

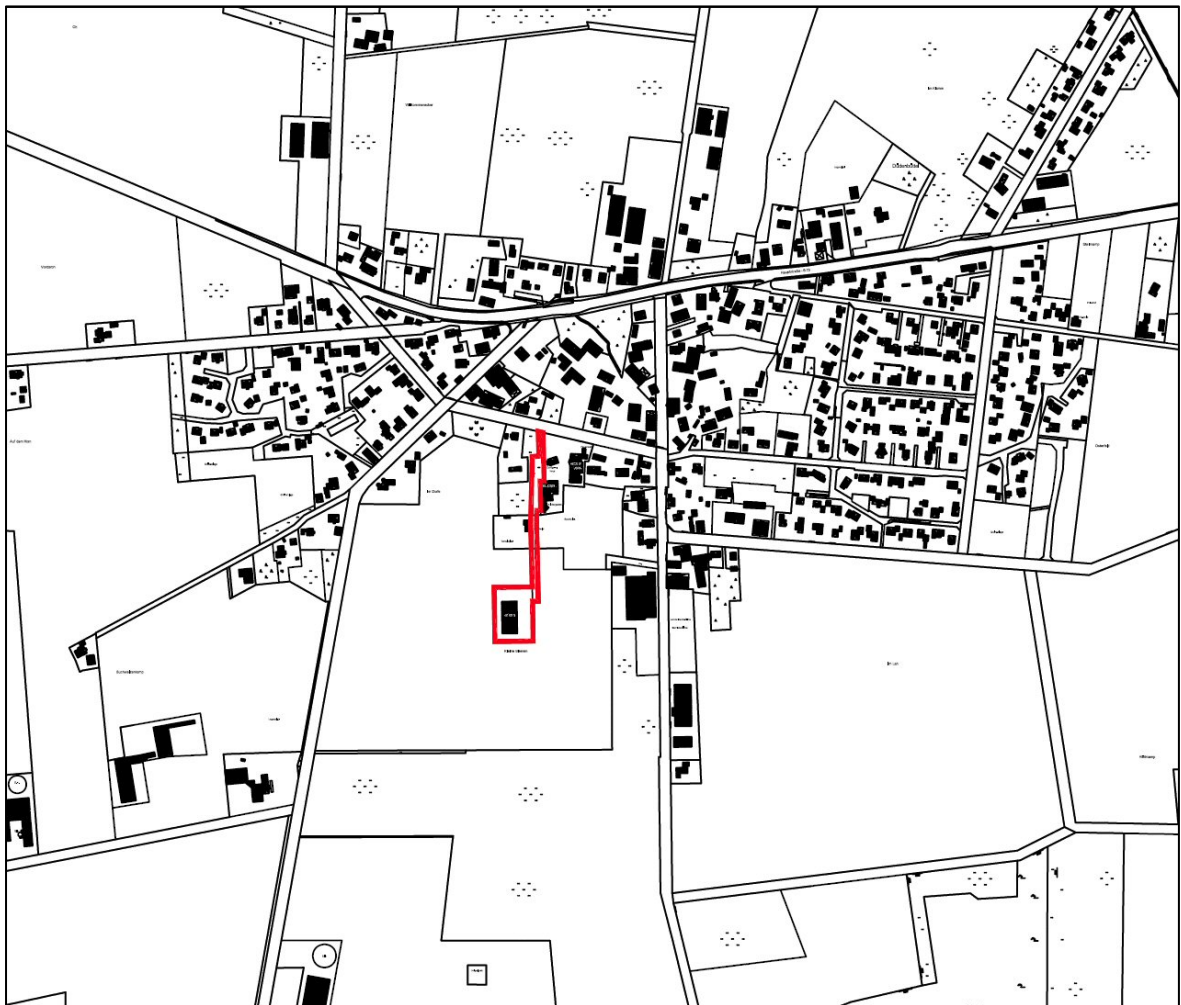
Gemeinde Düdenbüttel - Landkreis Stade
Begründung zur 1. Änderung des VEP Nr. 2
Reithalle „An der Loge“

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht-entfällt)

mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: Satzung Januar 2013

Auftraggeber:
Gemeinde Düdenbüttel
Querweg 1
21709 Düdenbüttel
Tel. 04144 – 80 50

