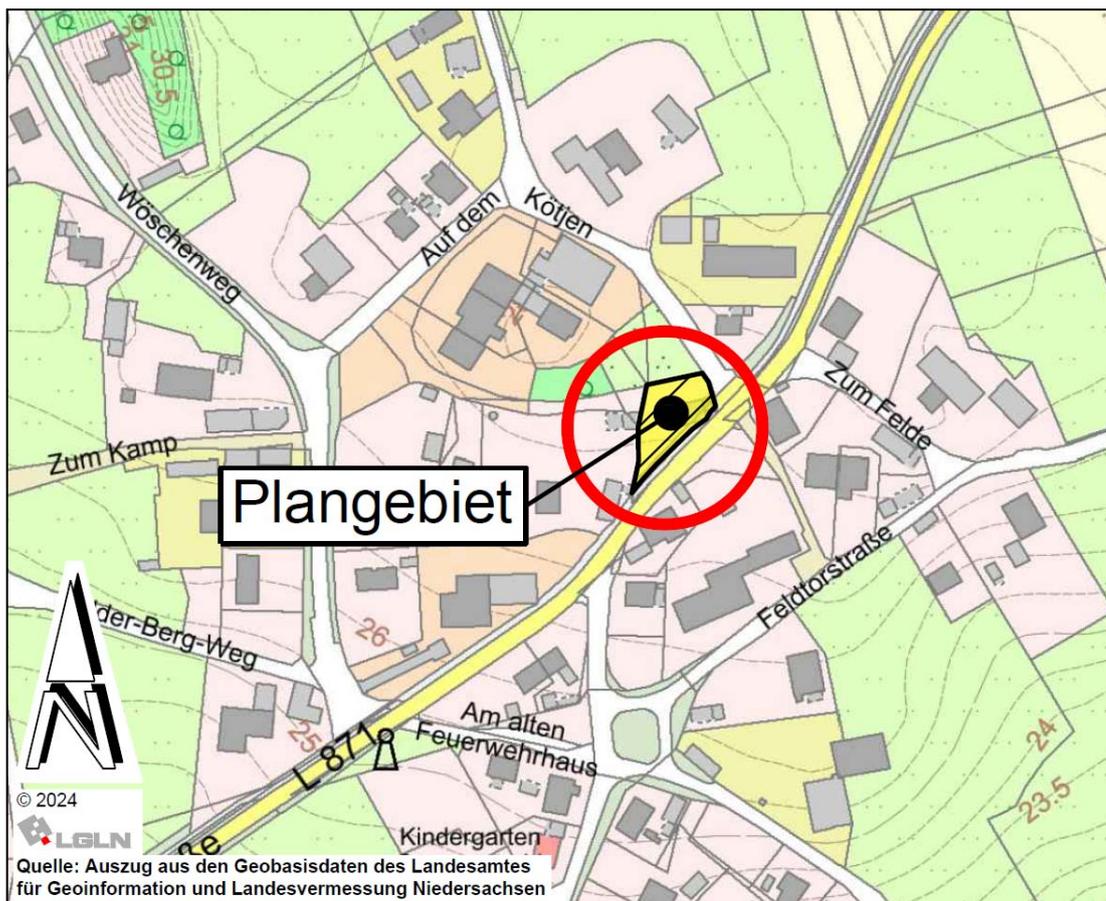




**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 58**  
„Ortskern Sandhatten“, 1. Änderung  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16**

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



**Büro für Stadtplanung**

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

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 GELTUNGSBEREICH .....	3
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
1.3 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
2.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 1).....	5
2.3 IMMISSIONSSITUATION .....	5
<b>3 VORHABEN UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
3.1 PLANKONZEPT.....	6
3.2 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN .....	6
3.3 FESTSETZUNGEN.....	6
3.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen und Baugrenzen.....	8
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG.....	8
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 NBAUO) .....	9
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE UND GEPLANTE NUTZUNGEN .....	10
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	11
4.3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	11
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	12
5.2 VER- UND ENTSORGUNG.....	12
5.3 DENKMALSCHUTZ .....	13
<b>6 VERFAHREN .....</b>	<b>14</b>
<b>7 ANLAGEN.....</b>	<b>14</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

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

Das Gebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“, bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, befindet sich im zentralen Bereich der bebauten Ortslage von Sandhatten, zwischen der westlich angrenzend verlaufenden Straße „Auf dem Kötjen“ und der südlich verlaufenden Huntloser Straße (L 871). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 820 m<sup>2</sup>.

