

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- Mischgebiete**
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4)
- Kerngebiete**
(§ 7 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

- Geschoßflächenzahl**
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Grundflächenzahl**

Zahl der Vollgeschosse

- II als Höchstmaß
- II zwingend

+DA Ein zusätzliches Vollgeschosß als aus-
gebautes Dachgeschosß als Ausnahme
zulässig
(§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O** Offene Bauweise
- g** Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Kennzeichnung des Wechsels zwischen
Baulinie und Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**
- Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**
- P** Öffentliche Parkfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche**
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im MK-Gebiet sind ab I. Obergeschosß Wohnungen gem. § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO zulässig. Weiterhin sind in dem mit gekennzeichneten MK-Gebiet Wohnungen ab Erdgeschosß zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden im MK-Gebiet Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.
- Im ausgewiesenen Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im gekennzeichneten Bereich wird das Mischgebiet dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzelhandelsbetriebe, Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte eine Geschosßfläche von 850 m² nicht überschreiten dürfen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist als Ausnahme ein zusätzliches Vollgeschosß im Dach zugelassen. Die GFZ darf in diesem Fall auf 2,2 erhöht werden.

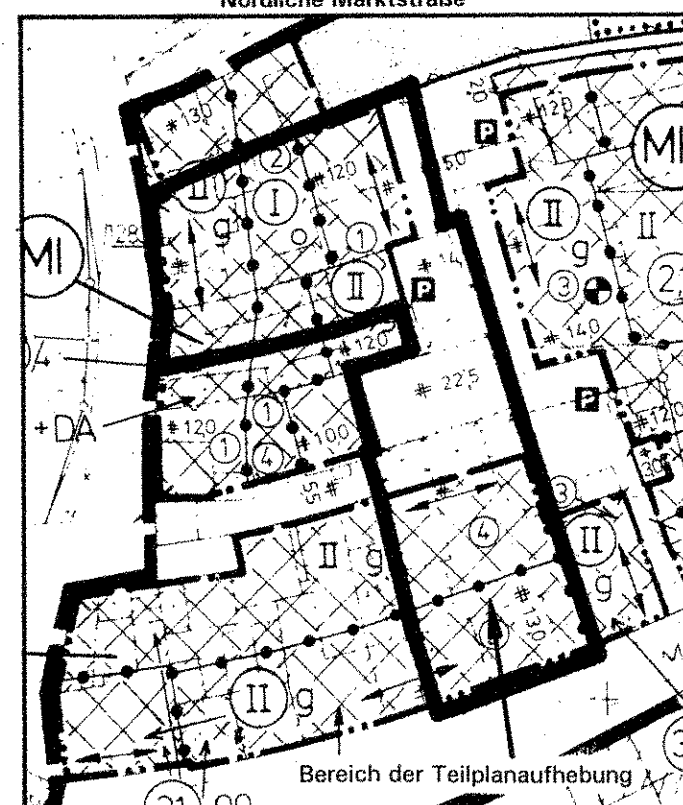
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

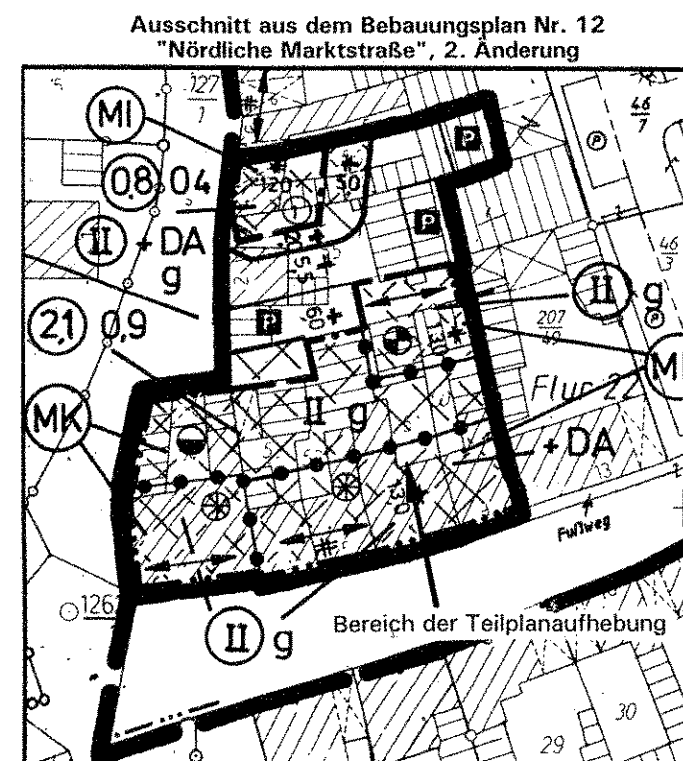
- § 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Marktstraße / Mittelstraße".
- § 2 Dächer
1) Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer. Eine Ausnahme bilden End- und Eckbauten, die auch mit einem Krüppelwalm versehen werden können.
Im mit gekennzeichneten Bereich sind auch einstufige Pultdächer zulässig.
2) Es sind Dachneigungen zwischen 45° und 60° zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung ab 15° zulässig. Dachflächen benachbarter Gebäude müssen an einer Stelle mindestens einen senkrechten Versatz von 20 cm haben.
3) Für die Dachflächen sind gebrannte naturrote Dachziegel oder rote Betondachsteine mit gewellter Oberfläche zulässig.
4) Dachaufbauten sind nur als Schiepgauben (Einzel- oder Doppelgauben) mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Frontlänge nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m an den Ortsgang heranrücken. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
5) Negativgauben sind unzulässig.
6) Der First ist wie in der Planzeichnung festgesetzter Richtung anzuordnen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.
- § 3 Außenwände
1) Vorhandene Fachwerkkassaden dürfen nicht verkleidet oder flächig überputzt werden.
2) Für Wand- und Giebelverkleidungen sind nur die unter dem Punkt "Dächer" genannten Materialien und Farbton zulässig. Giebelbereiche können auch mit einer senkrechten Holzverkleidung versehen werden, deren Bretter mindestens 10 cm breit sein müssen.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

- Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geld-
buße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

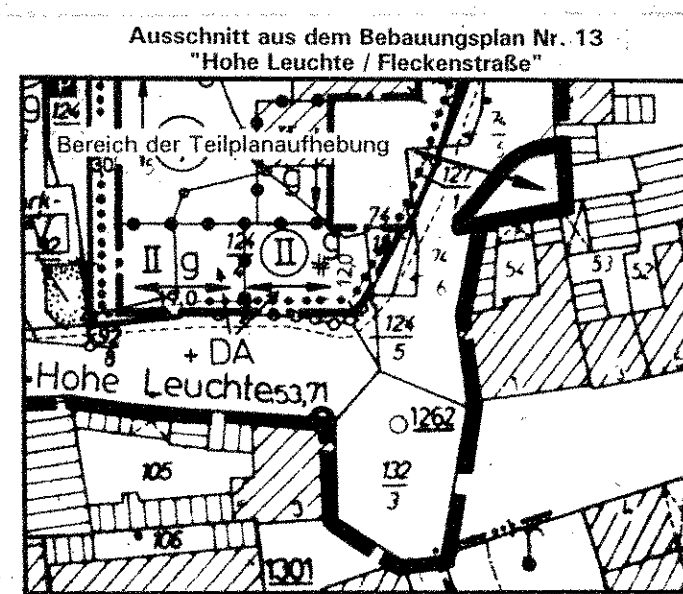
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12
"Nördliche Marktstraße"



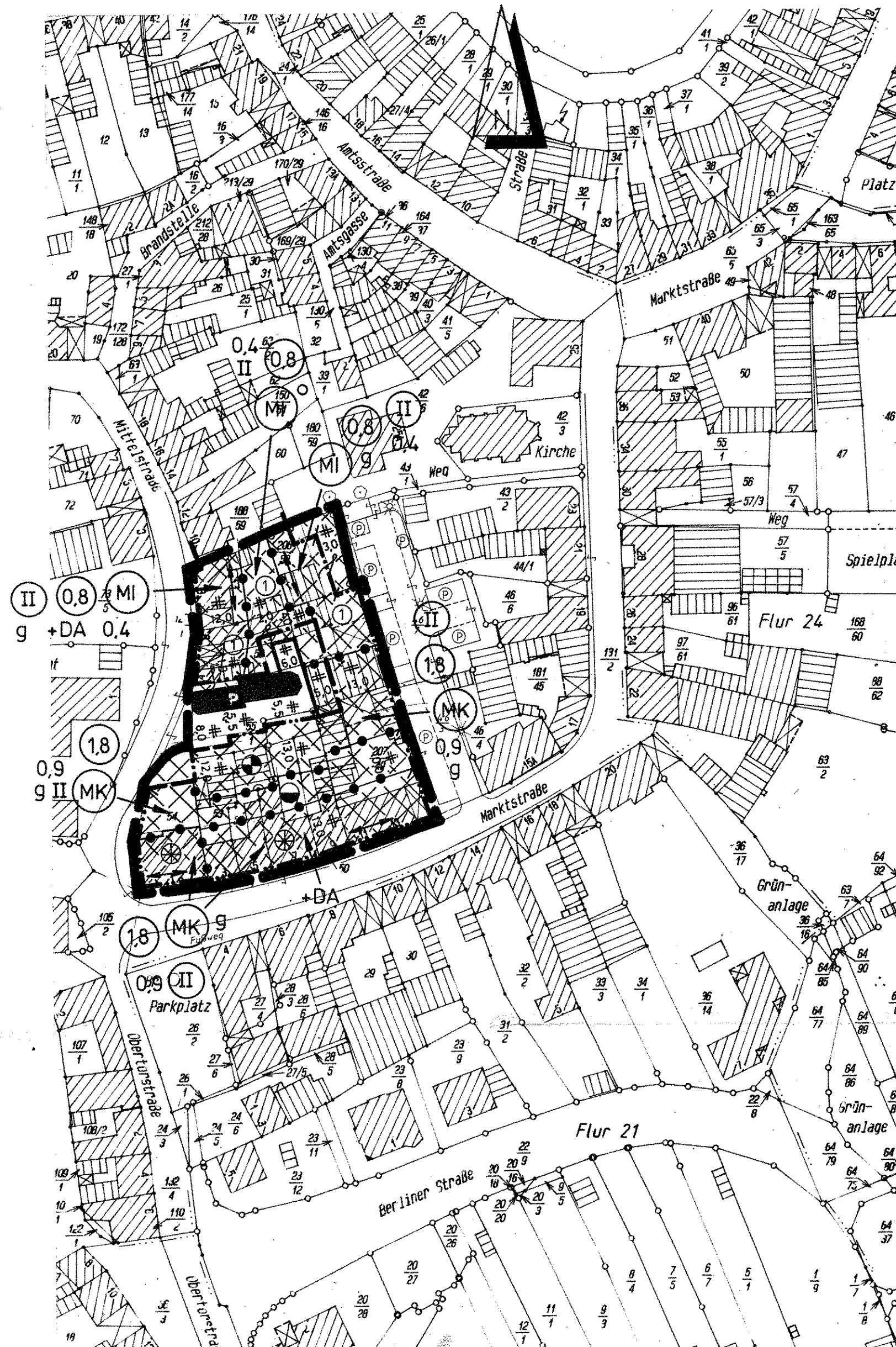
Bereich der Teilplanaufhebung
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Marktstraße / Mittelstraße" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße"



