

**1. Änderung  
von Bebauungsplan 3A "Osterfeld III"  
und Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte"  
Gemeinde Dützenbüttel**

---

**BEGRÜNDUNG**

**Allgemein**

Der Rat der Gemeinde Dützenbüttel hat eine 1. Änderung der Bebauungspläne 3 A und Nr. 6 beschlossen.

Im Zuge der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes wird die als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche des Bebauungsplanes Nr. 6 eingeschränkt zugunsten einer westlichen Erweiterung der Flächen für Allgemeines Wohnen im Geltungsbereich des östlich benachbarten Bebauungsplanes 3A .

Der Anlaß ist die Schaffung von Wohnbauflächen in den Bereichen, wo sich durch die landwirtschaftliche Entwicklung und unter ihrer Berücksichtigung nutzbare Restflächen ergeben, um der Entleerung des Ortskernes entgegenzuwirken.

Es entstehen 2 bebaubare Grundstücke von ca. 800,0 m<sup>2</sup> und die notwendige Fläche für die Erschließung.

Die 1. Änderung stellt sicher, daß unter der Veränderung der Nutzung die spezifischen dörflichen Strukturen im Umfeld der Wohnbauflächen erhalten bleiben.

Sie wird kompensiert durch eine qualitative Verbesserung in Form der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen auf einem Teil der nördlichen Grünfläche.

Durch die Erweiterung der Flächen für Allgemeines Wohnen wird die private Grünfläche als Distanzfläche zwischen den unterschiedlichen Nutzungen als Dorfgebiet und als Gebiet für Allgemeines Wohnen nach Westen verlagert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse entsprechen sinngemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der zugrundeliegenden Bebauungspläne 3A und Nr. 6.

Alle künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung sind entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der niedersächsischen Bauordnung zu errichten.

**Geltungsbereich der 1. Änderung von Bebauungsplan 3A und  
Bebauungsplan Nr. 6**

Gemarkung Düdenbüttel

Flur 1

Flurstück 157/81 tlw..

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen - durch die gemeinsame Grenze des Flurstückes 157/81 mit dem Flurstück 120/2 und deren nördliche Fortsetzung bis an die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf dem Flurstück 157/81, und durch eine Grenze, die im Abstand von 16,0 m westlich parallel zur gemeinsamen Grenze der Flurstücke 157/81 und 157/10 verläuft.
- im Norden - durch die nördliche Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf dem Flurstück 157/81 und im östlichen Bereich auf 16,0 m Länge durch die gemeinsame Grenze der Flurstücke 157/81 und 157/16.
- im Osten - durch die östliche Grenze des Flurstückes 157/81 mit den Flurstücken 157/10, 157/67 und 157/22.
- im Süden - durch die südliche Grenze des Flurstückes 157/81 mit dem Flurstück 185/33.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist in Fortsetzung des Bebauungsplans 3 A als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es gelten sinngemäß die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 3A mit der Einschränkung, je Einzelhaus höchstens 2 Wohneinheiten zuzulassen.

Im Änderungsgebiet bleibt mit verringerter Größe die Fläche mit der Ausweisung als Dorfgebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 6 bestehen.

Es gelten die entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse vorgegeben.

Der Wert von 0,3 für WA- Gebiet und 0,35 für MD-Gebiet beinhaltet die Erschließungsflächen auf dem Grundstück.

## **Bauweise**

Es gilt die eingeschossige, offene Bauweise als Einzelhaus.

## **Grünflächen/ Komensationsmaßnahmen**

Durch die Umwandlung der Grünfläche in Bauland entsteht bei einer GRZ max. 0,3 eine versiegelte bzw. überbaute Fläche von 500,0 qm.

Zur Kompensation dieser Veränderung ist die nördlich befindliche landwirtschaftliche Fläche auf einer Größe von 600,0 qm als Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen ausgewiesen worden.

Unter der Berücksichtigung, daß die westliche Fläche mit der Ausweisung als Dorfgebiet reduziert worden ist, sodaß dort eine um ca. 380,0 qm geringere Fläche überbaut und versiegelt werden kann, entsteht ein Kompensationsverhältnis zwischen zusätzlicher bebaubarer Fläche und Grünfläche mit spezifischen Festsetzungen von mehr als 2 : 3

Es soll der Bestand an alten Apfelbäumen erhalten und eine nachhaltige Ergänzungsbepflanzung verfolgt werden, durch den im Zusammenhang mit der extensiv genutzten Weide der Charakter einer Streuobstwiese entsteht .

Die Apfelbäume der Ergänzungsbepflanzung müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von > 12,0 cm haben.

Solcherart innerörtliches Grün wird im Dorfentwicklungsplan als schutzwürdig hoch bewertet.

s. DEP

In der Vergangenheit ist auf der landwirtschaftlichen Fläche in diesen Baumbestand immer wieder eingegriffen worden.

Durch die Festsetzung der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen wird die Grünfläche in ihrem Bestand gesichert und in eine ästhetisch und ökologisch hochwertige Fläche überführt.

