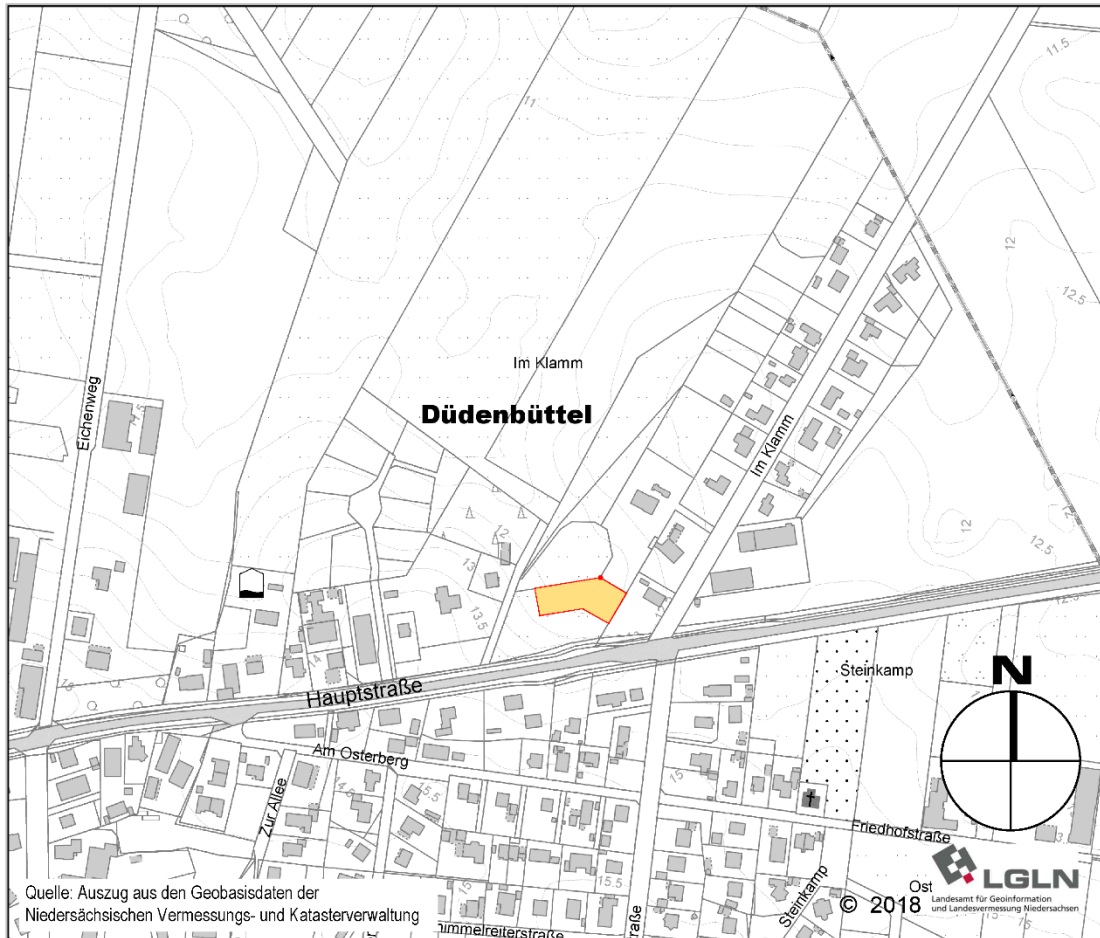


Gemeinde Düdenbüttel - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## Gemeinde Düdenbüttel

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Im Klamm“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



**Begründung**

**Entwurf**



**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  
Bearbeitung: Cappel / Richter

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung .....	1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	2
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	3
2. Bestandssituation .....	3
2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung.....	3
2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung .....	3
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2. Flächennutzungsplan .....	4
1.1. Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.....	4
4. Planinhalt und Abwägung.....	5
5. Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen .....	5
6. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	5
6.1. Bodenordnung.....	5
6.2. Kosten und Finanzierung .....	5
7. Flächenangaben .....	5

---

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1. Rechtsgrundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender maßgebender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

### **1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am 22.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Klamm“ beschlossen.

Anlass der Planung ist das Vorhaben eines Investors zur Errichtung von fünf Wohngebäuden mit insgesamt ca. 23 Wohnungen und mit den zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen sowie Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze und Müllsammelstellen auf dem an der Hauptstraße (Bundesstraße B73) gelegenen Flurstück 43/6.

