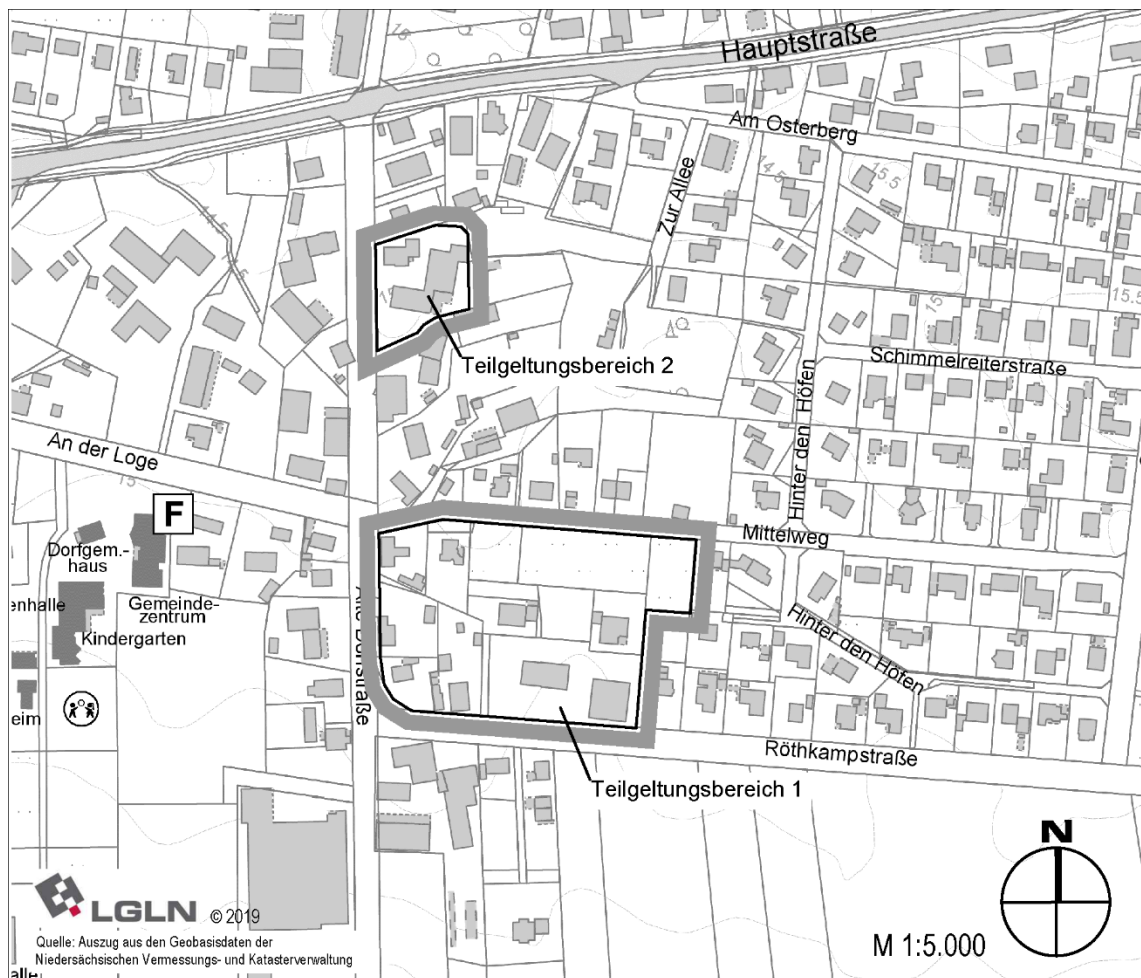


### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortsmitte“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Begründung



**Abschrift**



**Gemeinde Düdenbüttel**  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-2099-0, Fax -298

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 67-0  
Fax 040 380 375 67-1

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung .....	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.1.	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich .....	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	2
1.3.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
2.	Bestandssituation .....	4
2.1.	Nutzungen und Bebauung.....	4
2.2.	Erschließung, Anbindung .....	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Übergeordnete Planungen .....	4
3.2.	Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.....	4
4.	Inhalte der Planung .....	5
4.1.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
4.2.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
4.3.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
4.4.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	7
5.	Umweltauswirkungen der Planung .....	7
6.	Immissionsschutz .....	7
7.	Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen .....	8
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	8
8.1.	Bodenordnung.....	8
8.2.	Kosten und Finanzierung .....	8
9.	Flächenangaben .....	8

---

## 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

### 1.1. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Düdenbüttel hat die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortsmitte“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der im Wesentlichen durch Gebäude und Nebenanlagen überbaute Bereich liegt im dörflich geprägten Zentrum der Ortslage von Düdenbüttel südlich der Hauptstraße (B 73).

