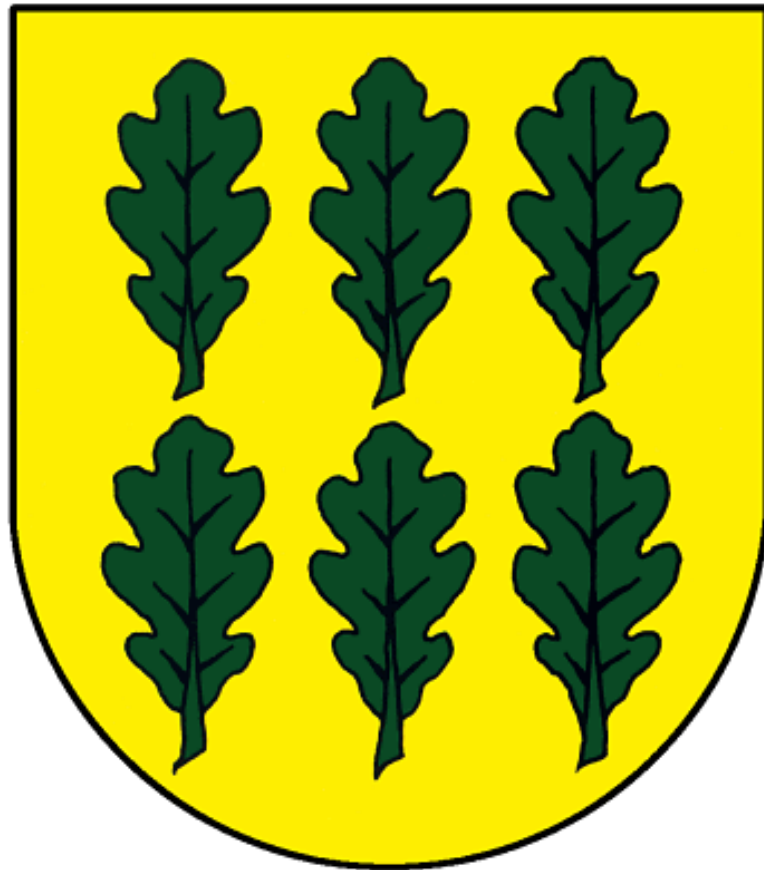


BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"KRONSKAMP I"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

2. ÄNDERUNG



ABSCHRIFT

**GEMEINDE SCHEEßEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
PLANZEICHNUNG	5
VERFAHRENSVERMERKE	6
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2	
"KRONSKAMP I" DER GEMEINDE SCHEEBEL	9
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes.....	9
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	10
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.2 Flächennutzungsplanung.....	10
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	10
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	12
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	13
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.3 Immissionsschutz	15
3.4 Natur und Landschaft.....	17
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	17
3.6 Altlasten	17
4. Ver- und Entsorgung.....	17

SATZUNG

der Gemeinde Scheeßel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Kronskamp I“
mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst die Flurstücke 81/3 und 81/17 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 81/2 der Flur 8 der Gemarkung Wohlsdorf, südlich der Straße „Vor den Höfen“ (K 211).

§ 2

Inhalt der Änderung

2.1 Die parallel zur Straße „Vor den Höfen“ (K 211) verlaufende Baugrenze wird in einem Abstand von 14,00 m zum Straßenrand der Kreisstraße neu festgesetzt.

2.2 Im Planänderungsgebiet werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

Für Gebäude die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Nutzungen

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich, je nach zeichnerisch festgesetztem Lärmpegel, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind auf der K211 abgewandten Gebäudeseite (in Richtung Südwesten) anzuordnen. Ausnahmen sind möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 59 dB(A) tags vorliegt.