Bereich der Teilplanaufhebung
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Marktstraße / Mittelstraße" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße", 2. Änderung



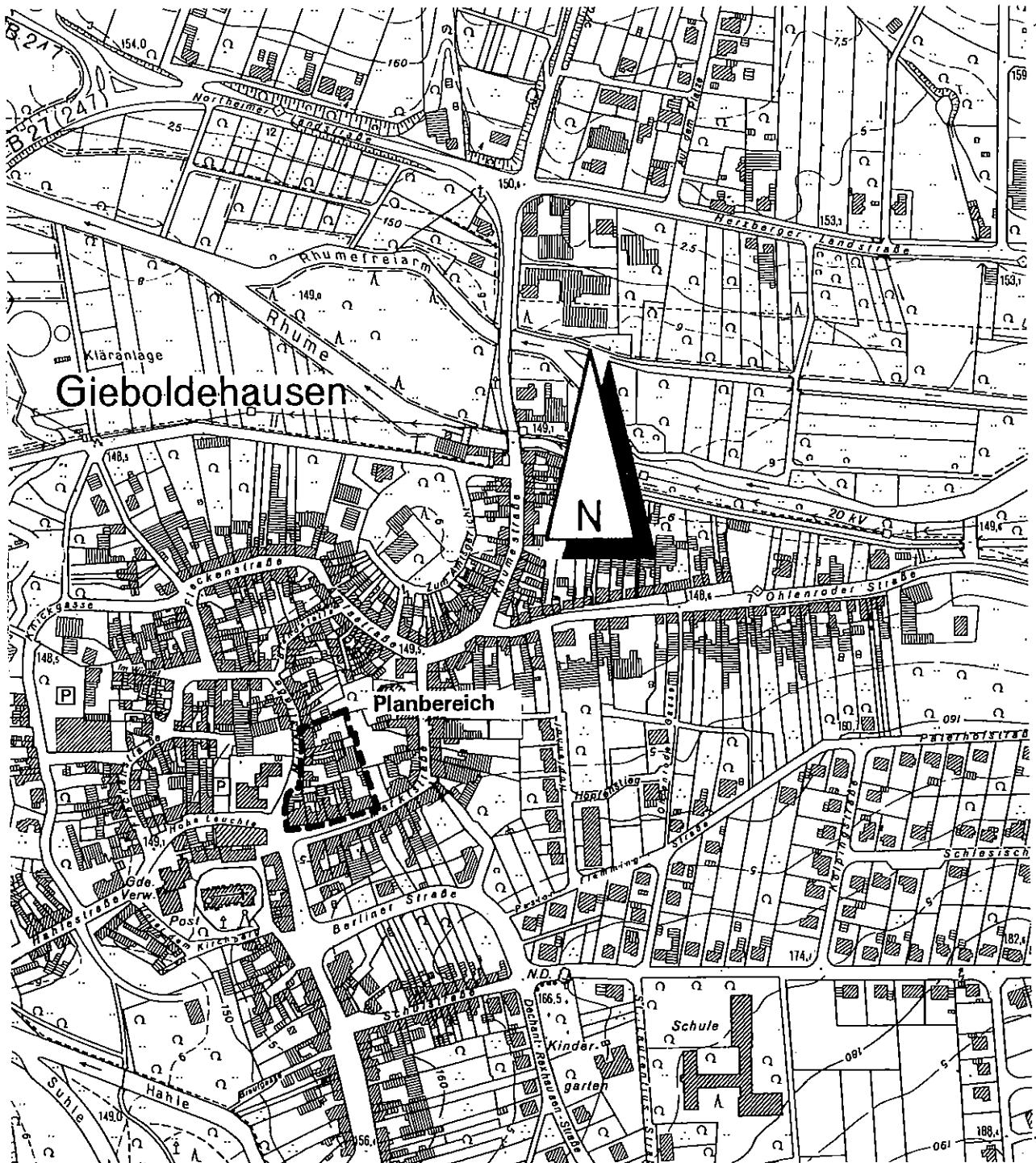
Bereich der Teilplanaufhebung
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Marktstraße / Mittelstraße" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hohe Leuchte / Fleckenstraße"



BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 18.12.1998	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	gem. § 10 (3) BauGB		

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 26 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"MARKTSTRASSE / MITTELSTRASSE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 12.12.1997 hat der Rat des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 und Örtliche Bauvorschrift "Marktstraße / Mittelstraße" beschlossen. (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986, zuletzt geändert am 30.7.1996) Mit Bekanntmachung vom 27. August 1997 tritt das überarbeitete Baugesetzbuch (BauGB) am 1.1.1998 in Kraft. Der Bebauungsplan wird nach dem neuen BauGB aufgestellt.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt im Zentrum der Ortslage von Gieboldehausen im Eckbereich Marktstraße / Mittelstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Marktstraße / Mittelstraße" greift in den Bebauungsplan Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Nördliche Marktstraße" und in den Bebauungsplan Nr. 13 und Örtliche Bauvorschrift "Fleckenstraße/Hohe Leuchte" ein. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 26 "Marktstraße / Mittelstraße" treten die überplanten Bereiche der beiden Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 13 außer Kraft.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat Aufstellung von 23 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.-14. und die 16.-23. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt in der bebauten Ortslage. Die Fläche ist baulich intensiv genutzt. Erhaltenswerter ortsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet

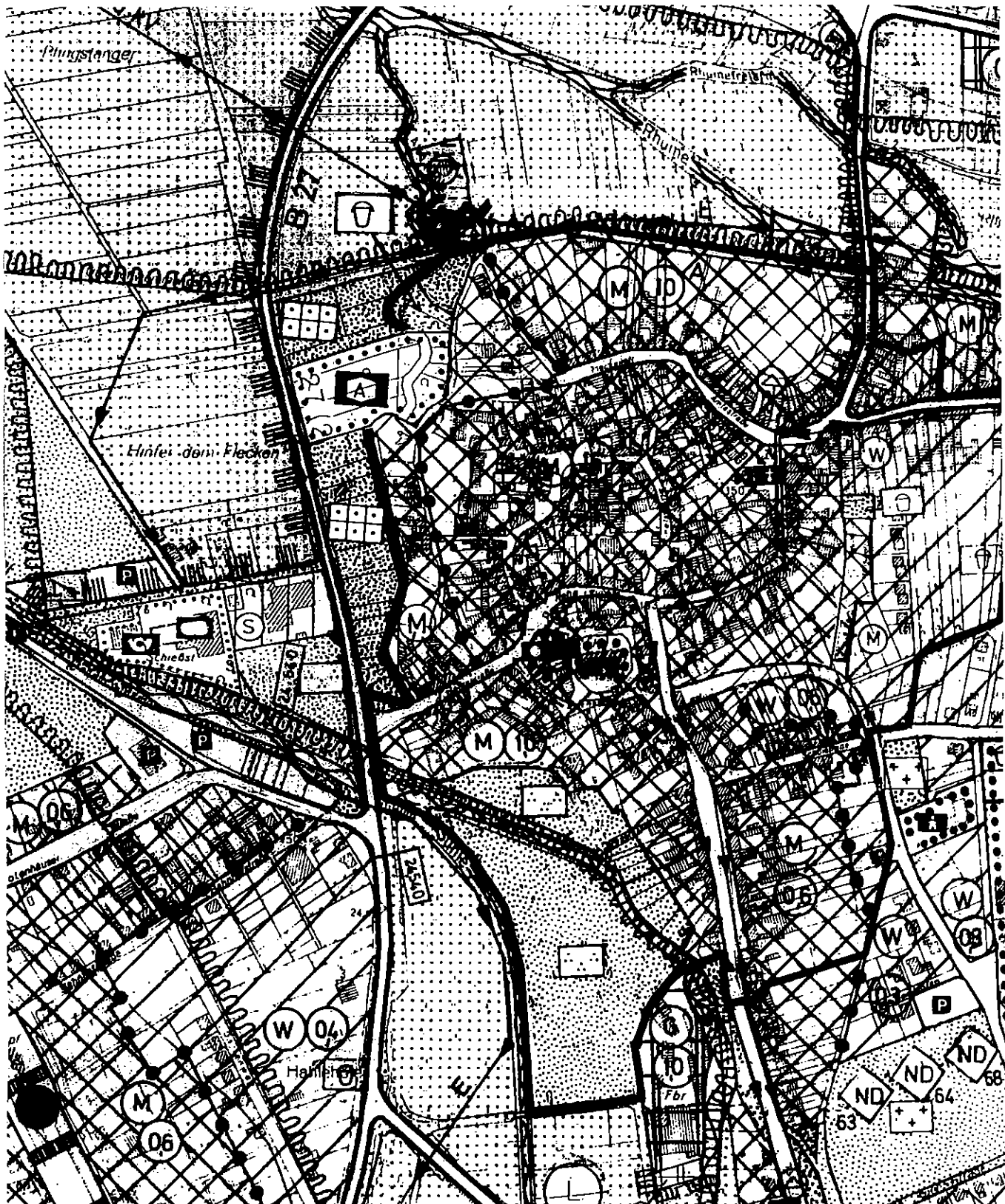
Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Der Flecken Gieboldehausen hat im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen die Aufgabe eines Grundzentrums erhalten. Zu dem Aufgaben-

