BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
19.12.2014	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	

GEMEINDE EBERGÖTZEN

OS HOLZERODE

BEBAUUNGSPLAN NR. 026 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„UNTER DER STRUTHBREITE“ 5. ÄNDERUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ebergötzen hat am 4.4.2013 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 „Unter der Struthbreite“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 und Örtliche Bauvorschrift „Unter der Struthbreite“ in der Ortschaft Holzerode befindet sich im Süden der Ortslage westlich der Mühlenstraße und umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Ebergötzen ist der Samtgemeinde Radolfshausen zugeordnet. Der Ort Ebergötzen hat die Aufgabe eines Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde mit Ausnahme von Erholung keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten haben. Diese Gemeinden können sich im Rahmen der Eigenentwicklung entwickeln und haben im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bauflächen für die Eigenentwicklung erhalten. Die Wohnbauflächen für die Gemeinde Ebergötzen sind für die nächsten Jahre ausreichend.

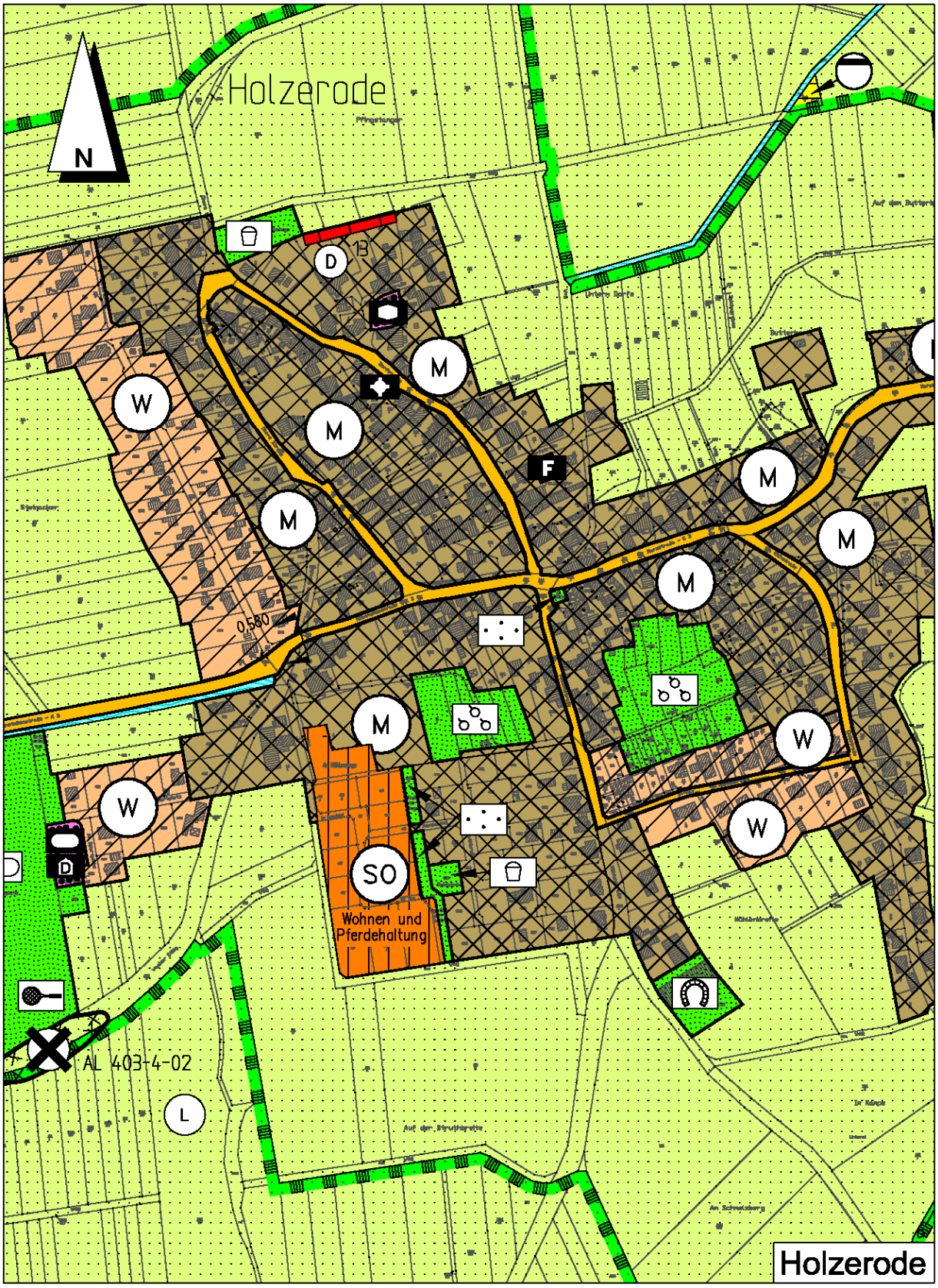
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Radolfshausen hat in der Zeit von 2005 bis 2006 den Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Er wurde mit Bekanntmachung vom 13.7.2006 wirksam und stellt den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche mit einer Grünanlage und einem Spielplatz dar. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 weicht mit ihren Festsetzungen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 mit vorbereitet, damit sie von der zuständigen Samtgemeinde Radolfshausen beschlossen werden kann.

