

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Reithalle an der Loge", Gemeinde Düdenbüttel, Samtgemeinde Himmelpforten, Landkreis Stade

1. Allgemein

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Düdenbüttel. Düdenbüttel ist eine ländliche Gemeinde ca. 4 km westlich von Stade an der B 73. Derzeit wandelt sich die Gemeinde von einer dörflichen Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebieten zu einem Wohnort mit den verbliebenen landwirtschaftlichen Betrieben und einer Anzahl von Gewerbebetrieben. Düdenbüttel verfügt über ein Zentrum mit Dienstleistungsangeboten für die Bewohner. Neben einem Kindergarten, der Feuerwehr und räumlichen Angeboten für kulturelle Aktivitäten spielen Sporteinrichtungen eine wesentliche Rolle. Es gibt Spielplätze für Faustball, Tennis und Bolzen, Räume für Tischtennis und einen Schießstand für die Schützen. Es liegt eine Dorfentwicklungsplanung vor. Sie hat zum Ziel die Strukturwandlung des Ortes unter Bewahrung der dörflichen Struktur zu entwickeln. Dazu gibt es im Gestaltungsbereich Empfehlungen, bei neuen Gebäuden, Anlagen und Räumen tradierte ortsspezifische ländliche Formen aufzugreifen. Mit der Gründung einer Sportstätte für ländliche Reiterei wird dem Ziel der Dorfentwicklungsplanung auch inhaltlich Rechnung getragen, ländliche traditionelle Kulturformen zu pflegen.

Der Reitverein beabsichtigt, in Düdenbüttel eine vereinseigene Reithalle zu errichten. Der Reitverein hat bisher keine eigene Sportstätte zur Verfügung, um den vielfältigen Aktivitäten gerecht zu werden. Besonders dringlich ist, über eine ausbildungsgerechte Stätte zum Erlernen des Reit- und Voltigiersports für Jugendliche zu verfügen. Das Gelände in Nachbarschaft zu den schon bestehenden Sporteinrichtungen ist geeignet, weil der Reitsport dadurch zu einem Teil des allgemeinen Sportangebotes der Gemeinde Düdenbüttel gehört und gerade für Kinder zugänglich wird, weil durch die Ortsrandlage und die Entfernung zur Wohnbebauung Störungen durch den Betrieb vermieden werden.