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 5000



bereich eines Grundzentrums gehört die Erhaltung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um der letztgenannten Aufgabe nachzukommen, entwickelt der Flecken die Marktstraße zu einer Geschäftsstraße.

3.2 Sanierung

Der Flecken Gieboldehausen hat die Sanierung schon sehr früh begonnen. Die Sanierung ist in das Förderungsprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen einbezogen, zunächst als Studien- und Modellvorhaben, später dann im Förderungsprogramm nach dem Städtebauförderungsgesetz.

Im Rahmen der Sanierungsplanung wurden Verkehrs-, Nutzungs- und Neuordnungskonzepte entwickelt, die Ziel der Sanierungsmaßnahmen sind.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme ergab, daß in Gieboldehausen Einzelsanierungen, objektbezogene Verbesserungen wie Entrümpelung alter Innenhöfe, Abreißen von Schuppen und Nebengebäude durchgeführt werden.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wird es notwendig, die Planung dem durchsetzbaren Entwicklungsbedürfnis anzupassen.

3.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Flecken Gieboldehausen hat für den westlichen Bereich den Bebauungsplan Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" aufgestellt, der am 14.5.1885 rechtsverbindlich wurde. Desweiteren wurden 2 Änderungen durchgeführt, die rechtsverbindlich geworden sind.

Die neue Planung sollte mit einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" erfolgen. In der Vorentwurfsphase ergab es sich, daß die Planung in den Bebauungsplan Nr. 13 "Fleckenstraße / Hohe Leuchte" eingreifen mußte. Um zwei Änderungen und Festsetzungen über ein Baugrundstück in zwei Bebauungsplänen zu vermeiden, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Planung der im Rahmen der Sanierung erarbeiteten durchsetzbaren Zielsetzung für die Schaffung von Parkplätzen und einer verbesserten baulichen Nutzung anzupassen.

Der Bebauungsplan soll weiter die städtebauliche Ordnung sichern und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 26 treten die überplanten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 12 und 13 außer Kraft.

3.4 Art der baulichen Nutzung

Das Kerngebiet am westlichen Ende der Marktstraße Hs. Nr. 1 - 9 soll rückwärtig erweitert werden, damit eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht wird. Im Rahmen der 2. Änderung wurde bereits ein Teil erweitert, der die Bedürfnisse nicht ausreichend berücksichtigt.

Durch den Erwerb der Häuser Mittelstraße Nr. 2 und 4 durch die Gemeinde ist die Veränderung möglich geworden.

Somit wird das Kerngebiet entlang der Marktstraße erweitert und das Mischgebiet entlang der Mittelstraße verringert.

3.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Entlang der Marktstraße wird die zwingende zweigeschossige Bauweise in einer Tiefe von 13 m beibehalten. Zusätzlich soll als Ausnahme ein Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoß zulässig sein. Davon ausgenommen ist das Eckgebäude, welches aus denkmalpflegerischen Gründen als zweigeschossiges Gebäude erhalten bleiben soll. Der Bereich entlang der rückwärtigen Zuwegung soll zusammenhängend zwingend zweigeschossig bebaut werden. Hier wird eine städtebauliche Raumkante gebildet, die nicht unterschiedlich in den Geschossen bebaut werden soll. Für diesen Bereich ist eine Tiefe von 13 und 12 m festgesetzt.

Der mittlere Teil ist bis zweigeschossig nutzbar. Hier können auch eingeschossige Bauteile errichtet werden. Dies trifft auch für den Eckbereich an der Mittelstraße zu, zumal diese Fläche einen starken Absatz zur zwingenden Bauzeile bildet.

Im Osten entlang des Parkplatzes wird das gesamte Flurstück zur Marktstraße Nr. 11 und 13 als Kerngebiet festgesetzt. In der Hoflage wird die Möglichkeit eröffnet, ein zweigeschossiges Gebäude bis an den Parkplatz heranzubauen.

Für das gesamte Kerngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,9 und eine Geschosßflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß der als Ausnahme zugelassene Dachgeschoßausbau zu einem Vollgeschoß nicht auf die festgesetzte Geschosßzahl angerechnet werden muß. Die Regelung erscheint auch gerechtfertigt, zumal der Dachausbau nur eine Ausnahmeregelung darstellt.