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst im Teilgeltungsbereich 1 die Flurstücke 157/98, 157/90, 157/108, 157/104, 157/102, 157/94, 157/100, 157/101, 125/14, 125/13, 124/1, 157/82, 118/5, 118/7, 118/8, 120/2, 157/95, 157/104 und im Teilgeltungsbereich 2 einen Teil des Flurstücks 138/7 der Flur 2, Gemarkung Düdenbüttel mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,96 ha (Teilgeltungsbereich 1: ca. 16.860 m<sup>2</sup>; Teilgeltungsbereich 2: ca. 2.800 m<sup>2</sup>). Der räumliche Geltungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

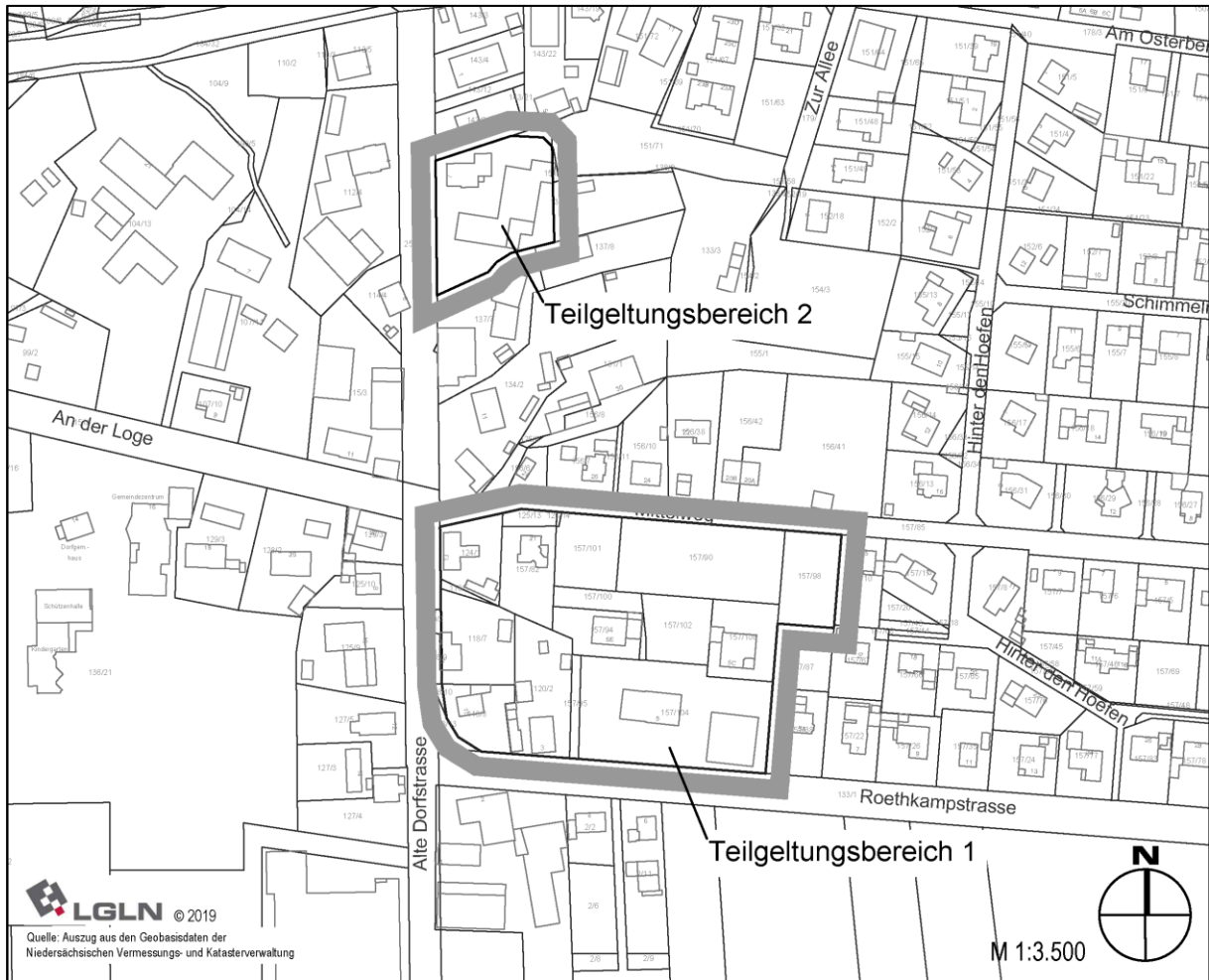


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortsmitte“, 3. Änderung

## 1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit den bisherigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortsmitte“ wurden unterschiedliche städtebauliche Ziele verfolgt, um die künftige Entwicklung dieses Bereichs der Ortsmitte zu steuern und planungsrechtlich zu sichern. Durch diese Änderung wird dem gemeindlichen Ziel, der Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Wohn- und Lebensperspektiven für alle Einwohnerinnen und Einwohner des Ortes Rechnung getragen. Der Arbeitskreis Dorfentwicklung der Gemeinde Dudenbüttel formuliert dieses Ziel in seinem Dorfentwicklungskonzept 2015 für die gemeindliche Entwicklung, die der künftigen Bauleitplanung zu Grunde liegen soll.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer über Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsstruktur. Der ehemals durch landwirtschaftliche Betriebe geprägte Ortskern der Gemeinde Dudenbüttel hat sich in den letzten Jahren durch die zunehmende Umnutzung von Hofstellen, verstärkt zu einem reinen Wohngebiet entwickelt.

Derzeit besteht in der Gemeinde insbesondere auch der Bedarf nach kleineren, zentral im Ortskern gelegenen Wohnungen für Ältere aber auch junge Erwachsene. Hierzu ist auch die Umstrukturierung von bestehenden Gebäuden zu kleineren Wohneinheiten in Betracht zu ziehen.

Die vorangegangene 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 aus dem Jahr 2006 hat auf die seinerzeit bestehenden Befürchtungen der zu hohen Verdichtung des Ortskerns durch Nach-

verdichtung mit der Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte, reagiert. Diese Festsetzungen stehen dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nunmehr entgegen.

Ziel dieser 3. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines Teilbereichs des bestehenden Wohngebietes in der Ortsmitte von Düdenbüttel durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Gebäude. Zu erwarten sind hierbei aufgrund des baulichen Bestands und i.S.d. Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung zunächst überwiegend Anträge auf die Einrichtung zusätzlicher Wohnungen in bereits vorhandenen Wohngebäuden. Darüber hinaus ist aktuell lediglich ein potenzieller Bauplatz zur Errichtung eines neuen Wohngebäudes im Teilgeltungsbereich 1 vorhanden (in zweiter Reihe, Belegenheit Röthkampstraße 5).

