der gutachterlichen Untersuchung nur mit ausdrücklicher vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

#### **4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erschließungssituation sowie auf die technische Ver- und Entsorgung. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen gegenüber der bestehenden Bebauung entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand.

#### **4.5 Oberflächenentwässerung**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass, entsprechend den bestehenden wasserrechtlichen Bestimmungen, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser auch auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser sowie eine Zwischenspeicherung vor der Versickerung oder Nutzung als Brauchwasser widerspricht dem jedoch nicht und bleibt zulässig.

## 5 Verfahren

### **Beteiligung der Behörden und 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.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 25.04.2022 bis 25.05.2022 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 31.08.2022.

Hatten, den 01.09.2022

gez. Heinisch  
Bürgermeister

L. S.

## **Anlagen**

1. Auszug aus der Planzeichnung des bisher bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8a











**Legende:**

**— — — — —** Geltungsbereich B.-Plan Nr. 8a - 13. Änderung

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a:**

- MD** Dorfgebiet
- WA** allgemeines Wohngebiet
-  nicht überbaubare Fläche MD
-  nicht überbaubare Fläche WA
-  Verkehrsflächen
-  Öffentliche Grünfläche Parkanlage
-  zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 8a,  
13. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 8a,**