Die überbaubare Fläche ist im Bereich der Straßenfluchten und der raumbedeutsamen Kanten mit Baulinien und der übrige Bereich mit Baugrenzen festgelegt.

Die Grundstücke entlang der Mittelstraße sind als Mischgebiet entwickelt worden. Diese Grundstücke sind von zwei Seiten erschlossen und sollen zu beiden Erschließungsanlagen zwingend zweigeschossig bebaut werden. Lediglich der mittlere Bereich ist für eine bis zweigeschossige Bebauung zugelassen. Entlang der Mittelstraße ist ein Dachgeschoßausbau zum Vollgeschoß auch als Ausnahme zugelassen worden. Die Grund- und Geschosßflächenzahl ist mit 0,4 und 0,8 festgesetzt worden, in Anlehnung an den rechtsgültigen Bebauungsplan. Bei einem Dachausbau zu einem Vollgeschoß darf die Geschosßflächenzahl auf 2,2 erhöht werden (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5).

Die überbaubare Fläche wurde in den städtebaulich bedeutsamen Bereichen mit Baulinien und in den übrigen Bereichen mit Baugrenzen begrenzt.

Die Bauweise ist aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Bebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Lediglich der mittlere Bereich im Mischgebiet ist als offene Bauweise ausgewiesen.

3.6 Verkehr

Die Erschließung der Baufläche erfolgt von der vorhandenen Markt- und Mittelstraße. Desweiteren wird die Rückseite von der geplanten Parkplatzzufahrt parallel zur Marktstraße und der vorhandene Parkplatz parallel zur Mittelstraße erschlossen.

Mit dem Parkplatz parallel zur Marktstraße soll das Parkplatzangebot im Zentrum verbessert werden. Außerdem soll in dieser Verkehrsfläche im nördlichen Bereich des Parkplatzes ein Fahrradständer eingerichtet werden, um Radfahrern das Abstellen der Fahrräder im Nahbereich der Geschäftsstraßen zu ermöglichen. Hier erscheint eine fußläufige Verbindung zum vorhandenen Parkplatz als Fußweg oder als Arkade notwendig, um den Fußgängern neue Wege in die Marktstraße anzubieten. Aufgrund der Bedenken des betroffenen Eigentümers hat der Rat des Flecken von der Fußwegausweisung Abstand genommen.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im ländlichen Bereich muß davon ausgegangen werden, daß im Kerngebiet ab 1. Obergeschoß auch gewohnt wird. Um diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen, ist das Wohnen entlang der Marktstraße ab 1. Obergeschoß zugelassen worden. Damit ist auch sichergestellt, daß das Untergeschoß für die geschäftliche und gewerbliche Nutzung vorbehalten bleibt. Eine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "Nördliche Marktstraße" ist nicht eingetreten.

zu Nr. 2

Um den kleinen Geschäftsbereich im Zentrum von Gieboldehausen zu erhalten und nicht durch konkurrierende Nutzungen, die durch verlängerte Geschäftszeiten höhere Mieten zahlen können, zu verdrängen, sind die Vergnügungsstätten im Kerngebiet ausgeschlossen.

Auch hier tritt gegenüber dem Bebauungsplan "Nördliche Marktstraße" keine Veränderung ein.

zu Nr. 3

Durch die kleinteilige Nutzung und die enge Bebauung sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im ausgewiesenen Mischgebiet städtebaulich nicht vertretbar. Mit ihrem Flächenanspruch würden sie die Struktur des Ortes erheblich stören. Um dies zu vermeiden, sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet als nicht zulässig festgesetzt.

Eine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "Nördliche Marktstraße" ist nicht eingetreten.

zu Nr. 4

Der Flächeninanspruch für Einzelhandelsbetriebe, Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte stellt sich ähnlich wie der vorgenannte Flächenbedarf für Tankstellen und Gartenbaubetriebe dar. Um hier die historisch gewachsene Struktur zu erhalten, müssen die zulässigen Geschoßflächen für derartige Nutzungen begrenzt werden. Mit der Begrenzung auf 850 m² wird der Struktur und dem örtlichen Entwicklungsbedürfnis ausreichend Rechnung getragen.

Auch diese Festsetzung ist unverändert vom Bebauungsplan "Nördliche Marktstraße" übernommen worden.

zu Nr. 5

Durch die starken Dachneigungen bietet sich ein Dachausbau zum Vollgeschoß an. Um den Dachausbau zu ermöglichen, ist die Ausnahme zugelassen, das Dachgeschoß zum Vollgeschoß auszubauen. Um die Ausnahme zusätzlich zur zugelassenen Geschoßfläche zu ermöglichen, ist eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl auf 2,2 festgesetzt worden.

Die Festsetzung ist aufgrund der Reduzierung der Geschoßflächenzahl auf 1,8 aufgenommen worden.