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K. Oesterling

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
2.1	Belange des Umweltschutzes	3
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3	Erläuterungen zu den Planinhalten	5
3.1	Festsetzungen aus dem Bebauungsplanbestand	6
3.2	Verkehr	6
3.3	Ver- und Entsorgung	6
3.4	Eingriffsregelung	6
3.5	Örtliche Bauvorschriften	5
4	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
4.1	Bodenordnung	7
4.2	Kosten und Finanzierung	7
5	Flächenangaben	7

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, gültig ab 01.11.2011.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Im Jahr 2005 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 Reithalle „An der Loge“ aufgestellt, mit dem Ziel eine Sportstätte für ländliche Reiterei zu errichten. Gemäß Vorhabenplan war die Errichtung einer Reithalle vorgesehen, um insbesondere auch für den Reitunterricht von Kindern und Jugendlichen witterungsgeschützte Räumlichkeiten vorzuhalten.

Mittlerweile haben sich die Erfordernisse geändert. Die bislang genutzten Stallungen in der Nachbarschaft der Reitanlage stehen nicht mehr zur Verfügung, so dass zusätzlich Unterstellmöglichkeiten für Pferde geschaffen werden müssen. Dies erfordert eine Erweiterung des Gebäudebestandes, um Stallgasse, Pferdeboxen und weitere Lagermöglichkeiten unterzubringen. Innerhalb der eng gezogenen Baugrenzen des Vorhabenplans sind diese Erweiterungsabsichten nicht umzusetzen.

Hinzu kommt, dass in der bisherigen Planung Stallungen an der Halle ausdrücklich nicht vorgesehen sind, so dass ihre Errichtung einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Ziele der Planung

Mit der Planung soll der Bebauungsplan an die aktuellen Planungserfordernisse angepasst werden und insbesondere die Errichtung von Stallungen an der Reitanlage ermöglichen.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Düdenbüttel. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 Reithalle „An der Loge“ und hat eine Größe von knapp 6.500 m².

Der Geltungsbereich wird im Westen durch Ackerflächen begrenzt, während im Norden, Osten und Süden Grünflächen anschließen, die für Sport und Spiel genutzt werden.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Bei dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 Reithalle „An der Loge“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die entsprechend im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, bestehen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Bestand stellt sich als Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 Reithalle „An der Loge“ dar.

Bestehende Nutzungen und Bebauung

Die geplante Reithalle ist entsprechend der sehr engen Vorgaben des Vorhabenplans errichtet und in Betrieb genommen worden. Der bestehende Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet „Reiten“ vor, das von Norden erschlossen ist.

Erschließung

Das Plangebiet wird über eine private Zufahrt von der Gemeindestraße „An der Loge“ erschlossen, die Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist. Die Zuwegung ist im bestehenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Grundstücksflächen nördlich der Reithalle / nördlich des Sondergebietes sind als Grundstücksverkehrsflächen dem Rangieren und Parken vorbehalten.

2.1 Belange des Umweltschutzes

Naturraum:	grundwasserferne Geest
Biotoptypen:	Bebauter Bereich (Reitnutzung)
Boden:	(122) mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar wichtiger Bereich: Entwicklung für Bodenerosionsschutz
Grundwasser:	wichtiger Bereich: Grundwasserneubildung
hpnV:	Buchen-Traubeneichenwaldgebiet der Lehm- und Flottsandböden
Klima:	--
Landschaftsbild:	Ortsrand, bestehende Bebauung
Arten und Lebensgemeinschaften:	-

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Schutzzone III des Wassergewinnungsgebietes Heinbockel. Die Bestimmungen und Auflagen der Schutzverordnung sind einzuhalten.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung bereits geprägt. Es wird von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird bereits intensiv betrieblich genutzt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung sowie der Lage im Siedlungsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist als gering einzuschätzen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Südlich des Geltungsbereiches wurden archäologische Funde verzeichnet. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Reithalle wurde die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Stade vor Beginn der Erdarbeiten informiert. Im Bereich der geplanten Erweiterung liegt deshalb kein weiteres Verdachtspotenzial vor.