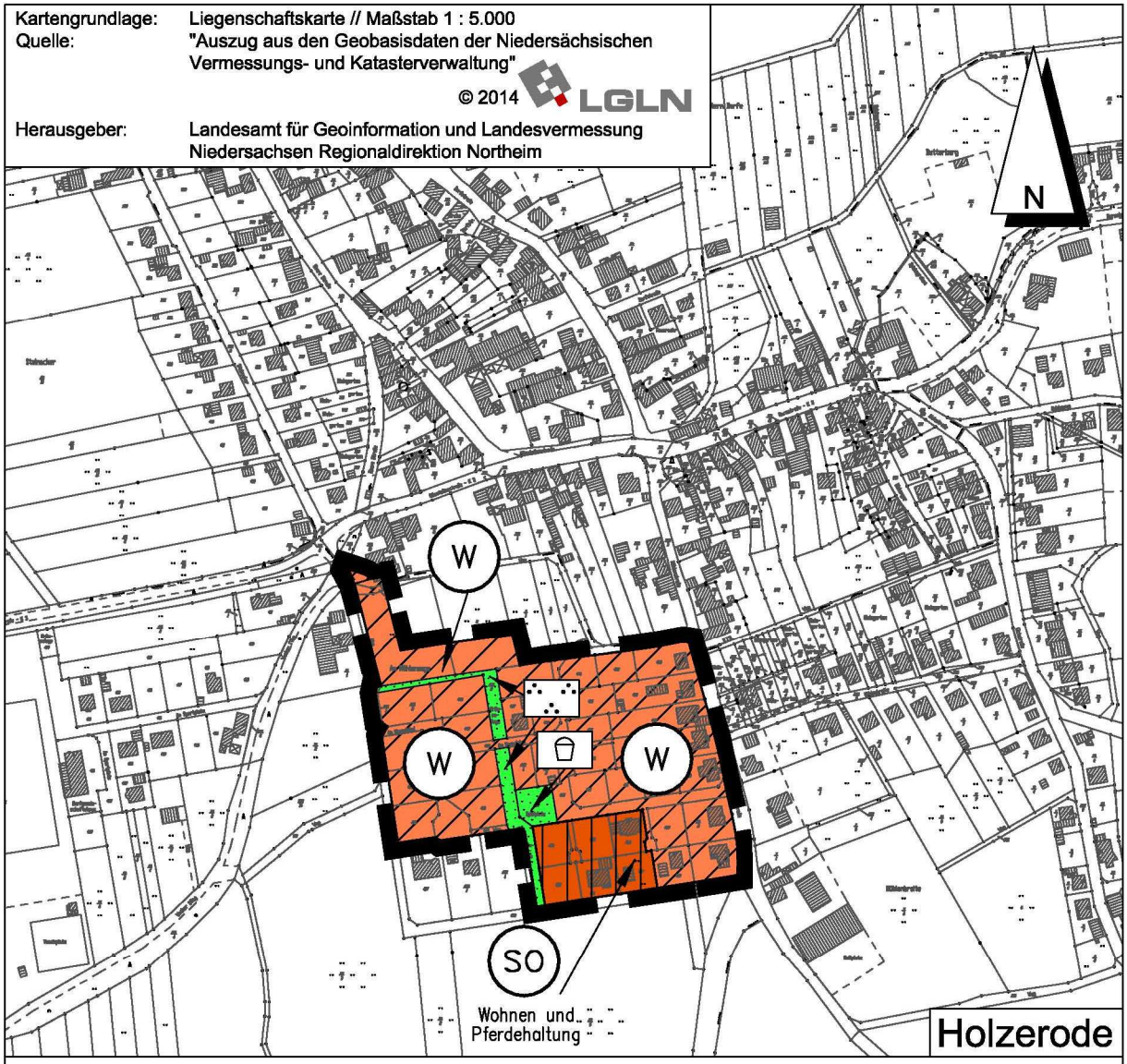
2.3 Bebauungsplanung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah gegliederte Dorfgebiete für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten vor. In der 1. Änderung wurde die Oberflächenentwässerung planweit geregelt, während in der 2. und 3. Änderung für einen kleineren Bereich nördlich des Spielplatzes eine Kindergartenfläche ins Dorfgebiet aufgenommen bzw. eine Baugrenze verschoben wurde. In der 4. Änderung A und B wurden hauptsächlich für den westlichen Planbereich statt Dorfgebieten Sondergebiete für das Wohnen mit Hobbypferdehaltung vorgesehen.

