

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 12
„HINTER DER SCHULE“

ENTWURF

GEMEINDE GYHUM
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes	3
1.2 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	4
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	5
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Natur und Landschaft.....	8
3.4 Verkehr.....	8
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	9
5. BODENORDNUNG	10
6. KOSTEN	10

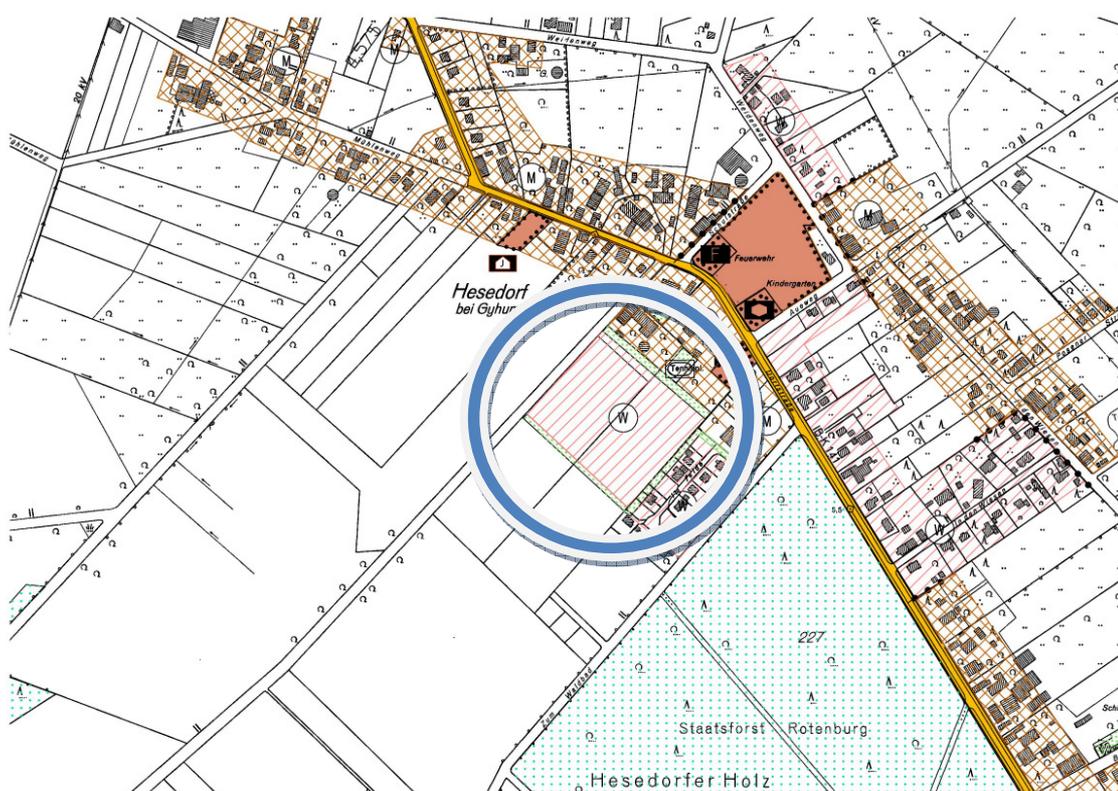
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Hesedorf der Gemeinde Gyhum, südwestlich der Dorfstraße (K 141) und südöstlich des Mulmshorner Weges (siehe Übersichtsplan). Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 79/3 und 85/7 der Flur 1 der Gemarkung Hesedorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 3,4 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich befindet sich eine Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise, nördlich an der Dorfstraße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle einschließlich Nebenanlagen sowie eine gemischte Nutzung aus landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, Kleingewerbe und dem Wohnen. Dort liegt auch ein privat genutzter

Tennisplatz. Südlich und westlich des Änderungsgebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Gyhum liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 ist der Gemeinde Gyhum keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Siedlungsmaßnahmen dieser Gemeinden vollziehen sich in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden diese Ziele der Raumordnung berücksichtigt und umgesetzt, da einerseits die Größe des Änderungsgebietes für die Eigenentwicklung des Ortes angemessen ist und andererseits die Entwicklung der mittelständischen Wirtschaft umgesetzt wird. Somit entspricht die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung den Zielen des Landes- und des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven sind bereits Wohnbauflächen dargestellt. Somit stimmen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