Sollten, wider Erwarten, im Zuge von Erdarbeiten Bodenfunde gemacht werden, so ist die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Stade entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Immissionsschutz

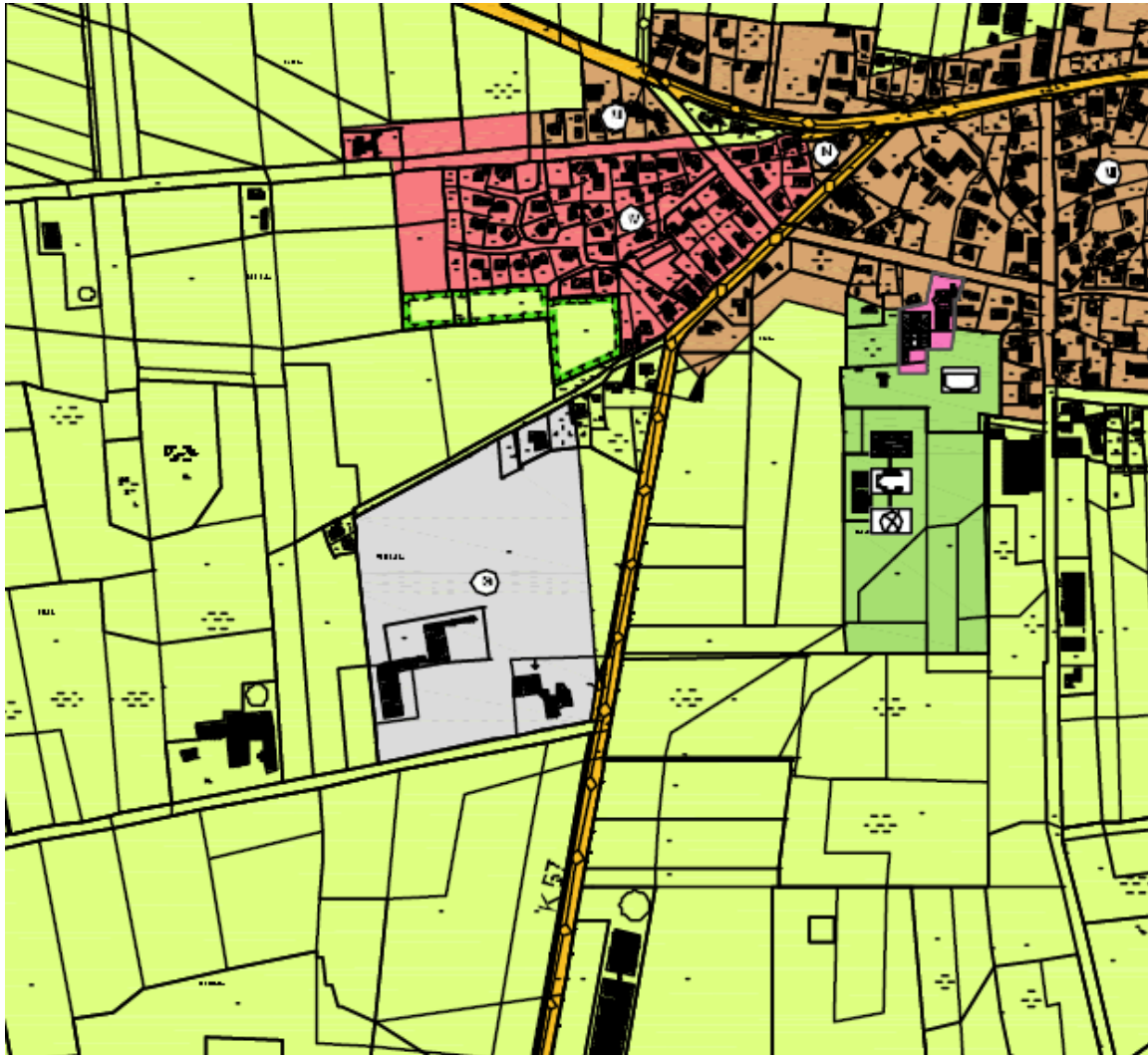
Der Betrieb einer Reithalle verursacht Emissionen durch Staub, Lärm, Geruch und Licht, die durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beachten sind. Grundsätzlich sind die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Um-

feld des Gebietes zu beachten. Die Empfindlichkeit der Umgebung gegenüber der Planung wird als gering eingeschätzt.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist bereits im vorangegangenen Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 Reithalle „An der Loge“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt worden.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten in digitalisierter Form mit Darstellung der 19. Änderung, in der für das Plangebiet eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Ballsport und Reitplatz“ vorgesehen war.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten berücksichtigt das Plangebiet in der 19. Änderung. Im Änderungsbereich wurde eigens für die Entwicklung einer Sportstätte für ländliche Reiterei eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ballsport und Reitplatz dargestellt.