Zum anderen soll auf einem Grundstück an der „Alten Dorfstraße“ (Belegenheit Alte Dorfstraße 7) eine an die angrenzenden Grundstücke angepasste Bebaubarkeit durch eine zweckentsprechende Änderung der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Baugrenzen ermöglicht werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden somit folgende Planungsziele verfolgt:

- Stärkung dieses südlichen Bereichs der Ortsmitte als Wohnstandort,
- kurz- bis mittelfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Mietwohnungen und
- sowie zweckentsprechende Anpassung der Bebaubarkeit eines Grundstücks sowie
- insgesamt behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges.

### **1.3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die Planung stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung von Grundflächen ermöglicht, als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 bereits zulässig ist, es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Durch die geringfügige Anpassung der Baugrenzen im Teilgeltungsbereich 2 werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 6 nicht berührt.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. 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.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1. Nutzungen und Bebauung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortskerns der Gemeinde Düdenbüttel, der sich heute als vorwiegend von Wohnnutzung geprägt darstellt. Nördlich des Plangebietes sind an der Hauptstraße vereinzelt gemischte Nutzungen vorhanden. Die meisten Hofstellen haben die landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben und wurden durch Wohnnutzung umgenutzt oder durch Neubauten ersetzt.

Die Bebauung ist geprägt durch überwiegend eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser sowie die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude.

Südlich des Mittelwegs ist eine Grünfläche vorhanden. Prägender Einzelbaumbestand ist im gesamten Plangebiet vorhanden.

### **2.2. Erschließung, Anbindung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen örtlichen Straßen angebunden und erschlossen. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die nördlich verlaufende Hauptstraße (B 73). Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch Bushaltestellen an der Hauptstraße.

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen; es bestehen Anschlüsse für den baulichen Bestand im Plangebiet. Die Erschließung wird daher als gesichert angesehen. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung von Leitungen oder Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1. Übergeordnete Planungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Der derzeit in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Feststellungsbeschluss, Januar 2020) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dar. Die Planung kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Es befinden sich keine in der Liste der Denkmale verzeichneten Baudenkmale im Plangebiet. In der näheren Umgebung befindet sich zwischen den Teilgeltungsbereichen das Baudenkmal Mittelweg 30, Düdenbüttel, ein in der Liste der Denkmale verzeichnetes Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Objektbezeichnung: Einzeldenkmal.