Im WA* ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Ein Verzicht ist möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

§ 3

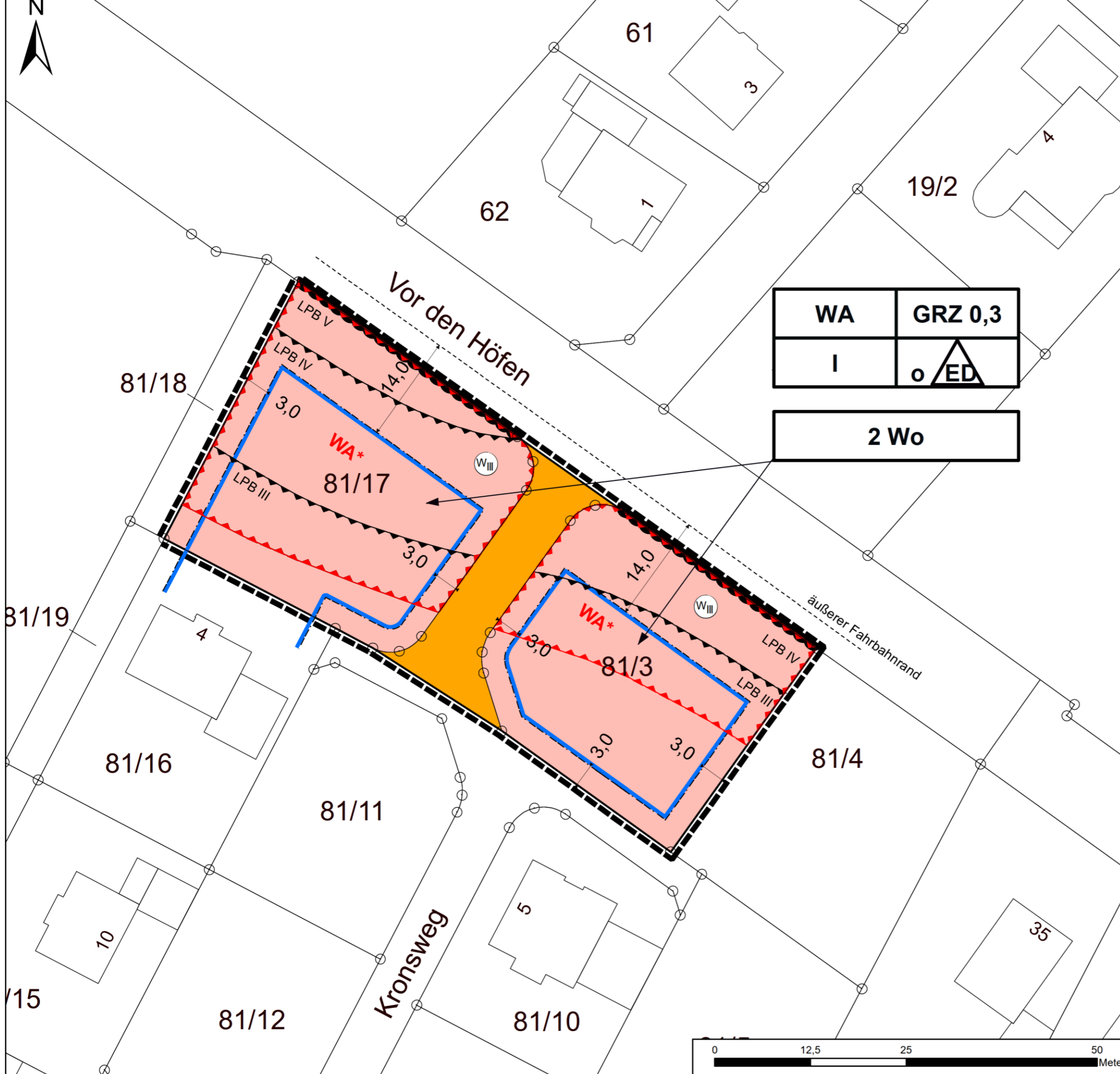
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Scheeßel, den 11.04.23

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

(L.S.)



WA	GRZ 0,3
I	o ED

2 Wo

Planzeichenerklärung

Art der bauliche Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der bauliche Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- 2 Wo Zahl der Wohnungen, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmpegelbereiche (LPB) III-V
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: WA*

Nachrichtliche Übernahme

- W III Wasserschutzgebiet Zone III
- äußerer Fahrbahnrand

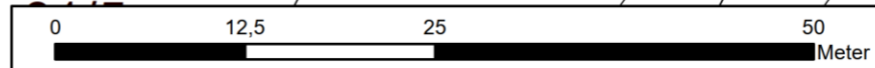
Gemeinde Scheeßel

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kronskamp I"



(mit örtlichen Bauvorschriften)

Maßstab 1:500
Stand 18.10.2022



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 17.11.22 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.22 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den 11.04.23

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

(L.S.)