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 4. und 7. Berichtigung, M. 1:5.000



9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M. 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

W — Wohnbauflächen

SO Wohnen und Pferdehaltung — Sonstige Sondergebiete / Wohnen und Pferdehaltung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Parkanlage

Spielplatz

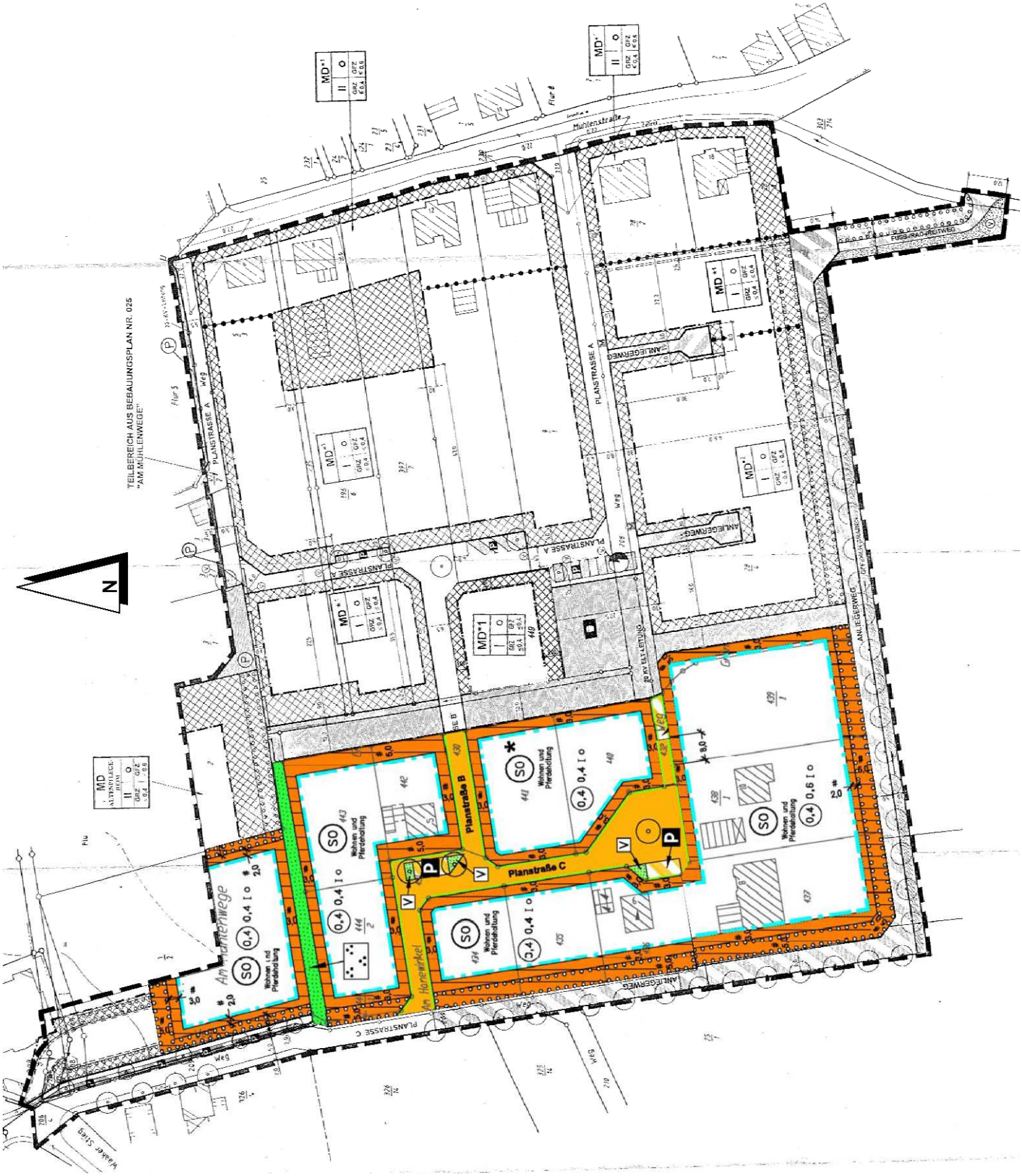
SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
(Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert am 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) – zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung, verkleinert in M 1: 1.500