Die Bebauung soll eine Ensemblewirkung entfalten, die durch die Gestaltung der Freianlagen unterstrichen werden soll. Es ist geplant, zweigeschossige Baukörper mit geneigten Dächern in offener Bauweise mit Terrassen und Balkonen zu errichten.

Die Gemeinde Düdenbüttel begrüßt die weitere Entwicklung des Wohngebietes, das mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Im Klamm“ hier bereits vorbereitet wurde. In der Gemeinde Düdenbüttel werden stetig Wohnungen nachgefragt. Aus dem Bestreben heraus, an geeigneter Stelle nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu betreiben, unterstützt der Gemeinderat Düdenbüttel das Vorhaben und hat daher beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 aufzustellen.

Für den Bereich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Im Klamm“ vor. Dieser setzt für das Flurstück 43/6 ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) und eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (hier: Einzelhäuser) von vier fest.

Aufgrund des nunmehr vorliegenden konkreten Antrags zur Errichtung der Wohngebäude soll für einen Teilbereich des WA 2 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erhöht werden, um das Vorhaben in der vorliegenden Form realisieren zu können, denn in dem vorgesehenen Geltungsbereich dieser Änderung sind konkret Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf bzw. sechs Wohnungen geplant.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Klamm“ werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung von Flächen in Ortsrandlage für eine dem Umfeld entsprechende, ergänzende Wohnbebauung
- kurz- bis mittelfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Mietwohnungen
- nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

### 1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Düdenbüttel. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch den offenen Landschaftsraum und Wohngebäude an der Straße Im Klamm,
- im Osten durch Wohnbebauung entlang der Straße Im Klamm,
- im Süden durch die Hauptstraße (B73) und
- im Westen durch eine landwirtschaftliche Hofstelle

und umfasst einen Teil des Flurstücks 43/6 der Flur 2, Gemarkung Düdenbüttel mit einer Fläche von ca. 0,15 ha (ca. 1.478 m<sup>2</sup>). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Satzung und der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

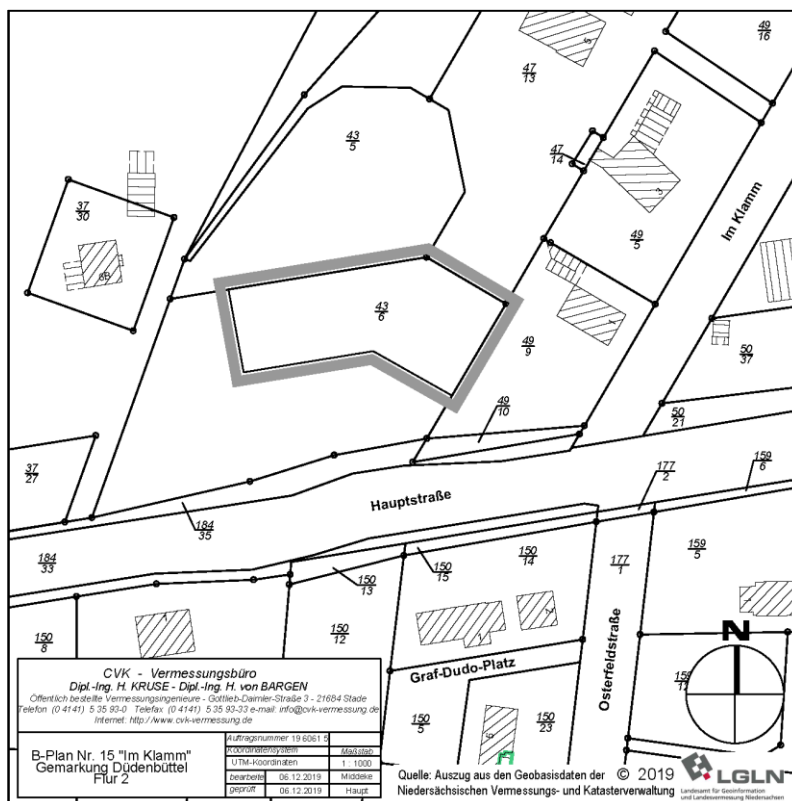


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab); Quelle: LGLN, Eigene Darstellung

## **1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung im bereits rechtskräftig überplanten Siedlungsbereich (bauleitplanerisch gesicherter Bereich nach § 30 BauGB) 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. 15 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 höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb des bereits festgesetzten Wohngebietes (WA 2) werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 15 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. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Düdenbüttel. Die Hauptstraße (B73) verläuft südlich des Plangebietes; die Straße Im Klamm östlich. Am südlichen Rand des Plangebietes an der Hauptstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

Zentrale Einrichtungen der (Nah-)Versorgung und des Gemeinbedarf liegen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

### **2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung**

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend unbebaute, teilweise von früheren landwirtschaftlichen Nutzungen geprägte Fläche dar. Die Fläche ist zudem mit unterschiedlich ausgeprägten, teilweise sehr dichten Baum- und Gehölzstrukturen bestanden.

