

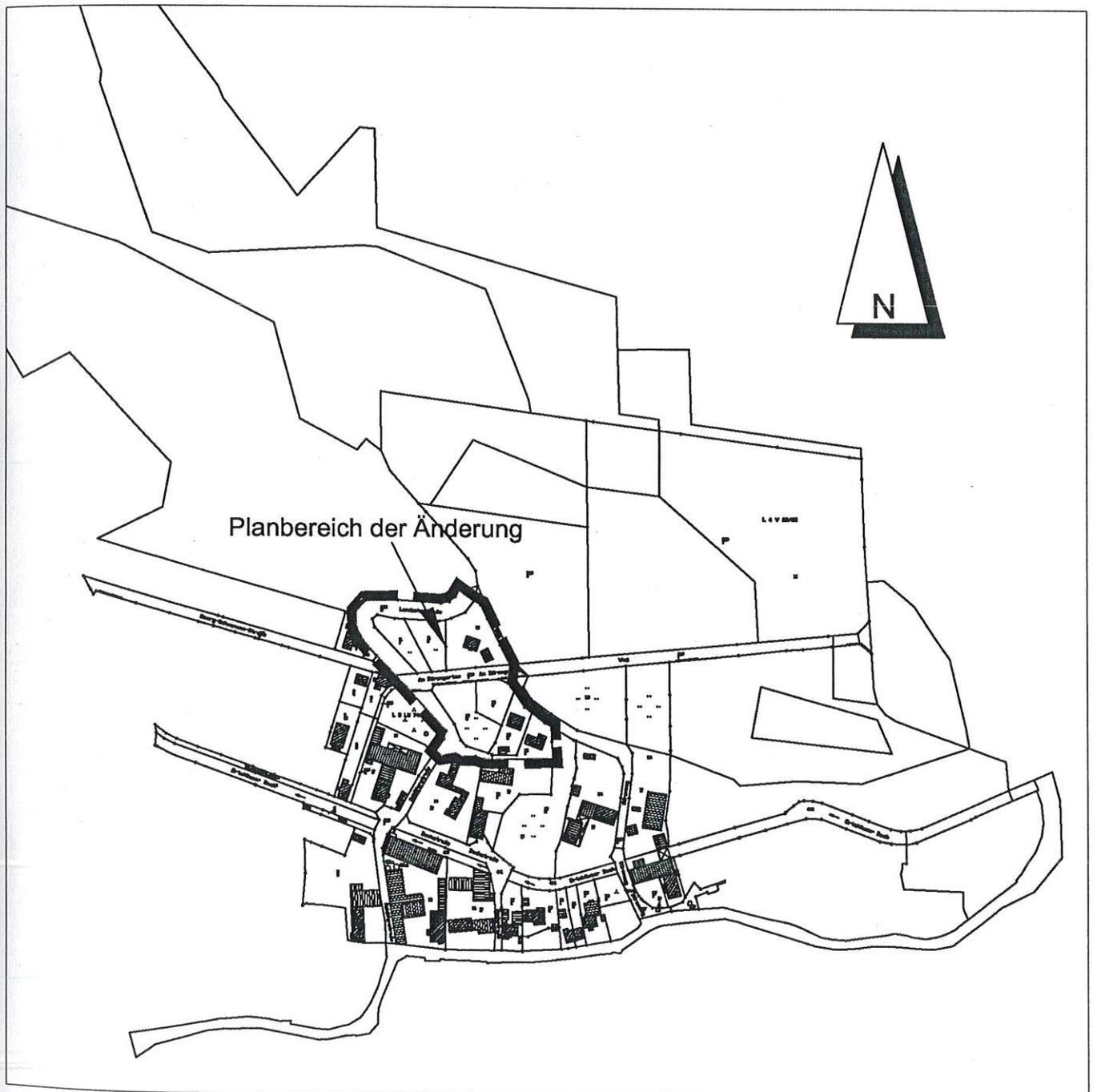
# URSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
23.5.2005			

STADT BOCKENEM ST BORNUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 03-04 „DÖRENGARTEN“, 1. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

## **Bebauungsplan Nr. 03-04 „Dörengarten“, 1. Änderung**

### **Textliche Festsetzung**

Die Textliche Festsetzung, nach der in dem durch **MD\*** gekennzeichneten Teilbereich des Baugebiets Wohngebäude ausgeschlossen sind, wird aufgehoben.