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

## 1.2 Anlass und Erfordernis

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine bauliche Anlage in Fachwerkbauweise. Hier ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Hatten und dem Vorhabenträger der Abriss dieser baulichen Anlage und die Neuerrichtung eines Wohnhauses, ebenfalls in Fachwerkbauweise, mit einer Wohneinheit, entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2) des Bebauungsplanes, an einer anderen Stelle im Plangebiet vorgesehen.

Dadurch würde eine ergänzende maßvolle Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden und eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung, angrenzend zu bestehender Wohnbebauung, erreicht werden.

Um diese ergänzende Wohnbebauung im Plangebiet zu ermöglichen soll daher mit der vorliegenden Plangebietsänderung, in dem bisher als nicht überbaubarer Bereich festgesetzten Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO, ein Baufenster mit einer Größe von 11 m x 13 m ausgewiesen werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit entspricht die geplante Art der baulichen Nutzung der Festsetzung des Ursprungsplanes.

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

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird auf Grundlage eines mit der Gemeinde Hatten geschlossenen Durchführungsvertrages ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

## 1.3 Beschleunigtes Verfahren

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 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, 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 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. 820 m<sup>2</sup> und befindet sich im zentralen Bereich der bebauten Ortslage von Sandhatten.

Das Gebiet ist bereits bebaut 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 nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche maximal 20.000 m<sup>2</sup>) wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 820 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (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 Rahmenbedingungen

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

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

Der Bedingung des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist durch die entsprechend geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet daher entsprochen.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Die bebaute Ortslage von Sandhatten stellt sich aus Wohngebäuden und ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen und Bauten zusammen, die zum Teil denkmalgeschützt sind. Die Freiflächen der umliegenden Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt und weisen, wie die gesamte Ortslage von Sandhatten, einen erhaltenswerten Bestand an hochstämmigen Laubbäumen auf.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Ortslage von Sandhatten und ist mit einem als Geräteschuppen genutztem Gebäude in Fachwerkbauweise bebaut. Die Freiflächen stellen sich als Grünfläche dar. Innerhalb des Gebietes befinden sich ebenfalls mehrere hochstämmige Laubbäume. Das Plangebiet ist, wie der gesamte zentrale Bereich von Sandhatten, im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 58, rechtskräftig seit dem 24.02.2012, als Mischgebiet festgesetzt (Anlage 1).

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Auf dem Kötjen“ begrenzt. Südlich angrenzend verläuft die Huntloser Straße (L 871) von Osten nach Westen.

### 2.3 Immissionssituation

#### Verkehrslärm (Anlage 2)

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Huntloser Straße (L 871). Um zu ermitteln, ob von dieser Straße erhebliche Beeinträchtigungen auf das Plangebiet einwirken, wurde daher eine Verkehrslärberechnung, auf Grundlage der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2021, angefertigt (Anlage 2).

Bei der Verkehrszählung 2021 wurde auf der L 871 auf Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 1.700 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 100 Fahrzeugen 5,9 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem

Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 1.860 Kfz).

Nach den anliegenden 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 Bereich des geplanten Bauteppichs eingehalten.

Zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

#### Sonstige Immissionen

Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, sowie sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **3 Vorhaben und Festsetzungen**

### **3.1 Plankonzept**

Entsprechend den in Kapitel 1.2 beschriebenen Planungszielen dient der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 der Neuerrichtung eines Wohnhauses in Fachwerkbauweise mit einer Wohneinheit.

Dadurch würde eine ergänzende maßvolle Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden und eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung, angrenzend zu bestehender Wohnbebauung, erreicht werden.

### **3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Mit dem konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger in der im Plan dargestellten Art und Weise, ein Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit einer Wohneinheit zu errichten. Das Gebiet wird von Osten über die Straße „Auf dem Kötjen“ erschlossen. Um die bestehende Durchgrünung im Plangebiet und die damit verbundene Einbeziehung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, werden die im Plangebiet bestehenden hochstämmigen Laubbäume zum Erhalt festgesetzt.

### **3.3 Festsetzungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, zu dem auch die Vorhabenbeschreibung gehört, sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der übrigen Hinweise. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das geplante Vorhaben, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet, beschrieben. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geben darüber hinaus den Rahmen an, innerhalb dessen sich das mögliche Vorhaben auch bei Änderung des Durchführungsvertrages bewegen kann.

### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet

Wie bereits beschrieben, soll mit der vorliegenden Planung im Wesentlichen das mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 58 ausgewiesene Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit der vorliegenden Änderung unverändert festgesetzt werden. Mit der vorliegenden Planung wird in diesem Bereich lediglich, statt wie bisher als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, ein überbaubarer Bereich mit einer Größe von 11 m x 13 m ausgewiesen.