3.8 Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vor der Neuauflage des Bebauungsplanes "Mittelstraße/Marktstraße" war die Fläche durch die Bebauungspläne Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" und Nr. 13 "Fleckenstraße/Hohe Leuchte" bereits nach § 30 BauGB bebaubar. Diese Bebauungspläne haben keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (gültig am 1.1.1998) ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer sowie vom betroffenen Landwirt wird auf die Immissionsproblematik zwischen den Wohnbauvorhaben und der vorhandenen Tierhaltung - Schweine hingewiesen. Um die Problematik richtig beurteilen zu können, wird eine Sonderbeurteilung gefordert.

Der Flecken Gieboldehausen hat das Büro Barth & Bitter beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zu der aufgeworfenen Immissionsproblematik abzugeben. Die gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung angefügt.

Die Stellungnahme kommt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen und weist darauf hin, daß bei Errichtung der Brandschutzwand an der Westseite des Hofes, diese sich verbessernd auf die Immissionssituation im Plangebiet auswirken.

Die Bedenken des Landwirtes sowie der Landwirtschaftskammer sind damit ausgeräumt.

3.10 Hinweise

Von Seiten der Telekom wird darauf hingewiesen, daß sich im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom befinden. Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von dem zuständigen Bezirksbüro, Zugangsnetz, Nordhofstraße 9, 37077 Göttingen, Tel. (0551) 302-9130, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß sich auf dem Grundstück Marktstraße 13 noch eine landwirtschaftliche Betriebsstelle mit Viehhaltung befindet. Es ist mit Geruchs- und Geräuschbelästigung zu rechnen, die jedoch den Rahmen des Zumutbaren nicht übersteigt.

Von Seiten der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß für alle Erdarbeiten im Ortskern dringende archäologische Funderwartung besteht. Um die erforderliche Baustellenbetreuung zu gewährleisten, sind alle Erdarbeiten, auch bereits die Erschließungsmaßnahmen, mindestens zwei Wochen vorher der Unteren Denkmal-schutzbehörde beim Landkreis Göttingen schriftlich oder telefonisch (0551/525-504) anzuzeigen.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, ortsuntypische Veränderungen an vorhandenen Gebäuden zu vermeiden sowie unpassende Neubauten, die das Gesamtbild stören, zu verhindern. Dies erscheint um so notwendiger, da die vorhandene Bausubstanz noch weitgehend unverfälscht vorhanden ist.

zu § 1 Geltungsbereich

Der Planbereich umfaßt einen Teil des historischen Ortskerns von Gieboldehausen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur Verbesserung der gewerblichen Wirtschaft und zur Aufwertung des Wohnumfeldes beizutragen. Dadurch werden die historischen Gebäude in ihrem Standort aufgewertet, so daß Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten wirtschaftlicher werden.

zu § 2 Dachformen

Die historisch gewachsene Dachform in Gieboldehausen ist das gleichgeneigte Satteldach, welches im historischen Ortskern die Dachlandschaft prägt. Ausnahmen bilden die End- und Eckgebäude, die mit einem Krüppelwalm versehen sind.

Da es sich im Planbereich im wesentlichen um erhaltenswerte Bausubstanz handelt, sollte diese historische gewachsene Dachform nicht verändert werden. Gleichzeitig sollten sich auch die noch zulässigen Neubauten durch gleiche Dachform in das vorhandene Bild einfügen.

Ein Großteil der Grundstücke ist im Hofbereich mit einer Anzahl Nebengebäude bebaut, die zur Tierhaltung, Lagerung von Brennmaterial und anderen Nutzungen notwendig waren. Diese Gebäude besitzen meist kein Satteldach, da die Grundstücke und die Gebäude oft sehr schmal sind und eine derartige Dachform nicht zuließen. Somit wurde meist das einhüftige Pultdach verwendet. Durch Anbau des Nachbarn könnte dann wiederum ein Satteldach entstehen. Um hier die Gegebenheit der Grundstücksbreite Rechnung zu tragen, wurde für die Nebengebäude auch das einhüftige Pultdach zugelassen.

Die Dachräume wurden in der vergangenen Zeit weitgehend zur Lagerung von Futtermaterial benötigt, so daß flachgeneigte Dächer im historischen Ortskern nicht an Hauptgebäuden vorzufinden sind. Um den Erhalt der Dachneigung zu sichern und zur Vermeidung von flachgeneigten Dächern, ist die Dachneigung entsprechende (mit 45° - 60°) festgesetzt worden. Ein Ausbau dieser früheren Lagerräume zu Wohnungen ist bei Erhalt der Dachneigung ohne weiteres möglich. Die Belichtung und Belüftung kann über Dachflächenfenster oder Normalfenster in Verbindung mit einer Schleppgaube erfolgen.

Für die Nebengebäude ist eine flachere Dachneigung vorgesehen, um die Hauptgebäude nicht unnötig zu verschatten.

Der historische Ortskern von Gieboldehausen besitzt eine Besonderheit, daß die Dachflächen von aneinandergebauten Häusern nicht stufenlos ineinander übergehen. Es wurde stets ein Absatz zwischen den Dachflächen vorgesehen. Um diese Besonderheit für die Zukunft zu erhalten, sollte bei Änderungen der Dachflächen wie auch durch Neubauten, dieser Versatz wieder hergestellt werden. Dieser Versatz stellt eine gute Unterbrechung der Dachlandschaft dar, so daß sich jedes Dach einzeln aus dem Gesamtbild hervorhebt.