2.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 weist im Änderungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Verkehrsflächen und eine Fläche zur Regenwasserrückhaltung aus.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4, ein Vollgeschoss als Höchstmaß und eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß NBauO festgesetzt.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hinter der Schule“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt.
- b) Die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogenen Flächen haben eine Größe von insgesamt ca. 34.000 qm, die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt somit unter 20.000 qm.
- c) Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Änderungsgebiete liegen innerhalb der bebauten Ortslage und sind weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

In Hesedorf ist 2003 der Bebauungsplan Nr. 12 „Hinter der Schule“ rechtskräftig geworden, der im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Gyhum weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen hat. Die Flächen im Änderungsgebiet sind bisher nicht bebaut worden, da u.a. die Weiternutzung eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes nicht geklärt und aufgrund dieser Situation die Vermarktung der Baugrundstücke schwierig war.

Inzwischen hat sich in Hesedorf die Nachfrage nach Baugrundstücken verstärkt, so dass sich die Gemeinde entschlossen hat, den Bebauungsplan im Rahmen der Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB an die zeitgemäßen städtebaulichen Erfordernisse anzupassen. Besonders der Verlauf der Erschließungsstraßen, der Zuschnitt der Grundstücke und die Oberflächenwasserbeseitigung sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind zu modifizieren.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Änderung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung anzustreben sowie die angrenzend vorhandene Wohnnutzung und das städtebauliche Erscheinungsbild innerhalb des Ortes fortzusetzen.

Eigens für solche „Maßnahmen der Innenentwicklung“ hat der Gesetzgeber mit § 13 a BauGB die Möglichkeit geschaffen, das Bauleitplanverfahren in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben, da damit z.Zt. ungenutzte Flächen mit bereits geplanter Erschließung nutzbar gemacht werden und die ausgewiesene zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden z.T. wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzt:

Im Änderungsgebiet wird insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

Der nördliche Teilbereich (WA 1) wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoß in offener Bauweise festgesetzt, um die Schallemissionen des angrenzenden Tennisplatzes zu berücksichtigen.

Im übrigen Teil des Änderungsgebietes werden eine Grundflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine offene Bauweise festgesetzt. Ergänzend hierzu ist eine maximale Firsthöhe von 10 m, gemessen von der Oberkante der endgültigen Fahrbahn an der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, festgesetzt, um einerseits höhenmäßig überdimensionierte zweigeschossige Gebäude zu vermeiden und andererseits den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil die zulässige Bebauung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bereits ausreichend definiert ist.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Hesedorf, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich (auch bei einer festgesetzten offenen Bauweise mit einem Vollgeschoß) könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus und eines je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden, um im Plangebiet eine zu hohe Versiegelung des Bodens zu vermeiden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass dem Bauherrn genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude entsteht und die angestrebte Innenverdichtung realisiert werden kann. Im nördlichen Teilbereich sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass die geringfügige Überschreitung des 10%-Grenzwert der Geruchshäufigkeiten berücksichtigt wird.

3.3 Immissionsschutz

Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich ein Tennisplatz. Durch verschiedene Schallimmissionsprognosen wurde untersucht, ob die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden (T+H-Ingenieure vom 27.06.2012, 03.09.2012 und 21.11.2012). Südlich des Tennisplatzes ist bereits ein ca. 2m hoher Wall vorhanden. Um die Richtwerte innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten einzuhalten, ist innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens ein mind. 25m langer und 3,00 m hoher Lärmschutzwall zu errichten, in den der vorhandene Lärmschutzwall integriert werden kann. Eine entsprechende Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche kann in diesem Bereich in ca. 20 m zum Spielfeldrand, d.h. in 3m Abstand zur Grünfläche festgesetzt werden.