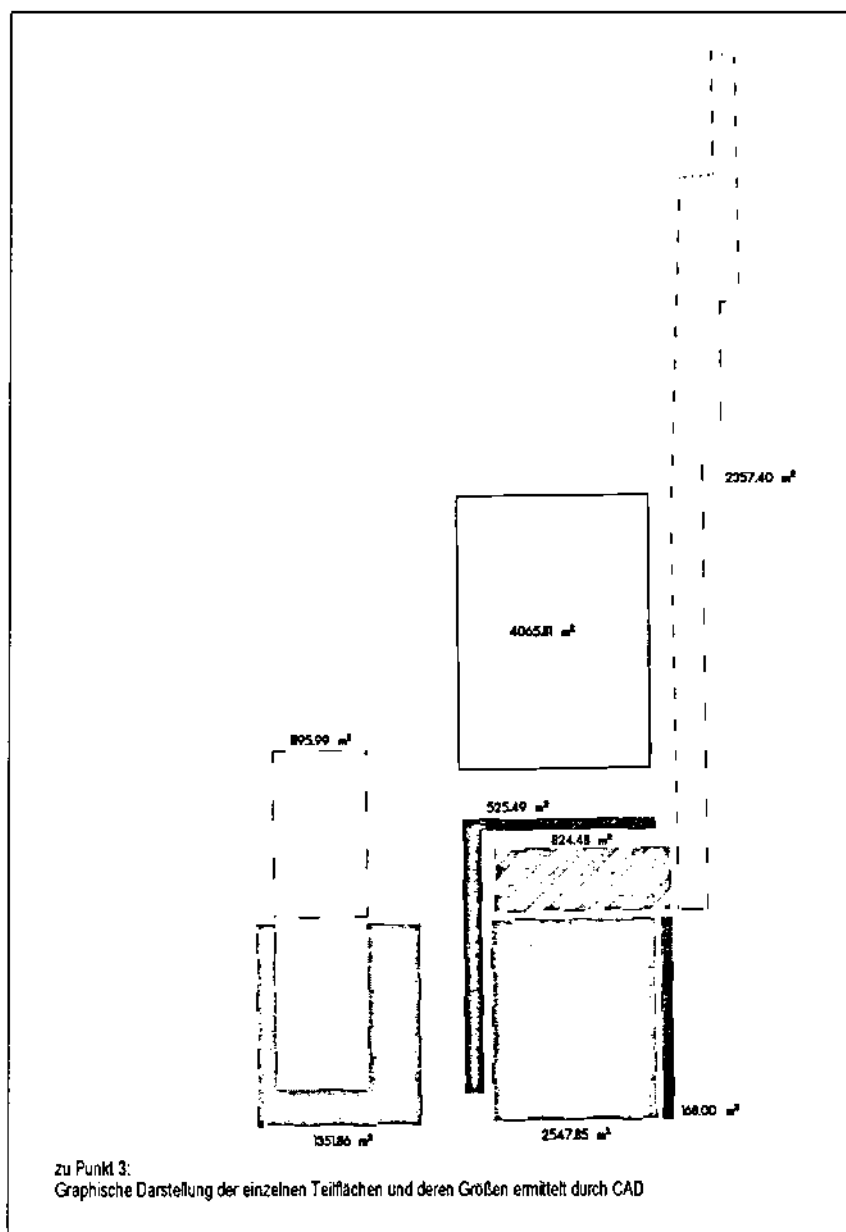
2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. I, 1998, S. 137);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58);
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 08.1996 (Nds. GVBl. Nr. 16, S. 382, v. 27.06.96);
- Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, (Nds. GVBl., S. 199), geändert durch Art. II des Gesetzes vom 28. Mai 1996 (Nds. GVBl., S. 252) in Verbindung mit § 1 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Nieders. Bauordnung (DVNBauO) vom 11. März 1987 (Nds. GVBl., S. 29)

3.Größe des Geltungsbereiches

Gemarkung Düdenbüttel, Flur 3, Flurstück 136/20, Flurstück 136/19, Flurstück 136/18

Grundstücksfläche	4065,81 m ²
davon	
Bebaubare Fläche	2547,85 m ²
Stellplatzfläche	824,48 m ²
Fläche mit Pflanzbindung	525,49 m ²
Fläche mit Pflanzbindung	168,00 m ²
Verkehrsfläche (Grundstückserschließung)	2357,40 m ²
Gesamtfläche	6423,21 m ²



4. Grenzen des Geltungsbereiches

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die gemeinsame Grenze der Flurstücke 136/18 und 151,
- im Osten durch eine Grenze auf den Flurstücken 136/18 und 136/19, die 6,46 m östlich vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 136/18, 136/16 und 151 von der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 136/18 und 151 parallel zur östlichen Grenze des Flurstückes 136/16 nach Süden verläuft bis zur Schützenhalle, an ihrer nördlichen und westlichen Außenwand bis zu deren Endpunkt. Von diesem Punkt verspringt die Grenze rechtwinklig um 5,34 m nach Westen und verläuft mit einem Abstand von 8,00 m parallel zur Westgrenze nach Süden von Flurstück 136/18 auf das Flurstück 136/19. bis sie über eine rechtwinklige Fortsetzung auf die Ostgrenze des Flurstückes 136/20 trifft, 20,00 m südlich des nordöstlich Grenzpunktes von Flurstück 136/20. Vor dort ist sie die gemeinsame Grenze der Flurstücke 136/19 und 136/20,
- im Süden durch diese vorgen. Grenze von Flurstück 136/19 und 136/20, die 130 m südlich auf den gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 136/19 136/20 und 138/2 trifft,
- im Westen durch eine gemeinsame Grenze der Flurstücke 136/20 und 138/2 bis zum gemeinsamen nördlichen Grenzpunkt der Flurstücke 136/20, 136/19 und 138/2, von dort, rechtwinklig nach Osten durch eine gemeinsame Grenze der Flurstücke 136/19 und 136/20 auf 53,5 m Länge, von dort nach Norden bis an die östliche Außenwand des Tennisheimes und dann auf die gemeinsame Grenze der Flurstücke 136/18 und 136/16, ca. 9,35 m vom südöstlichen Grenzpunkt zuläuft und auf der gemeinsamen Grenze von den Flurstücken 136/18 und 136/16 bis Flurstück 151 m reicht.