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 03.04.2023

gez. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

3. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 17.11.22 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.11.22 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 01.12.22 bis zum 06.01.23 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Scheeßel, den 11.04.23

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

(L.S.)

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin

5. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 23.03.23 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den 11.04.23

gez. Jungemann (L.S.)
(Jungemann)
Bürgermeisterin

6. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.23 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 15.04.23 rechtsverbindlich geworden.

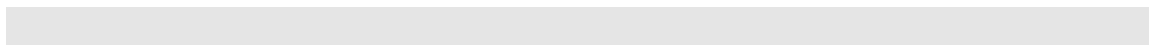
Scheeßel, den 17.04.23

gez. Jungemann (L.S.)
(Jungemann)
Bürgermeisterin

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin



BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "KRONSKAMP I" DER GEMEINDE SCHEEBEL

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Westen des Ortsteiles Wohlsdorf der Gemeinde Scheeßel, südlich der Kreisstraße K 211 (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 81/3 und 81/17 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 81/2 der Flur 8 der Gemarkung Wohlsdorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,27 ha.



Abbildung 1: Lageplan des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist derzeit noch unbebaut, jedoch Bestandteil des Wohnbaugebietes „Kronskamp I“. Direkt nördlich an das Planänderungsgebiet angrenzend verläuft die Straße „Vor den Höfen“ (K 211). Der südlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Bereich ist bereits weitestgehend mit eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Östlich an das Planänderungsgebiet grenzt ein Spielplatz, an den eine aufgelockerte Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise und Nutzgärten anschließt. Eine entsprechende Nutzung setzt sich auch in nördliche Richtung fort. Die unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheeßel nicht berührt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planänderungsgebietes weiterhin Wohnbauflächen dar.

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Kronskamp I“ ist mit der Bekanntmachung am 30.04.2009 rechtsverbindlich geworden. Im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan im Rahmen einer 1. Änderung geändert. Dabei wurde die örtliche Bauvorschrift zur Ausführung der Dächer angepasst.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Kronskamp I“ setzt im Planänderungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ein Vollgeschoss als Höchstmaß sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig. Des Weiteren sind 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. Der bisherige Verlauf der überbaubaren Grundstücksflächen ist in dem nachfolgenden Planausschnitt erkennbar:

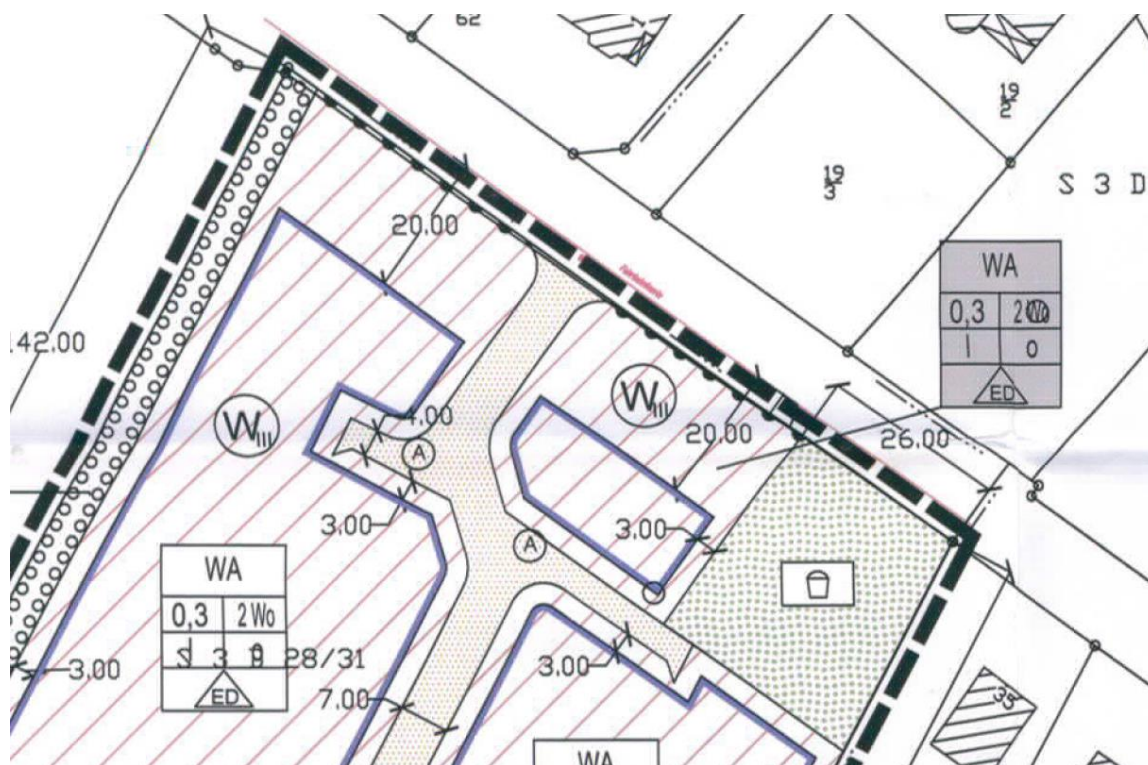


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Kronskamp I“

Darüber hinaus muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 650 m² bei Einzelhäusern und mindestens 350 m² bei Doppelhaushälften betragen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straßen nur innerhalb den überbaubaren Flächen zulässig. Des Weiteren ist pro Baugrundstück durch den Eigentümer 1 standortgemäßes Gehölz in der Qualität Sträucher/Heister 2x verpflanzt, 80/100-200 cm hoch; Obstbaum als Hochstamm mit Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen, z.B.: Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*) oder 1 Obstbaumhochstamm. Die Anpflanzung erfolgt spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung der Hochbauten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der nördlich verlaufenden Kreisstraße in das Plangebiet mündende Erschließungsstraße. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße zu gewährleisten, ist entlang der Nordseite des Plangebietes ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Zusätzlich sind im Planänderungsgebiet die im Ursprungsbebauungsplan bzw. im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad zulässig. Dabei sind nur einfarbige Dächer in den Farbtönen rot, braun und anthrazit zulässig. Für Fassaden (mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. d. § 12 BauNVO und Wintergärten) sind nur aus rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk, auch

in Verbindung mit Holz, aus Putz in abgetönten gelblichen bis braunen Farbtönen sowie aus Holz, aber nur in natürlicher Farbgebung einschließlich Schutzanstrich, zulässig. Des Weiteren dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 50cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, mit Ausnahme der Kreisstraße, sind nur mit einer maximalen Höhe von 100cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze entlang der Kreisstraße verschoben werden, um die überbaubare Fläche innerhalb des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baufeldes zu vergrößern. Durch die Verschiebung der Baugrenze auf 14m zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße werden Immissionsschutzmaßnahmen innerhalb des Planänderungsgebietes erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da:

- a) die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 einbezogenen Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Wohlsdorf liegen. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Gemeinde durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche eine Größe von 2.730 m² hat und die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche mit ca. 735 m² (Fläche des allgemeinen Wohngebietes (2.450 m²) x Grundflächenzahl (0,3) weit unter 20.000 m² liegt.
- c) mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

- e) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Kronskamp I“ ist im Jahre 2009 rechtsverbindlich geworden, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen hat. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, welche im Jahr 2016 rechtsverbindlich wurde, wurden Änderungen zur Dachgestaltung vorgenommen.