2.3 Natur und Landschaft

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist bereits zu über der Hälfte bebaut. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der Bebauungsplan „Unter der Struthbreite“ aus dem Jahr 1999 beinhaltete ursprünglich die Festsetzung von Dorfgebieten, die in verschiedene Nutzungsbereiche gegliedert waren.

In einem **Dorfgebiet a** waren alle allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt, nicht jedoch Massentierhaltung.

Im **Dorfgebiet b** war nur ein Altenpflegeheim zulässig.

Das **Dorfgebiet c** durfte alle allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Landwirtschaft beherbergen, wobei das sonstige Gewerbe das Wohnen nicht stören durfte und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen ausdrücklich ausgeschlossen waren.

Für das **Dorfgebiet d** galt dasselbe wie für das Gebiet c, wobei hier die landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nicht ausdrücklich ausgeschlossen waren.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass es für landwirtschaftliche Betriebe in diesem Gebiet keinen Grundstücksbedarf gab. Mit Ausnahme einiger Hobbypferdehaltungen wurden ausschließlich Wohnhäuser errichtet. Das hat dazu geführt, dass keine Wohnhäuser mehr zugelassen werden können, weil ansonsten das Planungsziel einer Dorfgebietes mit einem angemessenen Anteil landwirtschaftlicher Nutzungen nicht mehr erreicht werden kann. Im westlichen Planbereich wurde der Bebauungsplan daher zwei 4. Änderungen für die Teilflächen A und B unterzogen, um statt eines Dorfgebietes ein Sondergebiet für das Wohnen mit Pferdehaltung auszuweisen.

Das wiederum hatte zur Folge, dass das einzige Dorfgebiet innerhalb des Bebauungsplanes, in dem landwirtschaftliche Anlagen überhaupt zulässig waren, nicht mehr Bestand hatte, und damit der Bebauungsplan in der bisherigen Form obsolet wurde. Ein Dorfgebiet, in dem Landwirtschaft unzulässig ist, erfüllt seine Zweckbestimmung nicht.

Stattdessen soll nun der bisherigen tatsächlichen Entwicklung des Baugebietes Rechnung getragen und Wohngebiete ausgewiesen werden. Dabei soll für die Bereiche, in dem heute eine genehmigte Hobbypferdehaltung besteht, eine Sonderregelung getroffen werden, nach der diese Nutzung als rechtmäßig auch für die Zukunft beibehalten werden kann. Hier werden Sondergebiete für das Wohnen mit Pferden festgesetzt.

Entgegen den bisherigen Zielvorstellungen der Gemeinde Ebergötzen können für weitere bislang vorgesehene Bereiche Pferdehaltungen nach dem heute anzuwendenden Immissionsschutzrecht nicht mehr zugelassen werden, weil nach einer Stellungnahme des TÜV Nord die Geruchsemissionen dann so stark wären, dass in der dort dargestellten Umgebung ein Wohnen nach den heutigen Ansprüchen auf Immissionsschutz nicht mehr zumutbar wäre. Auch wenn im Bebauungsplan, so wie bisher, die Pferdehaltung im Bereich der 4. Änderung weiter zugelassen bliebe, müsste damit gerechnet werden, dass Baugenehmigungen für Pferdeställe gemäß § 15 BauNVO versagt werden, da „von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind…“. Um diesen Konflikt nicht

auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren zu verlagern, wird auch der Bereich der erst kürzlich erfolgten 4. Änderung des Bebauungsplanes in die 5. Änderung einbezogen.