5. Bauleitplanung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Änderungsbereich 19.2 der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 19. Änderung des FLNPL berücksichtigt bereits das Vorhaben in dem Änderungsbereich 19.2

Für das Gebiet sind im RROP 3 Merkmale ausgewiesen:

Vorsorgegebiet für Landwirtschaft,
Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und
Vorsorgegebiet für Erholung

Vorrangig stimmt das Vorhaben mit dem Merkmal der Erholung überein. Den Merkmalen Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet widerspricht das Vorhaben nicht. Das Gebiet gilt im Landschaftsrahmenplan nicht als unmittelbar wichtiger Bereich mit folgender

Einschränkung, Das Gebiet ist Teil der wichtigen Bereiche "Entwicklung für Bodenerosionsschutz" und "Grundwasserneubildung". Das Gebiet mit höherem Entwicklungspotenzial, "Kuhstückenmoor" wird nicht berührt. Positiv schlägt sich die Bepflanzungsfläche im Umfeld des Vorhabens auf die im Landschaftsrahmenplan benannten Defizite in der Randeingrünung des Ortes nieder.

6.Siedlung

Der Ort hat in seiner Ortsmitte Dorfgebietsmerkmale mit landwirtschaftlichen Betrieben, und ländlichem Wohnen. Westlich und östlich von der Dorfmitte entwickeln sich Wohngebiete, definiert als Allgemeines Wohnen.

Im Norden entlang der B 73 hat der Ort Mischgebietscharakter mit landwirtschaftlichen Betrieben, gewerblichen Betrieben und Wohnen.

Südlich der Dorfmitte ist das Gemeindezentrum mit Räumen für Veranstaltungen und den Sportstätten. Das Vorhaben ordnet sich diesen Sportflächen zu und arondiert das örtliche Sportangebot.

7.Gebäude

Das Gebäude ist von Volumen und Gestaltungsanspruch her mit den typischen Bauformen der Boxenlaufställe zu vergleichen, von denen einige im landschaftlichen Umfeld des Vorhabens in der letzten Zeit entstanden sind.

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen sichern Form und Funktion ab:

Die Begrenzung der Traufenhöhe soll bei voller Funktionsfähigkeit hinsichtlich des Reitens und Springens verhindern, dass entsprechend dem Leitfaden der FN nicht zunutzender Leerraum entsteht, der der landschaftlichen Einbindung des Gebäudes entgegensteht.

Die Grundflächenzahl begrenzt überbaute und befestigte Fläche auf ca. 1800 qm.

Das soll eine umfassende Befestigung beschränken.

Die Baugrenze erlaubt ein Verrücken des vorgesehenen Gebäudes bzw. die Ergänzung eines Überstandes (Schauer). Erfahrungsgemäß stellt sich der Wunsch nach einem Überstand ein, um feuchtigkeitsempfindliche Geräte, Hindernisse o. ä. an der Halle vorzuhalten.

Üblich, und deshalb zulässig, sind Profiblechverkleidungen. Das schließt nicht aus, stattdessen traditionelle oder ortsübliche Baumaterialien zu wählen.

Abgesehen von möglichem Ziegelmauerwerk in rot sind alle anderen Fassadenmaterialien in grünem Farbton zu halten. Der Glanzgrad sollte den handelsüblichen Mattglanz nicht überschreiten.