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist es vorgesehen, die entlang der Kreisstraße verlaufende Baugrenze innerhalb des Planänderungsgebietes in Richtung der Kreisstraße zu verschieben und folglich die überbaubare Fläche innerhalb des Planänderungsgebietes zu vergrößern. Die Gemeinde Scheeßel sieht die Notwendigkeit dieser Änderung, da die entlang der Kreisstraße vorhandenen Grundstücke des Wohnbaugebietes „Kronskamp I“, anders als die südlicher gelegenen Grundstücke des Gebietes, aufgrund der geringen Tiefe der Baufenster bisher noch nicht veräußert werden konnten. Die Lage und Ausrichtung der Gebäude wird auf den Grundstücken entlang der Kreisstraße durch die engen Baufelder vorgegeben, sodass dem jeweiligen Grundstückseigentümer kein Handlungsspielraum obliegt. Der Gartenbereich einschließlich der hausnahen Außenwohnbereiche wird somit ebenfalls vorgegeben und ist gezwungenermaßen nordöstlich des jeweiligen Wohngebäudes anzuordnen, was die meisten Kaufinteressenten von einem Grundstückskauf abhält.

Bereits im Vorwege dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes fanden Gespräche zwischen der Gemeinde Scheeßel und dem Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau des Landkreises Rotenburg statt, um die Machbarkeit der Verlegung der Baugrenze entlang der Kreisstraße abzustimmen. Grundsätzlich ist gem. § 24 NStrG gesetzlich geregelt, dass außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Mit der vorgesehenen Verlegung der Baugrenze würde der Abstand von 20 m unterschritten werden. Mit einer Versetzung der Ortsdurchfahrt könnte man grundsätzlich erreichen, dass das Wohnbaugebiet innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt und die Bauverbotszone von 20 m nicht zum Tragen kommen würde. Die Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau führte zum Ergebnis, dass der Anfrage der Gemeinde Scheeßel, einer Versetzung der Ortsdurchfahrt bis vor das Wohnbaugebiet (aus Richtung Rotenburg kommend) nicht nachgekommen werden kann, da die entsprechenden Voraussetzungen gem. NStrG nicht erfüllt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 NStrG muss die Voraussetzung erfüllt sein, dass es sich bei der Ortsdurchfahrt um einen Teil einer Kreisstraße handelt, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Die Lage der

Kreisstraße innerhalb der geschlossenen Ortslage ist zwar gegeben, jedoch erfolgt die Erschließung der Grundstücke entlang der Kreisstraße über die Gemeindestraßen „Kronsweg“ und „Up’n Brink“; direkte Zufahrten zur Kreisstraße bestehen nicht. Diese mittelbare Erschließung über die Gemeindestraßen ist nicht ausreichend, um eine Ortsdurchfahrt an einer Kreisstraße festzusetzen.

Davon abweichend findet die Berücksichtigung einer Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 6 NStrG jedoch keine Anwendung, wenn ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des BauGB entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Die Begrenzung der Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kronskamp I“ bereits festgesetzt. Derzeit berücksichtigt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche noch die geltende Bauverbotszone, diese kann jedoch im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes, ohne die Versetzung der Ortsdurchfahrt, angepasst werden. Seitens des Amtes für Wasserwirtschaft und Straßenbau kann einer solchen Änderung zugestimmt werden, soweit die bebaubare Fläche nicht näher als 14 Meter an die Fahrbahn der K 211 heranrückt. Dies entspricht der Entfernung der in Wohlsdorf bereits bestehenden Bebauung zur Fahrbahn.

Dieser Empfehlung soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nachgekommen werden. Der Abstand zwischen dem äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße und der Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes wird von bisher 20 m auf 14 m reduziert, sodass die Überbaubarkeit der Grundstücke entlang der Kreisstraße entsprechend der in Wohlsdorf bereits vorhandenen Bebauung entlang der Kreisstraße festgesetzt wird. Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, Bauwillige im Ort zu halten und dementsprechend eine größere Baufreiheit bezüglich der Stellung der Gebäude zu ermöglichen. Dem gem. § 1a BauGB formulierten Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, wird nachgekommen.

Durch die Verringerung des Abstandes zwischen der Baugrenze und der Kreisstraße können höheren Schallbelastungen auf den überbaubaren Bereich des Planänderungsgebietes einwirken. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gewährleisten zu können, wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Punkt 3.3 „Immissionsschutz“ der Begründung zu entnehmen.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die parallel zur Straße „Vor den Höfen“ (K 211) verlaufende Baugrenze in einem Abstand von 14,00 m, statt wie bisher in einem Abstand von 20 m, zum Straßenrand der Kreisstraße neu festgesetzt.