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### *Vergnügungsstätten und Tankstellen*

Um diese geplante Nutzung im Mischgebiet abzusichern wird zudem festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig sind.

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung soll sich an die angrenzend vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die im Ursprungsplan für die umliegenden Flächen getroffenen Festsetzungen an.

#### Grundfläche

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Somit sind bauliche Anlagen bis zu einer gesamten Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche (GR) durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Anlagen um bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus, einschließlich der geplanten Zufahrt und der geplanten Terrasse, lassen sich in diesem Rahmen realisieren. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der angrenzenden Siedlungsstruktur erreicht. Insbesondere wird dadurch auch das Maß der Bodenversiegelung begrenzt.

Diese Regelung entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Ursprungsplanes, in dem für ausgewiesene Baufenster ebenfalls jeweils eine Grundfläche festgesetzt wurde.

#### Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der geplanten und der angrenzend vorhandenen Bebauung, sowie der im Ursprungsplan getroffenen Regelung, wird im Plangebiet die Geschoszahl ebenfalls insgesamt auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

#### Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung wird durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Dadurch sollen die Gebäudehöhen im Plangebiet an die angrenzend bestehende Bebauung in der Ortslage von Sandhatten angepasst werden, damit ein einheitliches städtebauliches Bild im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung entsteht.

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

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,0 m über dem unteren Höhenbezugspunkt.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand (Traufseite) und der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen zu verstehen. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. bezüglich der Traufhöhe bei Gebäuderücksprünge) können ausnahmsweise Überschreitungen zugelassen werden.

Mit den Höhenfestsetzungen wird nach Auffassung der Gemeinde eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt.

### **3.3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen und Baugrenzen**

#### Bauweise

In den angrenzenden Bereichen ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorhanden. Im Plangebiet ist ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung in Form von einem Einfamilienhaus geplant. Entsprechend dieser geplanten Bebauung wird im Plangebiet daher die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzelhäuser beschränkt.

#### Zahl der Wohnungen

Entsprechend der konkret geplanten Bebauung und in Anpassung an die angrenzend bestehende Bebauung, wird festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig ist.

#### Baugrenzen

Wie bereits beschrieben, soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine konkrete Bebauung mit einem Wohnhaus im Mischgebiet vorbereitet werden. Das geplante Baufenster ist daher so bemessen, dass das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gebäude ein eigenes Baufenster in einer Größe von 11 m x 13 m bekommt. Größere bzw. breitere nichtüberbaubare Grundstücksflächen würden dem bestehenden Ortsbild in diesem Siedlungsbereich entgegenstehen und sind daher nicht geplant.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzung**

Die grünordnerische Festsetzung des Bebauungsplanes hat die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, sowie Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren.

#### Festgesetzte Einzelbäume

Zu diesem Zweck wurden die im Bereich des Plangebietes vorhandenen und ortsbildprägende Laubbäume eingemessen und werden zur Erhaltung festgesetzt. Gleichzeitig werden zum Schutz dieser Gehölze in den Kronentraufbereichen der zur Erhaltung festgesetzten Bäume, sowie der in das Plangebiet ragenden zu erhaltenden Bäume, Boden-

versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen und der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt wird. In diesem Rahmen können z.B. durch Wurzelsuchgräben die Lage der Hauptwurzeln festgestellt und notwendige Rückschnittmaßnahmen vorgenommen werden.

Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung der festgesetzten Bäume ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung vorzunehmen.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)**

Durch die vorliegende Planung wird im Plangebiet eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, die die umliegende Bebauung entlang der Huntloser Straße (L 871) städtebaulich sinnvoll ergänzt. Eine zukünftige Bebauung soll sich, neben der Nutzung, auch im äußeren Erscheinungsbild an die angrenzend bestehende Siedlungsstruktur anpassen. Für das Plangebiet werden daher örtliche Bauvorschriften getroffen.

#### Dachform und Dachneigung

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 Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten sind.

Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von jeweils weniger als 10 m<sup>2</sup> haben.

#### Dachmaterial

Hinsichtlich der Farben und Materialien bestimmen Dächer mit roten bis rotbraunen Tonpfannen oder entsprechenden Betondachsteinen das Erscheinungsbild der bebauten Ortslage von Sandhatten. 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.

### Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind, in Anpassung an die Bebauung im umliegenden Siedlungsbereich, als Verblendmauerwerk in naturroten und rotbraunen Farben oder in traditioneller Fachwerkbauweise auszuführen.

Ausnahmsweise dürfen bis zu einem Drittel der Wandflächen als Putzfassade mit einem hellen Farbanstrich oder als Holzfassaden ausgeführt werden.