Der Anteil der transparenten Flächen wird auf 50 % der Fassadenfläche begrenzt. Die Entwicklung im Reithallenbau geht zu immer transparenteren Gebäuden. Mit der Beschränkung auf 50 % wird abgewogen das Interesse der Nutzer nach natürlichem Licht und der Blendwirkung bei Dunkelheit mit künstlicher Beleuchtung. Unbenommen ist die Anzahl der Lichtplatten im Dach.

Das Dach hat eine Mindestdachneigung von 12° Damit wird eine geometrisch eindeutige Satteldachform erreicht. Die Wellplatten sollen durch dachtypische Farbgebungen mit mittlerem bis dunklem Helligkeitsgrad unauffällige Gestaltungsmerkmale haben.

Unbenommen ist eine Ziegel- oder Dachsteindeckung. Unzulässig sind naturbelassene Edelstahlflächen o. ä...

8. Verkehr, Erschließung

Das Grundstück wird über eine private Zufahrt von der Gemeindestraße "An der Loge" erschlossen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Erschließung von der Gemeindestraße "An der Loge" zur Reithalle.

Sie ist angelegt auf partiellen Begegnungsverkehr.

Über die Erschließung werden das Dorfgemeinschaftshaus, ein privates Grundstück, die Tennisplätze und Ballsportplätze erreicht.

Im ersten Teil, ausgehend von der öffentlichen Straße "An der Loge", der auf ca. 70 m ausgebaut ist, hat die Verkehrsfläche 6,50 m Breite, davon 4,20 m gepflastert. Im Anschluss auf ca. 100 m Länge ist die Verkehrsfläche ca. 8,00 m breit, die Fahrbahn ist ein 3,20 m breit gepflasterter Weg, mit beiderseits ca. 1,25 m befestigtem Randstreifen für Begegnungsverkehr, mit Grasbedeckung vorgesehen. Die südlichen ca. 70 m haben eine Deckschicht aus Schotter und eine ca. 50 cm dicke Tragschicht.

Die Pflasterung ist beschränkt, um an diesem Standort den Charakter der dörflichen Wegräume zu erhalten und die Versiegelung auf einem Mindestmaß zu belassen.

Die gepflasterte Wegbreite von ca. 3,20 m und 2 x 1,25 m Randstreifen, insgesamt also 5,70 m erlaubt den Begegnungsverkehr von Transportern, was naturgemäß selten vorkommt.

Der Randstreifen kann als eine grasüberdeckte Tragschicht mit einem "Lesestein"-Gemisch ausgebildet sein, wie die Bedarfstellplätze im grasbewachsenen Seitenraum der Straße "An der Loge".

9. Landwirtschaft

Der Geltungsbereich im Westen wird durch eine Ackerfläche begrenzt, im Norden, Osten und Süden befinden sich Grünflächen, die für Sport und Spiel genutzt werden.

Das Gebiet wird im RROP gekennzeichnet als erosionsgefährdet.

Auch wenn dies eine landwirtschaftstypische Gefährdung ist, so ist nicht auszuschließen, dass durch starke Benutzung der südlichen Flächen ein Zustand für Bodenerosion entsteht.

Daher sind grundsätzlich und speziell über Festsetzungen im Geltungsbereich heckenartige Schutzanpflanzungen vorzusehen.

10. Grünmaßnahmen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Pflanzstreifen an drei Seiten des Grundstückes mit 5 bis 3 m Breite.

Auf diesen Flächen ist an den markierten Standorten, sonst alle 20 m, jeweils ein Baum zu pflanzen.

Die Baumart muss standortgerecht sein, empfohlen wird:

- Eiche, Stieleiche - Quercus robur
- Rotbuche - Fagus sylvatica
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre
- Kastanie - Aelculus hippocastanum
- Linde - Tilia vulgaris
- Birke - Betula pendula pubescens
- Obstgehölze - Pyrus communis, Malus donmestica

Die Sträucher sind als natürliche Hecke anzulegen. Sie soll so angelegt sein, dass sie eine dauerhafte Höhe von 3,5 m behält.

Die Sträucher müssen standortgerecht, als laubabwerfende Arten ausgewählt werden.