Damit bleibt das Ziel einer aufgelockerter offener Bauweise gewahrt und es wird eine adäquate Nachverdichtung ermöglicht.

Durch die Verschiebung der Baugrenze in Richtung der Kreisstraße wirken auf den überbaubaren Bereich höhere Schallimmissionen durch den Verkehrslärm ein. Somit werden Schallschutzmaßnahmen für das Planänderungsgebiet erforderlich.

Für Gebäude die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Nutzungen

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich, je nach zeichnerisch festgesetztem Lärmpegel, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind auf der K211 abgewandten Gebäudeseite (in Richtung Südwesten) anzuordnen. Ausnahmen sind möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 59 dB(A) tags vorliegt.

Im WA* ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Ein Verzicht ist möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

3.3 Immissionsschutz

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt (Schalltechnische Berechnungen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kronskamp I“ der Gemeinde Scheeßel, Ingenieurbüro Tetens, 06.04.2022). Aufgrund

der Verschiebung der Baugrenze in Richtung der nördlich verlaufenden Kreisstraße, kann mit der Bebauung dichter an die Straße herangerückt werden, sodass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der auf das Planänderungsgebiet einwirkende Verkehrslärm der Kreisstraße ermittelt wurde.

Für die städtebauliche Planung gibt das Beiblatt 1 der DIN 18005 im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen die Zielwerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete an. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für Neuplanungen von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Da die Einhaltung der Orientierungswerte bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm oftmals problematisch ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch eine andere gesetzliche Regelung, wie die 16. BImSchV herangezogen werden. Gemäß der 16. BImSchV sind für allgemeine Wohngebiete die Grenzwerte 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts einzuhalten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt entsprechend der aktuellen Rechtsprechung bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Bei einer Überschreitung dieser Werte kann eine Wohnbauentwicklung nur noch eingeschränkt zugelassen werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass sich an der nordöstlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts ergeben. Diese Pegel berechnen sich in dem nordwestlichen WA-Gebiet, wo sich die Straße außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet und die zulässige Höchstgeschwindigkeit 100 km/h beträgt. Innerhalb der geschlossenen Ortschaft berechnen sich etwa 3 dB geringere Pegel. Die Orientierungs- und Grenzwerte werden somit an der nordöstlichen Baugrenze überschritten und reduzieren sich mit zunehmendem Abstand zur K 211.

Aufgrund der Überschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planänderungsgebietes erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form eines Lärmschutzwalls, kommen dabei aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Aus Sachverständiger Sicht kann durch passive Schallschutzmaßnahmen der Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte im ausreichenden Maße begegnet werden. Somit werden Vorgaben zur Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) in Richtung Südwesten und der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage erforderlich. Entsprechende Festsetzungen, einschließlich der Berücksichtigung von Lärmpegelbereichen, werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind unter Punkt 3.2 „Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes“ aufgeführt.

3.4 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die geringe Verschiebung einer Baugrenze und der damit einhergehenden Vergrößerung der überbaubaren Fläche. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt einschließlich der Geschossigkeit unverändert, sodass keine zusätzliche Versiegelung des Bodens erfolgt. Kompensationsmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Gemarkung Westervesede bereitgestellt. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Sie erfolgt über die von der nördlich verlaufenden Kreisstraße in das Plangebiet mündende Erschließungsstraße.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße zu gewährleisten, ist entlang der Nordseite des Planänderungsgebietes, entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes, ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Weiterhin sind im Einmündungsbereich der Planstraße in die K 211 die erforderlichen Flächen für Sichtfelder von jeglicher sichtbehindernder Nutzung oberhalb von 0,80 m freizuhalten.

3.6 Altlasten

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wies der Landkreis Rotenburg (Wümme) darauf hin, dass Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorliegen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Scheeßel, den 11.04.23

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

(L.S.)

Stand: 02/23