

**1. Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 2 „Am Hesterberg“
der Gemeinde Dörverden
mit Begründung
- Urschrift -**

Inhalt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“	
- Präambel und Ausfertigung	2
- Textliche Festsetzung des Planinhalts	3
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“	4
Verfahrensvermerke	9

Ausgearbeitet
Hannover, im Dezember 2010

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 07.10.2010 (Nds. GVBl, S. 462), hat der Rat der Gemeinde Dörverden diese **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, mit Begründung beschlossen.

Dörverden, den 25. Januar 2011

Gemeinde Dörverden
Die Bürgermeisterin
In Vertretung:



Gemeindeoberamtsrat

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“** gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 2 „Am Hesterberg“
der Gemeinde Dörverden**

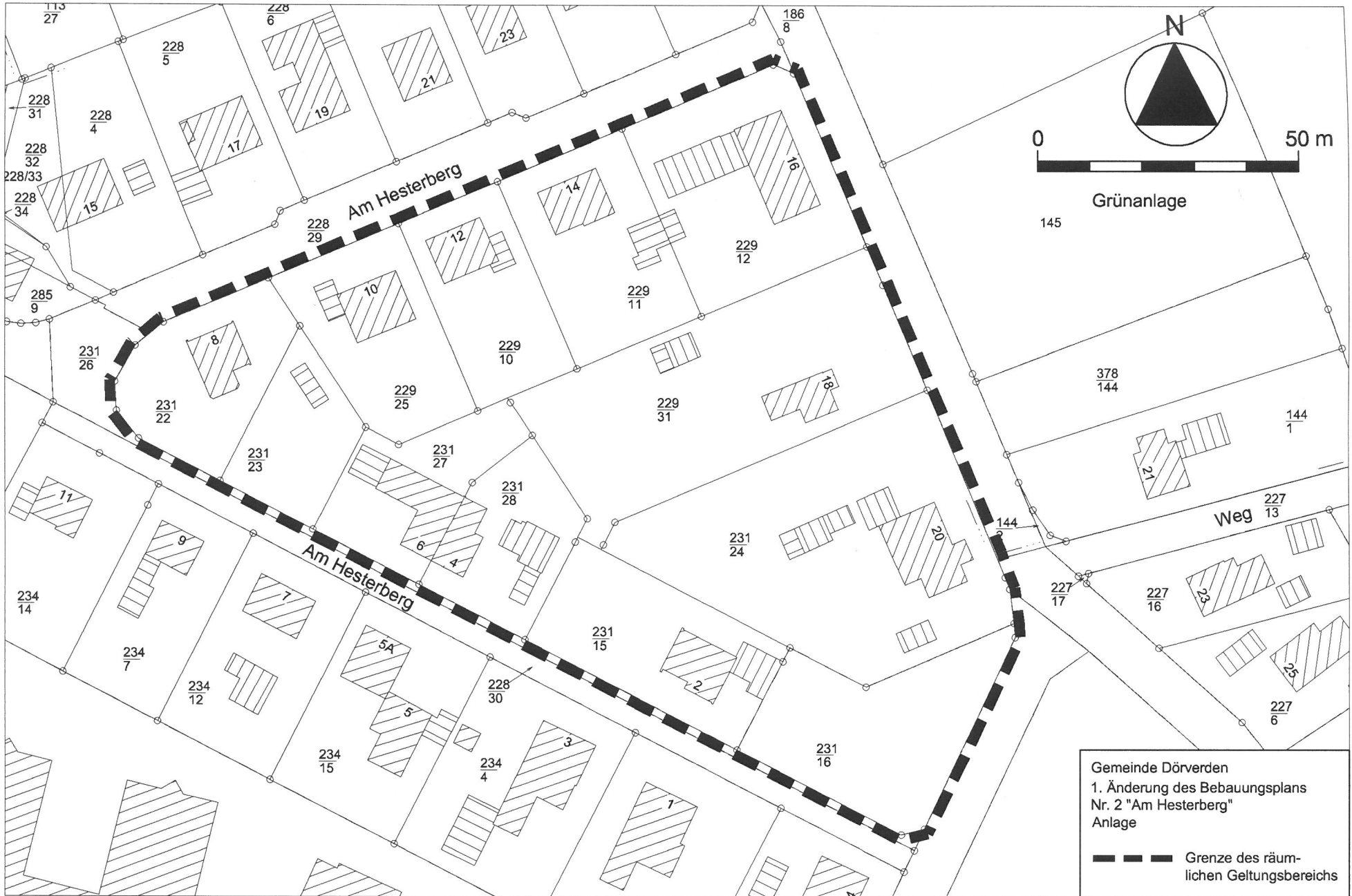
Textliche Festsetzungen

**§ 1
räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ umfasst die im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen (vgl. den als Anlage beigefügten Kartenausschnitt).