Empfohlen wird:

- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Schlehe - Prunus spinosa
- Faulbaum - Frangula alnus
- Holunder - Sambucus nigra
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Salweide - Salix caprea
- Hundsrose - Rosa canina

Die Auswahl ist ohne Prüfung der Verträglichkeit für Pferde erfolgt.

11. Eingriff

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst weniger als 1/10 des Geltungsbereiches der Teilfläche 19.2 vom Flächennutzungsplan.

Auf der Verkehrsfläche, die z. Teil gepflastert ist, wird auf ca. 170 m Länge ein bestehender Wirtschaftsweg, d. h. verdichtet und mit bodenuntypischen Materialien stark verändert, durch Pflasterung voll versiegelt.

Bestand:

Befestigt, aber wasserdurchlässig (Wirtschaftsweg): 1 Pkt

Planung:

Versiegelt, zusätzliche Plasterung: 0 Pkt

$$\text{ca. } 4,20 \times 170,00 = 714,00 \text{ qm} \times 1 \text{ Pkt.} = - 714 \text{ Punktwerte}$$

Auf der Grundstücksfläche, auf der ein Grasacker besteht, wird eine Reithalle gebaut, ein Stellplatz und, dreiseitig, eine Randbepflanzung angelegt.

Bestand:

Intensiv genutzter Boden (Grünland): 3 Pkt

Planung:

Auf der Fläche wird eine Reithalle mit Stellplätzen errichtet:

Reithalle	ca. 970 qm,		
Stellplatzfläche	ca. 825 qm		
Summe	ca. 1.800 qm	x 3 Pkt. =	- 5.400 Punktwerte
Randbepflanzung	ca. 700 qm	x 8 Pkt. =	+ 5.600 Punktwerte

Die Bilanzierung des Eingriffs beläuft sich auf ca. 500 Punktwerte die im Bebauungsplan.

Dieses Defizit von 500 Punktwerten, bei Anlage einer Baum- Strauchhecke (8 Pkt./qm), müssten zusätzlich ca. 60 qm Fläche aufgepflanzt werden, ist auf dem Grundstück nur mit Nutzungseinschränkungen zu realisieren.

Deshalb ist zu empfehlen, dass die Gemeinde in den anstehenden Nutzungsvereinbarungen für das südlich gelegene Gelände diese Anpflanzung als Auflage einbezieht.

Dadurch würde entsprechend den genutzten Flächen, z. B. Dressurviereck oder Springplatz, die westliche Randbepflanzung des Geltungsbereiches weiterentwickelt.

Dies bedeutet, dass bei einer Anlage einer Baum-Strauchhecke von ca. 3 m Breite die westliche Hecke zunächst um 20 bis 25 m nach Süden fortgesetzt würde

Zusätzliche Ersatzfläche also:

Randbepflanzung: ca. 70 qm x 8 Pkt. = + 560 Punktwerte.

Durch die südlicher Fortsetzung des Bepflanzungsstreifens am Westrand des Grundstücks und Flurstückes wird die landschaftliche Vernetzung weiterentwickelt.

Die Maßnahme hat alle Voraussetzungen der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse und entspricht den Zielen des Landschaftsrahmenplanes.

12.Immissionen

Das Gebäude beschränkt sich auf die Hallenfunktion eines witterungsgeschützten Bewegungsraum für Reiter, Turner(Voltergieren) und Pferd.

Der Unterricht von Kindern und Jugendlichen findet unter Aufsicht qualifizierter Personen (aus versicherungstechnischen Gründen) statt.

Andere Reiter haben in zunehmendem Maße Reiterpässe, Reitsportabzeichen und weitere Qualifikationen, durch die sie hinsichtlich der Einwirkung von Reiter und Pferd auf die Umwelt vorgebildet sind.

Ställe an der Halle sind nicht vorgesehen. Ihr Bau bedarf einer Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes.

Verbleiben Immissionen aus:

Gebäudekörper

Licht

Lärm

Staub

Geruch

Der Gebäudekörper hat, vergleichbar mit einem Boxenlaufstall in Einzellage, einen geringen Anteil am Panorama der umgebenden Landschaft.