### **3.2. Festsetzungen bestehender Bebauungspläne**

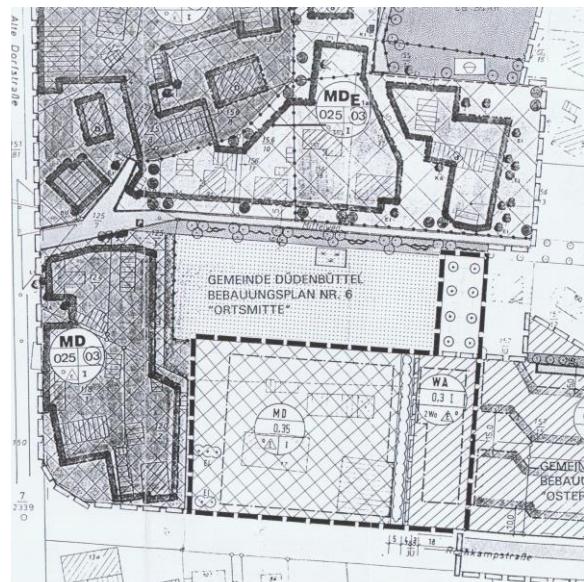
Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 6 sowie dessen 1. und 2. Änderung.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Teilgeltungsbereich 1 als Baugebiete Dorfgebiete (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eine eingeschossige offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, fest. Weiterhin

wird die maximale Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt sowie die Zulässigkeit von vier Wohneinheiten bei Nutzungsänderung von Bestandgebäuden. Darüber hinaus werden Grünflächen und erhaltenswerte bzw. anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt.

Im Teilgeltungsbereich 2 setzt der Ursprungsbebauungsplan Dorfgebiet (MD), eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,4, maximal ein Vollgeschoss (I) sowie eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 aus dem Jahr 1998 erweitert den Geltungsbereich um Flurstücke zwischen Mittelweg und Röthkampstraße und setzt für diesen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 sowie einer offenen, eingeschossigen Bauweise mit Einzelhäusern und maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude fest. Im westlich daran anschließenden Dorfgebiet (MD) wird die GRZ auf 0,35 erhöht. Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen.



Abbildungen 2 u. 3: Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 aus dem Jahr 1989 sowie die 1. Änderung für einen Teilbereich aus dem Jahr 1998, Quelle: Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 erfolgt im Jahr 2006 durch einen Text-Bebauungsplan. Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem gesamten Plangebiet gemäß Ursprungsbebauungsplan. Um einer zur damaligen Zeit städtebaulich unerwünschten Verdichtung des Plangebietes entgegen zu wirken, setzt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 fest, dass in Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sind.

#### 4. Inhalte der Planung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird im Teilgeltungsbereich 1 die Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude geändert. Darüber hinaus werden die örtlichen Bauvorschriften um eine Festsetzung zum Nachweis von Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen ergänzt. Zudem werden die Baugrenzen im Teilgeltungsbereich 2 angepasst.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine vom Ursprungsbebauungsplan neue bzw. abweichende planungsrechtliche Situation hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohngebäuden im Plangebiet begründet. Im Teilgeltungsbereich 1 wird lediglich die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Einzelhaus heraufgesetzt. Das Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 6 bleibt – davon abgesehen – unangetastet; als Teil dessen auch die Festsetzung als Dorfgebiet. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung zu einem (allgemeinen) Wohngebiet ist vor dem Hintergrund der Planungsziele mithin nicht vorgesehen und erscheint auch gerade aufgrund der zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte (siehe auch Kapitel 6) sowie i.S.d. § 50 BImSchG fraglich. Gleichwohl erscheint aus Sicht der Gemeinde die Aufrechterhaltung der Festsetzung als Dorfgebiet aufgrund des vorhandenen Bestands im Teilgeltungsbereich 1 und im Gesamtzusammenhang der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 anzutreffenden Nutzungen vertretbar.

Die nachstehend erläuterten textlichen Festsetzungen ersetzen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 und der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans sowie der 1. und 2. Änderung behalten entsprechend weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **4.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 dieser Änderung im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Dorfgebieten (MD) auf maximal vier Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt.

Den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung der Gemeinde Düdenbüttel folgend sollen künftig Wohnungen für alle Einwohnerinnen und Einwohner mit unterschiedlichen Wohn- und Lebensperspektiven bereitgestellt werden. Insbesondere dem Bedarf nach kleineren Wohneinheiten in diesem Bereich der Ortsmitte soll durch die Zulässigkeit von bis zu vier Wohneinheiten in Einzelgebäuden nachgegangen werden.