In der Begründung zur 19. Änderung wird erläutert, dass in der Grünfläche neben einem Ballsportplatz auch ein Reitplatz, die Errichtung einer Reithalle sowie von Ställen und

Koppeln möglich werden soll. Entsprechend diesen Zielen wurde die Zweckbestimmung der Grünfläche formuliert. Für die Reithalle sollte ein genauerer Standort noch nicht festgelegt werden, um genügend flexibel zu bleiben. Ihr Standort wurde aber in der Grünfläche verortet.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Erläuterungen zu den Planinhalten

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt für das gesamte Plangebiet unverändert. Es wird wie bisher ein Sondergebiet Reiten (SO) entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig im Sondergebiet Reiten soll neben dem Betrieb einer Reithalle nun in beschränktem Maße auch die Errichtung von Stallungen und das Halten von Pferden sein. Dies war im bestehenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erweitert, um den Anbau von Stallungen und Lagerflächen zu ermöglichen. Der Bestandsplan wies eine überbaubare Fläche von maximal 1.196m² (26,00m x 46,00m) aus, die durch die Änderung um 264 m² auf nun 1.460m² (29,20m x 50,00m) erhöht wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Änderung wird eine Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht. Die vorgesehene Erweiterung der baulichen Anlagen um bis zu 264m² macht eine geringfügige Erhöhung der GRZ erforderlich. Festgesetzt wird daher eine GRZ von 0,36 statt bisher 0,3.

3.4 Textliche Festsetzungen nach NBauO (Örtliche Bauvorschriften)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 Reithalle „An der Loge“ trifft einige Gestaltvorschriften, durch die sichergestellt werden soll, dass sich die Reithalle trotz ihres großen Baukörpervolumens gut in das Dorfbild einfügt.

Für die geplanten Stallungen und sonstigen Nebenanlage sind diese teilweise nicht anzuwenden. So sind die Ausbildung neigungsgleicher Dächer in Satteldachform und die Dachneigung von mindestens 12° für die Errichtung der Nebengebäude nicht sachgerecht.

Diesbezüglich werden die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2. nach NBauO wie folgt ergänzt:

Dachgestaltung:

Hauptbaukörper Reithalle: Das Dach ist als Satteldach, neigungsgleich, auszubilden. Der Neigungswinkel beträgt $\geq 12^\circ$.

Das Dach ist mit Wellplatten einzudecken, ziegelrot bis braun
Lichtplatten sind zulässig.

Anbauten an die Reithalle: Die untergeordneten Anbauten und Stallungen können auch mit flacheren Pultdächern oder Flachdächern versehen werden.

Ferner wird zur Verdeutlichung der Sachlage folgender Hinweis ergänzt:

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,-€ geahndet werden.

Die Planänderung hat keine weiteren Auswirkungen auf die bestehende Planung.

3.5 Sonstige Anpassungen

Bezüglich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche wird ergänzend hinzugefügt, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten des Flurstücks 136/20 (z. Zt. der Reit- und Fahrverein Düdenbüttel e.V.) eingetragen ist.

3.6 Fortbestand der übrigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 2

Alle sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 Reithalle „An der Loge“ sowie die Begründung werden unverändert in die 1. Änderung übernommen und behalten daher Bestand.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Planänderung hat nur geringfügige Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen. Es ist davon auszugehen, dass diese problemlos erweitert werden können.

4.3 Immissionsschutz

Durch die Errichtung ergänzender Stallungen sind keine weiteren Immissionen durch Staub, Lärm oder Licht zu erwarten. Durch die Pferdehaltung fällt lediglich zusätzlicher Pferdemist an, der entsprechend gesammelt werden muss. Pferdemist wird aber in kurzer Zeit trocken und riecht im Vergleich zu sonstigem Tiermist kaum, so dass diesbezüglich keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind.

5 Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Durch den Bebauungsplan werden ca. 265 m² Bodenversiegelung ermöglicht. Die Eingriffe werden im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht, sondern gelten vielmehr als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde trägt die Kosten der Planung. Weitere Kosten fallen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Aufstellung nicht an.

7 Flächenangaben

Die Größe des Geltungsbereiches sowie die jeweilige Flächenzuordnung werden durch diese 1. Änderung nicht verändert.

Grundstücksfläche ca:	4.066 m ²
<hr/>	
Davon:	
Baufläche Sondergebiet	2.548 m ²
Stellplatzfläche	824 m ²
Fläche mit Pflanzbindungen	694 m ²
Verkehrsfläche	2.357 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	6.423 m ²
<hr/>	

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von der

Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Düdenbüttel