Präambel

grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der ...

Bockenem, den 12.10.2005 ... Bürgermeister ... Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.04.2005 die ...

Bockenem, den 12.10.2005 ... Stadtdirektor

Planunterlage

Grundlage: Liegenschaftskarte / VP ... Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet ...

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom ...

BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung 30559 Hannover, Lothinger Straße 15

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.2005 dem ...

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2005 ortsüblich ...

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom ...

Bockenem, den 12.10.2005 ... Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem ...

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich ...

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom ...

Bockenem, den ... Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ...

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bockenem, den Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 12.10.2005 Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az. ), aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.10.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 19.10.05 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 24.10.2005 i.V. Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den Stadtdirektor

## 1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-04 „Dörengarten“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden des Stadtteils Bornum am Harz. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 aus. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung für einen relativ kleinen, mittleren Bereich den Ausschluss von Wohngebäuden fest. Dies resultierte aus der Feststellung, dass aufgrund eines schweinehaltenden landwirtschaftlichen Betriebes mit 350 bis 400 Mastschweineplätzen nach der VDI-Richtlinie 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine) innerhalb eines Dorfgebietes ein Abstand von 96,50 m zwischen dem Betrieb und möglicher Wohnbebauung einzuhalten war.

Im folgenden wird der Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Der Bereich, in dem Wohnhäuser bislang ausgeschlossen waren, ist durch **MD\*** gekennzeichnet.

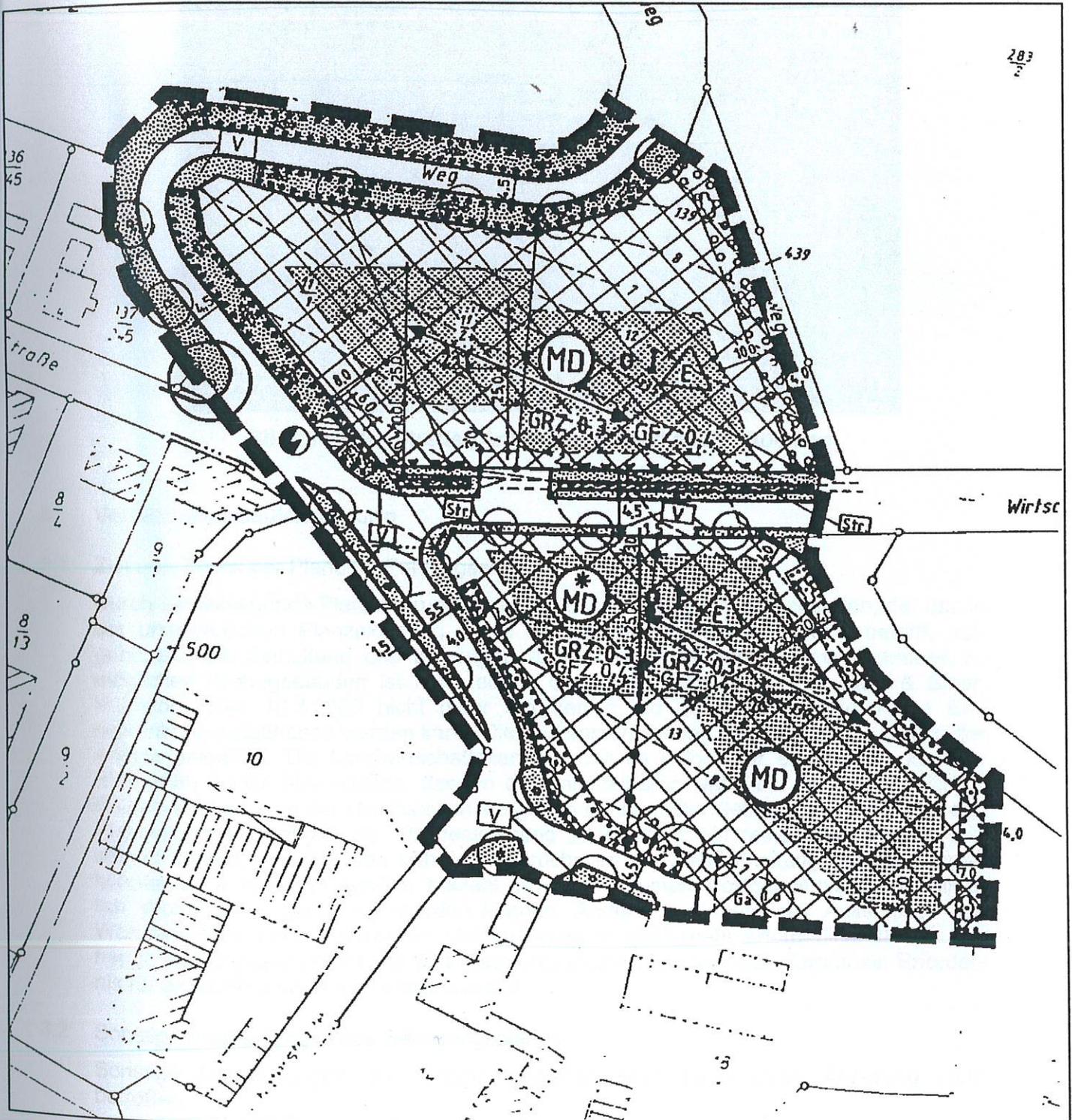
### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen Bereich am Ortsrand Bornums, der bislang nur zu einem kleinen Teil bebaut worden ist. Grundsätzlich bestehen Baurechte nach dem Bebauungsplan „Dörengarten“. Soweit die Flächen noch nicht bebaut sind, werden sie als Grünland genutzt, das nach Süden geneigt ist. Randlich stehen einige Sträucher.