Die mit der Änderung der Bebauungspläne Nr. 6 und 3A verbundene teilweise Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Fläche in eine private Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sichert die Zielvorstellung der Dorfentwicklungsplanung nach zusammenhängenden innerörtlichen Grünzügen ( hier mit dem Alten Friedhof ), die in Zukunft eine alternative innerörtliche Fußwegeerschließung aufnehmen.

Zwischen den unterschiedlichen Nutzungen als MD- und WA-Gebiet ist ein 5,0 m breiter Streifen für Bepflanzung vorgesehen.

Die Anpflanzung bietet einen Sichtschutz für das WA-Gebiet vor gewerblicher Nutzung der Nebengebäude im MD-Gebiet.

Eine gewerbliche Nutzung im MD-Gebiet wird darüberhinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 eingeschränkt.

Die gestalterische Trennung kann auf einer Pflanzbreite von 5,0 m wirksam hergestellt werden.

Ursprünglich war im Bebauungsplan 3A ein 8,00 m breiter Bepflanzungsstreifen festgesetzt, der jedoch das WA-Gebiet von einer landwirtschaftlichen Fläche trennte.

Die Fläche für Bepflanzung zwischen den Nutzungen MD und WA ist in dieser 1. Änderung um 3,0 m verringert worden.

Da sich die Schutzfunktion von Bepflanzung auf die ästhetisch visuelle Wirksamkeit beschränkt, und ein Pflanzstreifen von 5,00 m eine ausreichende Pflanzendichte erhalten kann, geschieht durch die Verringerung keine zunehmende Beeinträchtigung.

Wirksame Verringerung von Geruchs- und Lärmimmissionen erfordert Distanzen von 100 m und mehr.

Die gewerbliche Nutzung von Nebengebäuden im MD-Gebiet sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 so eingeschränkt wie im benachbarten WA-Gebiet: ausschließlich nicht störendes Gewerbe.

(siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6)

#### **Ergänzung gem. Beschluß des Gemeinderates:**

Um die Durchführung aller Maßnahmen aus den Grünfestsetzungen zu gewährleisten, müssen sie vor Verkauf bzw. Beginn der Bebauung der Änderungsfläche erfolgen.

Der 5,0 m breite Schutzstreifen ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

- Die Pflanzdichte soll, sofern dem im einzelnen aus fachlicher Sicht nichts entgegensteht, im Mittel 3 Stck. Pflanzen/m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- Die Größe der Pflanzen beträgt gem. Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 1,5m.

- Entsprechend den Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO Pkt 6.) des vorg. Bebauungsplanes werden folgende Gehölzarten empfohlen:

- Hasel,
- Weißdorn,
- Schlehe,
- Heckenrose,
- Pfaffenhütchen,
- Holunder,
- Hainbuche,
- Vogelbeere,
- Eiche,
- Esche,
- Ahorn.

### **Landwirtschaft**

Im Norden des Änderungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Sie wird seit Jahren extensiv als Weide genutzt.

Die Nutzung ist eine dorftypische Besonderheit.

Die landwirtschaftliche Fläche hat die Qualität einer innerörtlichen Grünfläche.

Sie verträgt sich mit dem benachbarten WA-Gebiet.

Eine Lagerung von landwirtschaftlichen Materialien ist gem. Festsetzung 7) des Bebauungsplanes Nr. 6 nur zulässig, wenn sie "nicht störend" (Gerüche, Geräusche, Staub) sind.

Im westlichen Teil der Änderungsfläche befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Auf der Hofstelle werden noch in begrenztem Rahmen als Hobby Sauen gehalten.

#### **Ergänzung gem. Beschluß des Gemeinderates:**

Durch das Herannahen der westlichen Erweiterung des WA-Gebietes an die Hofstelle als MD-Gebiet wird in dem Bereich die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Durch die Aufhebung der Stallnutzung eines Teils der Gebäude werden diesbezügliche Rechtsansprüche aus dem Bestand aufgehoben.

Eine Wiederaufnahme des Betriebes als landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ist praktisch unter den aktuellen Gegenbenheiten des benachbarten Wohngebietes nicht möglich.

Die Flächen, auf denen Nebengebäude stehen, werden zukünftig entwicklungsgemäß durch Wohnstandorte ersetzt.

## Erschließung

Die öffentliche Erschließung der bebaubaren Grundstücke erfolgt über die Gemeindestraße "Röthkampstraße".

## Versorgung

Sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasser werden über öffentliche Leitungen in der "Röthkampstraße" abgeführt.

Trinkwasserversorgung, Strom, Telefon und Müllentsorgung bestehen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

## Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Gemeinde nicht erforderlich.

Eine Grundstücksteilung kann in Anlehnung an die Größe der Nachbargrundstücke vorgenommen werden.

## Kosten

Durch den Erlaß dieser Satzung werden der Gemeinde Düdenbüttel keine Kosten entstehen.

Düdenbüttel, den 26. JUNI 1998



..... Der Bürgermeister

Die 1. Änderung von Bebauungsplan 3A "Osterfeld III" und Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte" mit Begründung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Jörn Steinhoff, Drift 18, 21717 Helmstedt.

25. Juni 1998

*Helmstedt, Jörn Steinhoff*