Im Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Geruchsmissionen je nach Wetterlage in den Geltungsbereich hineinwirken. Direkt nördlich angrenzend an das Änderungsgebiet liegen ein Rinderstall und ein Güllehochbehälter. Dort werden ca. 60 Milchkühe gehalten. Die Geruchsausbreitung der verschiedenen Quellen wurde gutachterlich untersucht (Geruchsmissionen – Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung in Gyhum-Hesedorf, Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg vom 09.04.2013). Im Ergebnis wird in Teilbereichen des geplanten allgemeinen Wohngebietes die maximale Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden (Grenzwert der GIRL des Landes Niedersachsen) geringfügig überschritten. Die Immissionshäufigkeiten nehmen in südlicher Richtung aufgrund der zunehmenden Entfernung zum o.g.

landwirtschaftlichen Betrieb ab. Um auf den Umstand der Überschreitung zu reagieren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Teilbereichen mit entsprechendem Abstand zur Emissionsquelle festgesetzt. D.h. einige kleinere Teilflächen der zukünftigen Baugrundstücke können nicht mit Wohngebäuden überbaut werden, sind aber weiterhin für den Aufenthalt und Abstell- und/oder Gartenflächen geeignet.

3.4 Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde bereits Baurecht geschaffen und die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft abgearbeitet und ausgeglichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die sich negativ auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG können aufgrund der Ortsrandlage, fehlender Gehölze und der ackerbaulichen Nutzung des Gebietes nicht prognostiziert werden, sodass artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung nicht entgegenstehen. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beachten.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Mulmshorner Weg und eine davon abzweigende neu anzulegende Planstraße. Im Südosten verläuft ein Fußweg zu dem dort angrenzenden Spielplatz.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die freie Landschaft einfügt.

Zielsetzung der Gemeinde bezüglich der örtlichen Bauvorschriften ist, über die festgesetzte Mindestdachneigung und die gewählten Dachfarben hinaus die Baufreiheit der zukünftigen Bauwilligen nicht weiter einzuschränken, da sich der neue bebaubare Bereich direkt an ein vorhandenes Wohngebiet anschließt und der Ortskern von Hesedorf nicht betroffen ist.

- **Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die historischen Dacheindeckungen in Hesedorf haben eine Neigung von mehr als 25°. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes werden daher (für die Hauptgebäude) sind im Änderungsgebiet nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig. Damit können auch flach geneigte Dächer bei Häusern im mediterranen Stil realisiert werden.

Dacheindeckungen sind, mit Ausnahme von begrünten Dächern, nur in den Farbtönen rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Das Aufbringen von Sonnenkollektoranlagen ist zulässig.

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen sind, auch aus Kostengründen und auf Grund der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile i.S.d § 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 Nr. 1 NBauO.

- **Sockelhöhen**

In Hesedorf liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhen- gleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicher- zustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfü- gen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Strassenfront des Grundstücks, betragen.

- **Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz des Wasserwerkes Zeven.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anbindung an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal. Von hieraus wird das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage in Zeven geleitet.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen im Änderungsgebiet erfolgt, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 vorgesehen, durch Ableitung in ein Regenrückhaltebecken. Die Oberflächenwasserbeseitigung der Baugrundstücke soll auf den Grundstücken erfolgen. Die Bodenverhältnisse lassen eine direkte Versickerung aber nur auf Teilbereichen des Änderungsgebietes zu. Dies hat eine aktuelle Bodenuntersuchung (Porada Geo Consult vom 07.12.2012) bestätigt. Die festgesetzte Entsorgungsfläche für das Regenrückhaltebecken wurde vorsorglich so groß gewählt, um ggf. das Oberflächenwasser des gesamten Änderungsgebietes aufnehmen zu können.

Für ein Regenrückhaltebecken liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß NWG aus dem Jahr 2005 vor.

Der Standort der Fläche für Entsorgungsanlagen/RRB wird geringfügig in den nördlichen Bereich des Änderungsgebietes verschoben, um insgesamt einen optimaleren Zuschnitt der Baugrundstücke zu erreichen. Das Becken erhält weiterhin einen gedrosselten Notüberlauf in den Regenwasserkanal in Richtung Seitengraben der K 141. Die wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig durch ein Fachbüro gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EWE Netz GmbH, die Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Zeven.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind im Änderungsgebiet nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Gyhum keine Kosten.

Gyhum, den

.....
(.....)
Gemeindedirektor

(Stand: 04/2013)