### 2.4 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass Bodenfunde nicht auszuschließen sind. Auffällige Funde, Störungen im Boden und ähnliches seien der Denkmalschutzbehörde zu melden. Erdarbeiten für den Straßen- und Kanalbau seien dem Landkreis 3 Wochen vorher anzumelden.

Bebauungsplan Nr. 03-04 „Dörengarten“, M 1:1.000





**Blick von der Straße „Am Dörengarten“ nach Südosten**

### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Durch die vorliegende Planänderung wird der Ausschluss von Wohngebäuden, der den in der ursprünglichen Planzeichnung durch **MD\*** gekennzeichneten Bereich betrifft, aufgehoben. Die Einhaltung des bisherigen Abstandes eines Schweinemastbetriebes zu möglichen Wohngebäuden ist nach einem Gutachten durch das Büro Barth & Bitter, Wunstorf, vom 10.3.2005 nicht mehr erforderlich, so dass die entsprechende Einschränkung aufgehoben werden kann. Die Zusammenfassung des Gutachtens wird in der Anlage beigefügt. Die Landwirtschaftskammer hält es jedoch für erforderlich, künftige Bauherren darauf hinzuweisen, dass in der unmittelbaren Nähe ein landwirtschaftlicher Betrieb existiert, von dem Emissionen ausgehen können. Die Gefahr, dass innerhalb des Planbereiches entgegen der Planfestsetzung „Dorfgebiet“ ein reines Wohngebiet entstehen könnte, in dem dann höhere Ansprüche an die Luftreinhaltung gestellt werden könnten als in einem Dorfgebiet, besteht nicht, weil in einem Dorfgebiet nicht ausschließlich Wohnhäuser genehmigt werden können. Andererseits muss der Ausschluss des Wohnens nicht mehr beibehalten bleiben, wenn er nicht mehr erforderlich ist. Die bisherige Nutzungseinschränkung wird dann unzumutbar, so dass sich daraus ein Erfordernis für die vorliegende Planänderung ergibt.

#### **3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist das Zulassen des Wohnes in einem Teilbereich, für den es bislang aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen war.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim trifft keine besonderen Aussagen über den Änderungsbereich. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wurde nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen. Umweltbelange spielen dementsprechend für den Änderungsbereich im Zusammenhang mit dem Ziel der Änderung keine besondere Rolle.

### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich als Bauland mit einer Grundflächenzahl von 0,3 nur relativ gering nutzbar. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sind durch die Inhalte der Planänderung nicht zu erwarten.