Der Anregung des Landkreises, nach der der dann noch verbleibende relativ kleine Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, der nicht unter die beschriebenen Nutzungsänderungen fällt, in den Geltungsbereich der 5. Änderung einbezogen werden sollte, um eine zusammenhängende einheitlich gültige Planfassung für den Gesamtbereich zu schaffen, wird gefolgt.

Zusätzlich wird klargestellt, dass die in § 14 BauNVO geregelte Zulässigkeit für Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung auch für das hier festgesetzte Sondergebiet Anwendung finden soll.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund von Konkretisierungen der Textlichen Festsetzungen zu Anlagen für die Pferdehaltung, der Einbeziehung einer bislang nicht überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich der Mühlenstraße in die überbaubare Fläche sowie der Festsetzung einer Verkehrsfläche im äußersten Nordwesten des Änderungsbereiches ergab sich die Notwendigkeit den Planentwurf erneut öffentlich auszulegen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich werden aufgrund der Entwicklung der vergangenen Jahre in Richtung Wohnen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Darüber hinaus sollen jedoch für einen zusammenhängenden Bereich von Grundstücken, auf denen derzeit weitgehend eine Hobbypferdehaltung besteht, Sondergebiete festgesetzt werden, in dem das Wohnen einschließlich der Hobbypferdehaltung zugelassen wird. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass diese Nutzungen nach dem bisherigen Bebauungsplan rechtmäßig entstanden sind bzw. entstehen durften. Andererseits soll es aber auch bei diesem Entwicklungsstand bleiben, und nachdem das Gesamtgebiet nunmehr dem Wohnen zur Verfügung stehen soll, in dem normalerweise keine Pferde gehalten werden dürfen, soll es unter Einbeziehung von Baulücken über den derzeitigen Bestand hinaus auch keine weiteren Grundstücke mehr geben, auf denen diese Nutzung ausgeübt werden kann. Theoretisch wär eine Teilung in kleinere Grundstücke möglich, so dass auch dort jeweils ein Pferd gehalten werden dürfte. Da aber die Gebietsfestsetzung das Wohnen <u>und</u> eine Pferdehaltung erfordert, ist nicht davon auszugehen, dass dies auf kleinen Grundstücken konkret tatsächlich durchführbar wäre.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklung und der veränderten Planungsziele unter Berücksichtigung der tatsächlich eingetretenen Entwicklung wird keine andere Möglichkeit gesehen, um planungsrechtlich zum einen das obsolet gewordene Dorfgebiet aufzuheben und zum anderen die bauliche Nutzung der verbleibenden freien Grundstücke zu ermöglichen.

Damit wird berücksichtigt, dass der Pferdesport im Raum Holzerode eine große Tradition aufweist. Somit kann eine Planung aufgestellt werden, die dem Rechnung trägt.

Damit die Pferdehaltung nicht über das Maß der Hobbytierhaltung hinausgeht, wird die Anzahl der zulässigen Pferde auf den derzeitigen Bestand bzw. in den Baulücken auf eine geringe Anzahl begrenzt, die nach einer „Gutachterlichen Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation“ des TÜV-Nord verträglich ist. Dieses Gutachten kann bei Bedarf in der Gemeindeverwaltung Ebergötzen eingesehen werden.

Vom Umweltamt des Landkreises Göttingen wurde bereits im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Flächen nicht für den gesamten Umfang der Pferdehaltung ausreichen. Bei einem Bauantrag seien daher zwingend die Nachweise für die notwendigen Nebenanlagen wie u.a. Mist- und Jauchelagerung, Auslaufflächen und Nachweise der ordnungsgemäßen Verwertung der anfallenden Mist- und Jauchemengen vorzulegen. Derzeit ist keine Mist- und Jauchelagerung im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Wohnnachbarschaft kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sie in Zukunft genehmigt werden könnte. Hierzu ist festzustellen, dass laut TÜV-Stellungnahme eine dauerhafte Lagerung von Mist auf den Sondergebietsgrundstücken nicht zugelassen werden kann. Umso wichtiger wird dadurch der geforderte Nachweis der ordnungsgemäßen Verwertung der anfallenden Mistmengen. Weiterhing setzt das Gutachten voraus, dass Flächen, die von Pferden bestanden sind, trittfest sind. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass offene Flächen nicht von Pferden „zertreten“ werden können und dass keine Kontamination des Bodens bzw. des Grundwassers eintreten kann. Daher sind Außenstandplätze zu befestigen und zu überdachen bzw. abflusslos herzustellen, so dass sie leicht gereinigt werden können. Durch den Ausschluss von Anlagen zur Pferdehaltung außerhalb der überbaubaren Fläche soll der Übergang zu benachbarten Flächen, insbesondere zu Allgemeinen Wohngebieten freigehalten und damit ein unmittelbares Zusammentreffen unterschiedlicher Nutzungen vermieden werden.