### Einfriedungen

Um Fehlentwicklungen und damit Beeinträchtigungen des Ortsbildes und gleichzeitig Sichtbehinderungen entlang der Straßenverkehrsflächen zu vermeiden, wird im Plangebiet zudem festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze, bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche, Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf den nächstgelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Straße, zulässig sind.

Einfriedungen im Plangebiet sind aus geschnittenen Laubgehölzhecken herzustellen. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen. Die Hecken sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeere) auszuführen. Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

### Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in Hatten zunehmend „Stein- bzw. Schottergärten“ angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht 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 Planung wird eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus in Fachwerkbauweise innerhalb eines bestehenden festgesetzten Mischgebietes in der bebauten Ortslage von Sandhatten ermöglicht.

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen an den Festsetzungen des Ursprungsplanes und an den Festsetzungen der jüngsten in der

Gemeinde Hatten ausgewiesenen Mischgebieten angepasst. Damit wird die bestehende Bebauungsstruktur homogen weiterentwickelt.

Durch die geplante ergänzende Mischbebauung, bzw. die Verlegung eines bestehenden Gebäudes, ergeben sich daher für die angrenzende Wohnbebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen.

## 4.2 Belange von Natur und Landschaft

### 4.3 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.

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 m<sup>2</sup> beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 820 m<sup>2</sup> große Fläche. Der Wert von 20.000 m<sup>2</sup> 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 Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen wird folgender Hinweis in 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

### 5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzend verlaufende Straße „Auf dem Kötjen“. Diese Straße mündet im Süden in die Huntloser Straße (L 871). Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Post“, die von den Linien 277 und 288 bedient wird. Mit der Linie 277 gibt es ein regelmäßiges Fahrtenangebot nach Kirchhatten. Die Linie 288 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

#### Oberflächenentwässerung

Entsprechend den bestehenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser sowie eine Zwischenspeicherung vor der Versickerung oder Nutzung als Brauchwasser widerspricht dem jedoch nicht und bleibt zulässig. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan enthalten.

#### Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge **von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) über 2 Stunden** als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden.

### Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg. Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

### Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

## **5.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## **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.

## 6 Verfahren

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

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

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 07.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024 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 26.03.2025.

Hatten, den 27.03.2025

gez. Heinisch

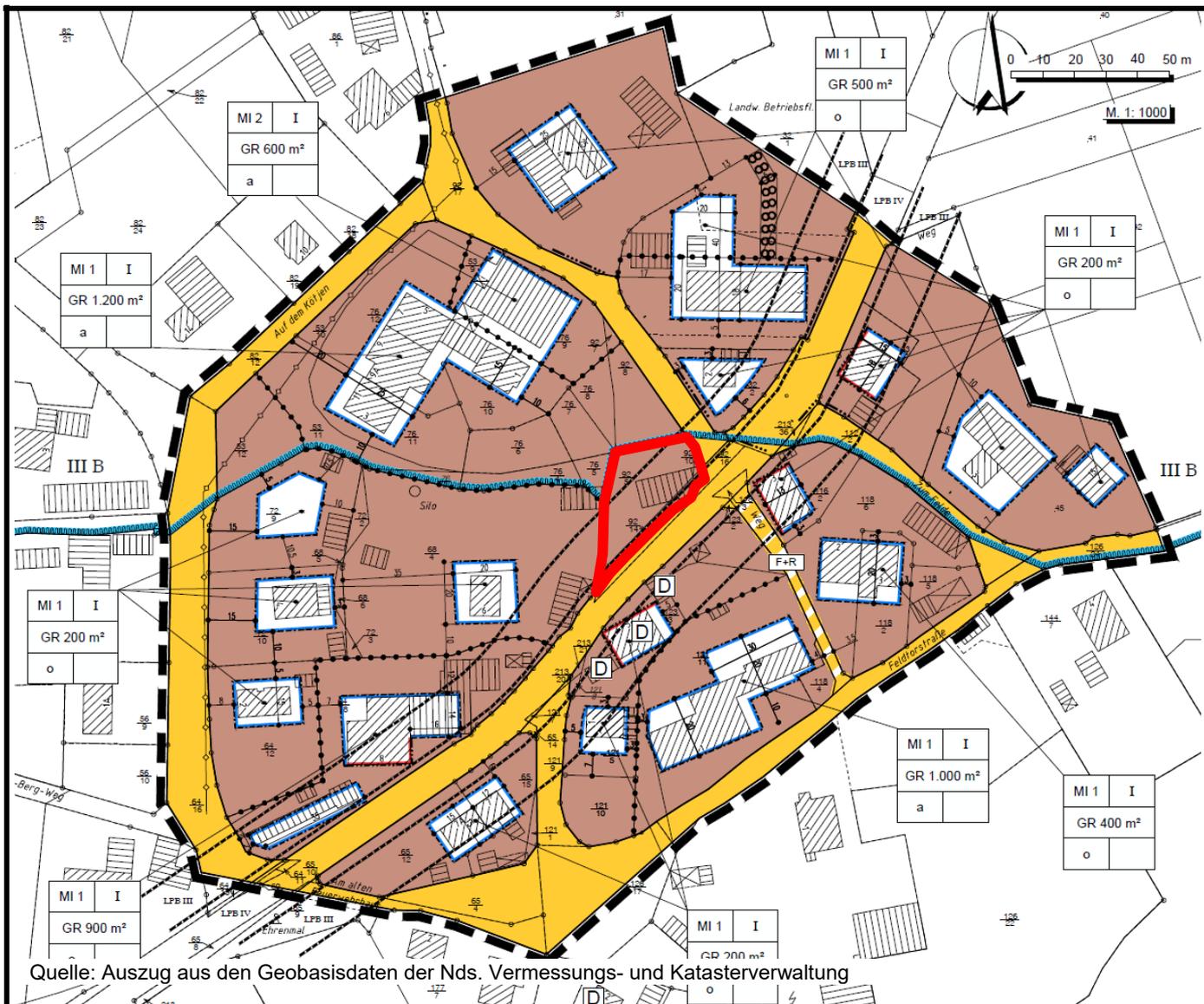
L. S.