**§ 2
Art der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.



Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Dörverden, Stand: 10/2009 © GLL

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ der Gemeinde Dörverden

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Hesterberg“ ist am 19.12.1962 rechtsverbindlich geworden. Er umfasst Flächen innerhalb der Ortslage von Dörverden, auf der Westseite der Straße „In der Worth“.

Der Bebauungsplan sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Bebauung in dem Dreieck zwischen den Straßen „In der Worth“ und „Am Hesterberg“ schaffen. Inzwischen werden jedoch alle Grundstücke im Plangebiet nur noch zu Wohnzwecken genutzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ wird die Planzeichnung textlich geändert. Die 1. Änderung wird im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden.

1. Inhalt der Änderung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine geplante Nutzungsänderung auf dem Grundstück „In der Worth 16“. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem Anbau, der ehemals gewerblich als Getränkehandel genutzt wurde. Die Nutzung als Getränkehandel wurde vor etwa 15 Jahren aufgegeben. Das Gebäude steht seitdem teilweise leer.

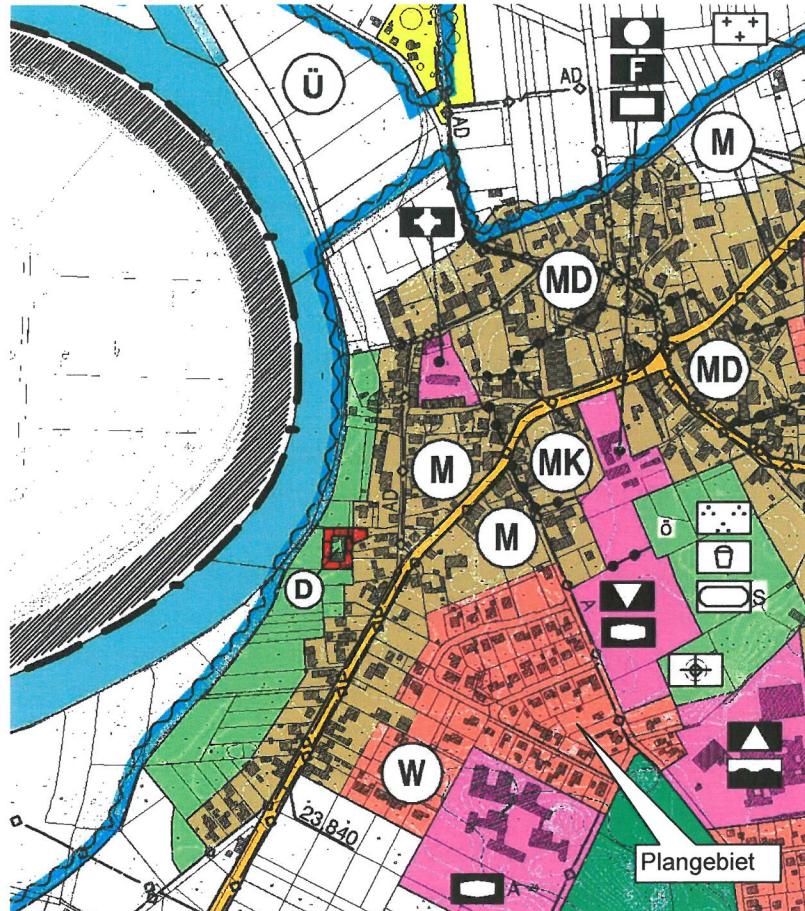
Inzwischen gibt es einen Landwirt aus Stedorf, der das Grundstück kaufen und das Gebäude zu Wohnzwecken nutzen möchte. Neben dem vorhandenen Wohnhaus sollen in dem ehemals gewerblich genutzten Gebäudeteil Wohnungen entstehen, die als Ferienwohnungen oder für Saisonarbeiter in der Landwirtschaft genutzt werden können. Diese Nutzungsänderung ist derzeit nicht genehmigungsfähig.