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

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Emissionen werden nicht eintreten. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht betroffen.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Planfassung nicht eintreten, da lediglich eine ansonsten in Dorfgebieten zulässige Nutzung nunmehr auch in einem kleinen Bereich ermöglicht wird, für den sie bislang ausgeschlossen war.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung wäre das Wohnen weiterhin ausgeschlossen, obwohl hierfür laut Gutachten keine sachliche Notwendigkeit mehr besteht.

### 4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung in Bezug auf Umweltbelange wurden keine besonderen Verfahren oder Techniken innerhalb der Untersuchungsmethodik verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind ebenfalls nicht aufgetreten.

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt vorgesehen, eben weil solche erheblichen Auswirkungen nicht eintreten werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung nicht zu erwähnenswerten Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

## 5. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Dies betrifft auch die Löschwasserversorgung und die Regenwasserbeseitigung. Bestehende Versorgungsleitungen sind durch den Inhalt der Planänderung nicht gefährdet.

### 5.4 Der Stadt entstehende Kosten

Der Stadt Bockenem entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine städtebaulich begründeten Kosten.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-04

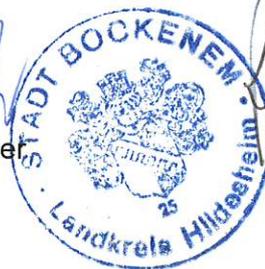
„Dörengarten“

vom 08.08.2005 bis einschließlich 07.09.2005

gemäß § 1 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen

Bockenem, den 12.10.2005

Bürgermeister



Stadtdirektor

## 7 Zusammenfassung

Die Familie Ingrid und Jürgen Samblebe plant die Errichtung eines Wohnhauses im Bereich der Straße „Am Dörengarten“, Flurstück 13/5 in Bornum. Dieser Bereich ist als „dörfliches Mischgebiet“ ausgewiesen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Erstellung eines Gutachtens erforderlich, in welchem Aussagen zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Baugrundstückes gemacht werden, welche durch den in der Nachbarschaft gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb „Marten“ verursacht sind. Die Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, Messstelle nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), ist von der Familie Samblebe beauftragt worden, die zu erwartenden Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb „Marten“ über Ausbreitungsberechnung zu ermitteln und gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu bewerten.

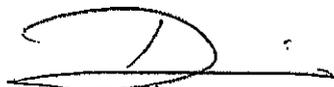
Mit Hilfe von Emissionsfaktoren wurden die Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes „Marten“ ermittelt und die zu erwartenden Geruchsimmissionen (Geruchswahrnehmungshäufigkeit) im Bereich des zu beurteilenden Gebietes über Ausbreitungsrechnung berechnet. Es wurde das Ausbreitungsrechenmodell LASAT verwendet, welches auch für den Nahbereich < 100 m kalibriert ist und die Umströmung von Gebäuden mit berücksichtigt. Es ergab sich auf der für die Wohnbebauung vorgesehenen Beurteilungsfäche eine Geruchswahrnehmungshäufigkeiten als Immissionsbeitrag durch den Betrieb „Marten“ von 0,13 gemäß GIRL.

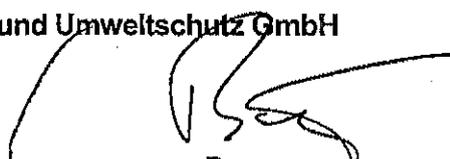
Nach der Einzelfallprüfung besteht im vorliegenden Fall kein Anlass, niedrigere Immissionswerte als die in der GIRL genannten anzusetzen. Bezüglich der bisherigen Prägung des Gebietes handelt es sich um gewachsene dörfliche Strukturen mit einem engen Nebeneinander landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnbebauung, die gegenseitigen Rücksichtnahme erfordern. Entsprechend der GIRL ist für Dorfgebiete ein Immissionswert von 0,15 einzuhalten. Da der Immissionswert im betrachteten Fall nicht überschritten wird, kann für das geplante Wohnhaus aus gutachtlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Belästigung durch die Geruchsimmissionen des Betriebes „Marten“ vorliegt.

Die Gutachtliche Stellungnahme ersetzt nicht die Entscheidung der zuständigen Behörde.

**Barth & Bitter**

**Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH**

  
Diener  
(Dipl.-Ing.)

  
Bruyn  
(Dipl.-Ing.)