Trotzdem wird mit der zeichnerischen Festsetzung der Traufenhöhe eine Beschränkung vorgenommen. Damit wird das Ziel verfolgt, die Einbindung des Gebäudes in die Landschaft herzustellen. Verstärkt wird dieses Erfordernis durch Pflanzgebote auf Randstreifen an 3 Seiten des Grundstücks.

Die Entwicklung geht zu Hallen mit gewächshausartiger natürlicher Belichtung.

Diese Entwicklung hat zur Folge, dass diese Hallen bei Dunkelheit eine weithin sichtbare Lichtquelle darstellen.

Die Immission aus Beleuchtung wird eingegrenzt durch Festsetzung des Anteils transparenter Flächen an der Fassadenfläche und durch die Maßgabe, die Beleuchtungsquellen so anzuordnen bzw. abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken nicht eingesehen werden können.

Durch Anordnung der Leuchtkörper in der Dachkonstruktion oder durch Schirme am Leuchtkörper.

Geräusche im Sport- und Lehrbetrieb, die als normal gelten müssen, kommen vom Auftritt beschlagener Hufe auf Pflaster, Berühren und Fallen von Hindernisstangen und lautes Rufen. Erhebliche Lautstärke geht vom Verladevorgang und unruhigem Warten der Pferde auf Transportern, d.h. Scharren und Treten eisenbeschlagener Hufe auf Transporterböden aus. Daher die Festsetzung, nach 22⁰⁰ regelmäßig keine Verladung vorzunehmen und keine beladenen Transporter stehen zu haben.

D. h: eine Nutzung 2 x in der Woche übers Jahr mit auswärtigen Teilnehmern nach 22 ist unzulässig.

Vereinzelte 3- Tage-Lehrgänge mit auswärtigen Teilnehmern und Turnierveranstaltungen über 22⁰⁰ hinaus, z. B. Reitertag, sind zulässig.

Staub durch trockene Böden in der Halle ist intern für Reiter und Pferd eine Belastung.

Um gesundheitliche Probleme der Pferde zu vermeiden, werden die Böden in der Regel feucht gehalten. Sollte jedoch trotzdem bei staubigem Boden geritten werden, die Türen offen stehen, kommt im Bereich der Wohnbebauung kaum Staub an:

Das Tor ist in der ortsabgewandten Giebelwand, die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung ist ca. 240 m.

Der Geruch ist irrelevant, da Stallungen nicht vorgesehen sind, also Mist nicht anfällt.

In der Praxis wird sich herausstellen, ob Pferdemist wegen der Erhaltung des Bodens abgesammelt und deponiert wird.. Pferdemist wird dann aber in kurzer Zeit trocken und riecht nicht.

Eine Immission geht davon nicht aus.

13. Ver- und Entsorgung

Abwasser Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Straße "An der Loge" zur zentralen Kläranlage geleitet.

**Oberflächen-
Wasser** Das Oberflächenwasser versickert auf dem Grundstück.
Für die notwendigen Überläufe ist ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation erforderlich.

Brauchwasser Die Trinkwasser- und Brauchwasserversorgung ist durch Anlage des Trinkwasserverbandes Stader Land sichergestellt.
Hydranten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde im Plangebiet zu Errichten.

Eine Abstimmung mit dem Stromversorger herzustellen.

Müll Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Satzung des Landkreises.

Gas Eine Gasversorgung durch die Stadtwerke Stade ist im Ort gegeben.

Telekom Für den Netzausbau wird der öffentliche Straßenraum und die
/Post Erschließungsflächen mitbenutzt.
Erschließungsmaßnahmen müssen rechtzeitig bei der Telekom angezeigt
werden, mindestens 6 Monate vor Baubeginn.

Düdenbüttel, den
Der Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, "Reithalle An der Loge", mit den örtlichen
Bauvorschriften über die Gestaltung und die Begründung wurde ausgearbeitet von
Dipl.-Ing. Jörn Steinhoff, Drift 18, 21717 Helmste.

Helmste den 22.07.2005

.....