Die umliegende, gemischte Bebauung wird entlang der Straße Im Klamm durch Wohngebäude sowie einen großflächigen Landtechnik-Betrieb geprägt. Westlich sind einzelne Wohngebäude, eine Waldfläche sowie dahinter das Wohngebiet „Wischhof“ vorhanden.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom

26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade besitzt die Gemeinde Düdenbüttel keine zentralörtliche Funktion. Auch sind ihr keine sonstigen raumordnerischen Funktionen zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein auf die zentralen Orte – in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten sind dies die Gemeinden Himmelpforten und Oldendorf - sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren. Die wohnbauliche Entwicklung in Düdenbüttel hat im Rahmen der Eigenentwicklung stattzufinden.

Für das Plangebiet stellt das RROP 2013 ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials“ dar. Da das Plangebiet unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzt, in Teilen durch wohnbauliche Nutzung und im Übrigen durch private Nutzung als Grün- oder Gartenfläche und nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker / Grünland) geprägt ist, kann aus Sicht der Gemeinde die Darstellung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials als Grundsatz der Raumordnung überwunden werden. Die nicht bebauten Flächen sind aufgrund ihres Zuschnitts und der bestehenden Strukturen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Für das Plangebiet stellt das RROP 2013 ein Vorbehaltsgebiet „Lärmbereich“ dar. Von dem Emissionsschwerpunkt der B73 sollen hier neue Wohngebiete einen ausreichenden Abstand einhalten.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind daher nicht erkennbar; insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als gemischte Baufläche dargestellt. Unmittelbar südlich angrenzend wird eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (B73), nördlich Fläche für die Landwirtschaft, östlich gemischte Bauflächen und westlich gemischte Bauflächen, Wald und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 trifft detaillierte Aussagen zur Entwicklung aus dem FNP.

#### **1.1. Festsetzungen bestehender Bebauungspläne**

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 15 „Im Klamm“.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, einer offenen, zweigeschossigen Bauweise und eine Traufhöhe von maximal 6 Metern fest.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in dem festgesetzten WA 2 nicht zulässig.

Als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden maximal vier Wohnungen je Einzelhaus oder Hausgruppe und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaus-Hälfte festgesetzt.

Es werden darüber hinaus Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Erhaltung von Bäumen sowie örtliche Bauvorschriften getroffen.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus oder Hausgruppe mit **maximal 6 Wohnungen** festgesetzt; **in Doppelhaushälften sind jeweils höchstens 2 Wohnungen** zulässig.

Damit wird die textliche Festsetzung Ziff. 3 des Bebauungsplanes Nr. 15 geändert. Im Bebauungsplan Nr. 15 waren hier lediglich maximal vier Wohnungen je Einzelhaus oder Hausgruppe zulässig. Die nunmehr geplante Änderung ist zur Realisierung des konkret geplanten Wohnbauvorhabens erforderlich.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient insgesamt weiterhin dazu, eine zu den örtlichen Strukturen passende Bebauung sicherzustellen, die einerseits eine gewisse Verdichtung ermöglicht, andererseits aber auch eine Überlastung der Erschließungsanlagen verhindert.

Die nunmehr vorzunehmende Erhöhung der maximal zulässigen Zahl an Wohnungen wird nach wie vor als mit dem örtlichen Umfeld vereinbar angesehen und dient dazu, in der Gemeinde auch kleinere Wohnungen für insbesondere jüngere und ältere Bewohner bereitstellen zu können.

## 5. Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Klamm“ wird eine Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 15 geändert. Die übrigen, von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 sind weiterhin 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.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 6.1. Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 6.2. Kosten und Finanzierung

Die Tragung der Kosten für die Planung und ihre Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde und den privaten Vorhabenträger, der Eigentümer des Plangebietes ist.

## 7. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha.

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