Die in der gutachterlichen Stellungnahme festgestellte Überschreitung zulässiger Emissionen in dem Bereich, in dem fünf Pferde stehen, ist relativ geringfügig und wird angesichts der Tatsache, dass es sich hier um ein dörflich geprägtes Wohngebiet handelt, im Sinne einer vorhandenen Vorprägung als hinnehmbar beurteilt. Dies kann aber nicht dazu führen etwa ein Mischgebiet auszuweisen, um höhere Immissionen zulassen zu können, weil dies wiederum dazu führen müsste, dass hier unerwünschte gewerbliche Nutzungen zugelassen und realisiert werden müssten.

Da die Festsetzungen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die jedoch von der zuständigen Samtgemeinde Radolfshausen beschlossen werden kann.

3.3 Überbaubare Flächen

Die bislang im Nordosten des Planbereiches vorhandene nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Mühlenstraße Nrn. 8 und 10 wird aufgehoben und in die umgebende überbaubare Fläche einbezogen. Es wird gegenüber der ursprünglichen Planung heute keine Notwendigkeit mehr gesehen, eine entsprechende bauliche Nutzung in diesem Bereich auszuschließen.

3.4 Verkehr

Im Nordwesten des Plangebietes war bislang eine Stellplatzfläche innerhalb des Baugebietes vorgesehen, durch die ein von Osten an den Planbereich heranführender Weg abgeschnitten wurde. Dieser Weg soll in Zukunft auch planerisch offen gehalten bleiben, so dass die private Stellplatzfläche entsprechend verkleinert werden muss.

Bereits mit der 4. Änderung B des Bebauungsplanes wurde die Stellplatzfläche für das Altenheim schon einmal reduziert. Zurzeit ist die Fläche durch eine Baulast gesichert, sodass mit einer Aufhebung der Baulast Ersatzfläche nachgewiesen werden muss. Mit der bereits durchgeführten und jetzt zusätzlich vorgesehenen Aufhebung der Stellplatzfläche besteht für das Altenheim die Möglichkeit auch an nicht ausdrücklich für diesen Zweck ausgewiesener Stelle auf dem Grundstück Stellplatzfläche nachzuweisen, zumal die im Bebauungsplan verbleibende festgesetzte Stellplatzfläche nicht den erforderlichen Bedarf deckt.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten und gelten unverändert weiter.

3.6 Klimaschutz

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes. Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, wie beispielsweise die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Hausdächern, sind ohne weiteres möglich und werden durch die Planung nicht beschränkt.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Maßgaben werden weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich in drei Punkten wird sie aktualisiert und an heutige Anforderungen angepasst. Eine Abweichung von den festgesetzten Dachneigungen für Hauptgebäude soll auch für Garagen und Carports möglich sein, die festgelegte Farbe „Rot“ sowie die Ausnahmeregelung für Dachflächenfenster und Photovoltaikanlagen wird genauer bestimmt.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist bereits sichergestellt. Durch die Planänderung ergibt sich in dieser Hinsicht keine veränderte Situation.

4.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	4,8835 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	2,7538 ha
Sondergebiete	0,9692 ha
Verkehrsflächen	0,8345 ha
Grünflächen, öffentlich	0,2433 ha
Grünflächen, privat	0,0233 ha
Wasserfläche	0,0594 ha

Diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 und Örtliche Bauvorschrift

„Unter der Struthbreite“

vom 10.11.2014 bis einschließlich 10.12.2014

erneut öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Ebergötzen beschlossen.

Ebergötzen, den 16.2.2015

(Siegel)

gez. Jurgeleit
Bürgermeister