.....

Bürgermeister

## 7 Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58
2. Verkehrslärberechnung Huntloser Straße (L 871)



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

**Legende:**

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 58, 1. Änderung

**Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 58**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		Haupt-Wasserleitung (unterirdisch)
MI	Mischgebiete	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		III B Wasserschutzgebiet, Zone III B
GR 800 m²	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 800 m²	<b>Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b>
o	offene Bauweise	Baudenkmal (Einzelanlage)
a	abweichende Bauweise	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Baulinie	LFB III LFB IV Lärmpegelbereiche
	Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

**Gemeinde Hatten**

**Anlage 1**  
**der Begründung zum**  
**Bebauungsplan Nr. 58**  
**„Ortskern Sandhatten“,**  
**1. Änderung**  
**Vorhabenbezogener**  
**Bebauungsplan Nr. 16**

**Bisherige zeichnerische**  
**Festsetzungen des**  
**Bebauungsplanes**  
**Nr. 58**

- unmaßstäblich -

## Verkehrsimmissionen – Huntloser Straße (L 871)

### Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Huntloser Straße (L 871).

Bei der Verkehrszählung 2021 wurde auf der L 871 auf Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 1.700 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 100 Fahrzeugen 5,9 %

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 1.860 Kfz).

Das Plangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005-1	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Mischgebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 dB(A) 50 dB(A)	64 dB(A) 54 dB(A)

Landesstraße 872

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
1700	DTV <sub>gezählt</sub>	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
1860	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v <sub>Pkw</sub>	Geschwindigkeit Pkw
50	v <sub>Lkw</sub>	Geschwindigkeit Lkw
12	s <sub>L</sub>	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h <sub>m</sub>	mittlere Höhe
0,6	D <sub>zuwachs</sub>	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	J	Zeitspanne für Planungshorizont
7	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil ( <b>Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile</b> )
4	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil ( <b>Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile</b> )
0	D <sub>stro</sub>	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche ( <b>Tabelle 4</b> )
0	D <sub>stg</sub>	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent ( <b>Gleichung 9</b> )
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung ( <b>Tabelle 2</b> )
0	D <sub>B</sub>	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4.1.4 ( <b>wird zur Zt. nicht berücksichtigt</b> )

Tags	
M	111,58
L <sub>Pkw</sub>	30,71
L <sub>Lkw</sub>	44,34
D	13,63
D <sub>V</sub>	-4,51
D <sub>s,L</sub>	4,88
D <sub>BM</sub>	-0,24
L <sub>m,T</sub>	59,75
L <sub>r,T</sub>	<b>59,87</b>

Nachts	
M	14,88
L <sub>Pkw</sub>	30,71
L <sub>Lkw</sub>	44,34
D	13,63
D <sub>V</sub>	-5,08
D <sub>s,L</sub>	4,88
D <sub>BM</sub>	-0,24
L <sub>m,N</sub>	50,26
L <sub>r,N</sub>	<b>49,81</b>

In einem Abstand von 12 m (südlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der L 871 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60/50 dB(A) tags/nachts für ein Mischgebiet eingehalten.