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“. Dieser umfasst die Grundstücke in dem Dreieck zwischen den Straßen „In der Worth“ und „Am Hesterberg“. Die Grundstücke sind im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet stehen daher Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander.

Das führt dazu, dass in einem Mischgebiet nicht eine der beiden Hauptnutzungsarten optisch eindeutig dominieren darf. Das ist aber im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ der Fall. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die geplante Nutzungsänderung des ehemals gewerblich genutzten Gebäudeteils auf dem Grundstück „In der Worth 16“ ist nicht genehmigungsfähig, weil sie der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebiets widerspricht.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich in Zukunft in diesem Bereich die bestehende Wohnnutzung in eine gemischte Nutzung ändert. Daher wird mit der 1. Änderung die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Nutzung angepasst. Die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) wird in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geändert.

Das entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ (W) darstellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden, ohne Maßstab, genordet

Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „In der Worth“ sind ebenfalls als WA festgesetzt. Für die Grundstücke auf der Südseite der Straße „Am Hesterberg“ gibt es keinen Bebauungsplan. Sie werden, wie die Flächen im Plangebiet, als Wohngrundstücke genutzt.

Am Ostrand des Plangebiets gibt es das Grundstück des „Kulturguts Ehmken Hoff“. Es ist im Bebauungsplan Nr. 68 „Ehmken Hoff – Ortszentrum“ als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Durch die Parkplatznutzung in diesem Bereich werden Lärmemissionen verursacht. Im Baugenehmigungsverfahren wurde daher durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG eine „Gutachtliche Stellungnahme“ zu den Geräuschemissionen und -immissionen des Zu- und Abgangsverkehrs des geplanten Kulturzentrums „Ehmken Hoff“ erstellt. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurde zum Schutz der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung die zulässige Parkplatznutzung während der Nachtzeit auf seltene Ereignisse (max. 10 Veranstaltungen pro Jahr) eingeschränkt. Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen dieser Ereignisse wird in der TA-Lärm nicht zwischen WA und MI unterschieden. Durch die Änderung der Festsetzung MI in WA ergeben sich für die genehmigte Parkplatznutzung keine zusätzlichen Einschränkungen.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein WA von tagsüber 55 dB(A) deutlich unterschritten. Die Nutzung des Kulturguts soll normalerweise nur während der Tageszeit (von 8.00 bis 22.00 Uhr) stattfinden. Damit ist tagsüber im Plangebiet ein optimaler Schallschutz gewährleistet.

Während der Nachtzeit ist grundsätzlich keine Nutzung des Kulturguts geplant. Nur bei wenigen Sonderveranstaltungen im Jahr ist auch eine längere Nutzung in die Nachtzeit möglich. Bei den Nachtwerten ergeben sich im Plangebiet bei maximaler Parkplatzauslastung

DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE DER EINZELNEN GRUNDSTÜCKE WIRD BEI DER EINGESCHOSSIGEN BAUWEISE DURCH DIE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4 BESCHRÄNKT
VON DEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES KÖNNEN GEM. § 31 ABS. 1 DES BUNDESBAUGESETZES INNERHALB DER BAUGRENZEN HINSICHTLICH DER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN



Bebauungsplan Nr. 2 „Am Hesterberg“,
Ausschnitt aus Planzeichnung in der Fassung vor der 1. Änderung
überlagert mit der Liegenschaftskarte, Stand 10/2009

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2010

Vogel

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 12.10.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2010 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 12.10.2010 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2010 durch Veröffentlichung in der Verdener-Aller-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 10.11.2010 bis einschließlich Montag, den 13.12.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ in seiner Sitzung am 25.01.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Dörverden, den 25. Januar 2011



Gemeinde Dörverden
Die Bürgermeisterin
In Vertretung:

[Handwritten signature]
Gemeindeoberamtsrat

Inkrafttreten

Die Gemeinde Dörverden hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2011 in der Verdener-Aller-Zeitung bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hesterberg“ ist damit am 04.02.2011 rechtsverbindlich geworden.

Dörverden, den 16.02.2011



Gemeinde Dörverden
Die Bürgermeisterin
In Vertretung:


Gemeindeoberamtsrat

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden

Dörverden, den 06.02.2012



Die Bürgermeisterin
Gemeinde Dörverden
Die Bürgermeisterin
In Vertretung:


Gemeindeoberamtsrat