#### **4.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 dieser Änderung werden von ca. 5 m auf 3 m Abstand zu der straßenseitigen und der nördlichen Grundstücksgrenze geändert.

Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans werden dadurch nicht berührt. Die Änderung ist dadurch begründet, dass auf dem angesprochenen Grundstück dem Gebot der Gleichbehandlung folgend eine mit den benachbarten Grundstücken vergleichbare Überbaubarkeit hergestellt werden soll.

#### **4.3. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen erschlossen. Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Erfordernisse der zusätzlichen Erschließung von Grundstücken. Da sich auch an der zulässigen Art der baulichen Nutzung und den übrigen gültigen Festsetzungen durch diese Änderung des Bebauungsplans nichts ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Um den durch zusätzliche Wohneinheiten entstehenden erhöhten Stellplatzbedarf zu decken, sind Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen unterzubringen (siehe dazu nachstehendes Kapitel).

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den erschließenden Straßen bereits vorhanden. Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern sind rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der

Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen.

#### **4.4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Um die bereits im Bestand gedrungene städtebauliche Situation in den Straßenräumen durch die Erhöhung der Wohneinheiten und den damit erhöhten Bedarf an Pkw-Stellplätzen nicht weiter zu verschärfen, werden die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplans durch eine Festsetzung zur nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit ergänzt. So sind künftig pro Wohneinheit zwei Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

### **5. Umweltauswirkungen der Planung**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Andere oder neu betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner bisherigen Änderungen ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch diese Bebauungsplanänderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandsituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

### **6. Immissionsschutz**

Die Umgebung des Plangebietes ist landwirtschaftlich strukturiert und stark mit Tierhaltungsanlagen frequentiert. Im nördlichen Bereich befinden sich mehrere kleinere landwirtschaftliche Rinderhaltungsanlagen. Relevanter in diesem Fall ist der südlich gelegene Betrieb der Schuldt GbR, Röthkampstr. 2, Alte Dorfstraße/Schierel auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung mit ca. 780 Kopf Rindern Milchviehwirtschaft betrieben wird. Südwestlich betreibt ein Landwirt an der Heinbockeier Straße einen Sauenhaltungs- und Ferkelaufzuchtstall.

Um zu prüfen, ob aufgrund von möglichen Kumulationen der Immissionen, schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belästigungen für den Bereich zu erwarten sind, wurde auf ein Immissionsgutachten des Büros Oldenburg, Oederquart vom 30.03.2010 zurückgegriffen, welches im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens der Schuldt GbR eingereicht wurde.

Das Gutachten ergab, dass es im Umfeld des Betriebes Schuldt in der vorherrschenden, genehmigten Situation teilweise zu Überschreitungen der 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete und der 15 % für Dorfgebiete bzw. 20 % für Dorfgebiete mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung (OVG Lüneburg vom 12.04.2001, Az.; 9 MA 68/02 und 2 B 117/01) kommt. Um eine Genehmigungsfähigkeit des damaligen Vorhabens zu erreichen wurden diverse Immissi-

ons-Minderungsmaßnahmen ausgeschöpft, sodass sich im nördlichen Bereich der Wohnbebauung eine Verbesserung der Immissionssituation ergab.

Ob und unter welchen Voraussetzungen neue Wohnnutzungen im Teilgeltungsbereich 1 des Plangebietes genehmigungsfähig sind, bleibt unter Berücksichtigung des geltenden Planrechts und der vorstehend beschriebenen aktuellen Immissionslage im Rahmen der Baugenehmigung oder der Genehmigung von Nutzungsänderungen zu prüfen bzw. nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagetransport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren sind.

## 7. Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortsmitte“ werden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 und dessen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 geändert und eine weitere Festsetzung als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen, von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 sind weiterhin gültig. Ebenso sind alle Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 weiterhin unverändert gültig.

Damit keine Widersprüche durch die neuen Festsetzungen bzw. diesen neuen Bebauungsplan auftreten, wird in der Satzung ebenfalls festgesetzt, dass entgegenstehende Festsetzungen mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich außer Kraft treten. Darüber hinaus wird klargestellt, dass alle übrigen gültigen Festsetzungen von dieser Änderung unberührt bleiben.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1. Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in der Hand von privaten Eigentümern. Einzelne Flurstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

### 8.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Düdenbüttel entstehen durch die Planung Kosten zur Änderung des Bebauungsplans.

## 9. Flächenangaben

Fläche	in ha
Geltungsbereich	ca. 1,96

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Düdenbüttel.