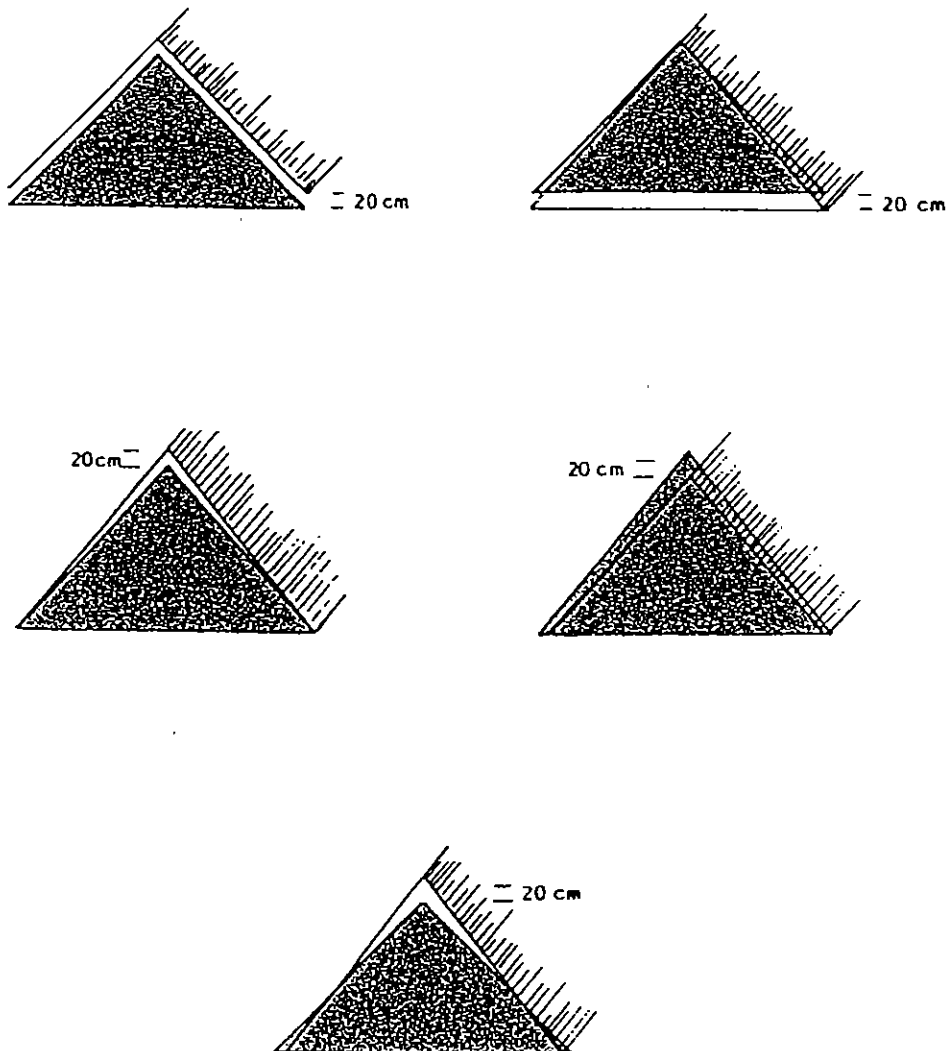
Die ortsübliche Dacheindeckung bestand aus dem roten Dachziegel, der meist in den Jakobi-Ziegelwerken hergestellt wurde. Durch die neuzeitlichen Dachsteine und das große Farbangebot wurde bereits eine Anzahl von Dachflächen neu eingedeckt, die nicht mehr die ortstypische rote Dachfarbe besitzen. Diese Negativbeispiele zeigen das Erfordernis einer Regelung der Dachfarbe auf. Mit der Festsetzung der naturroten Dachpfannen sowie Dachsteine soll eine weitgehende Annäherung an die gewachsene Dachfarbe erreicht werden, zumal die Palette der roten Dachpfannen und Dachsteine nicht sehr groß ist. Deshalb wurde auch von einer Bestimmung der Farbe nach RAL abgesehen.

Das Dach kann in seinem Erscheinungsbild durch Dachaufbauten (Gauben, Zwerggiebel usw.) wesentlich verändert werden. Da damit zu rechnen ist, daß die Dachräume im verstärkten Maß ausgebaut werden, muß eine Regelung der Dachaufbauten getroffen werden, um das historische Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Durch die Festsetzung werden die Dachaufbauten nur als Schleppgauben begrenzt. Diese Gaubenform findet man im historischen Ortskern am häufigsten vor. Weitere Einschränkungen, die die Abmessungen bzw. Ausführung der Schleppgauben betreffen, wurden vorgesehen, um mit der Gaube die Dachneigung, Traufhöhe und Dachform nicht zu verfälschen.

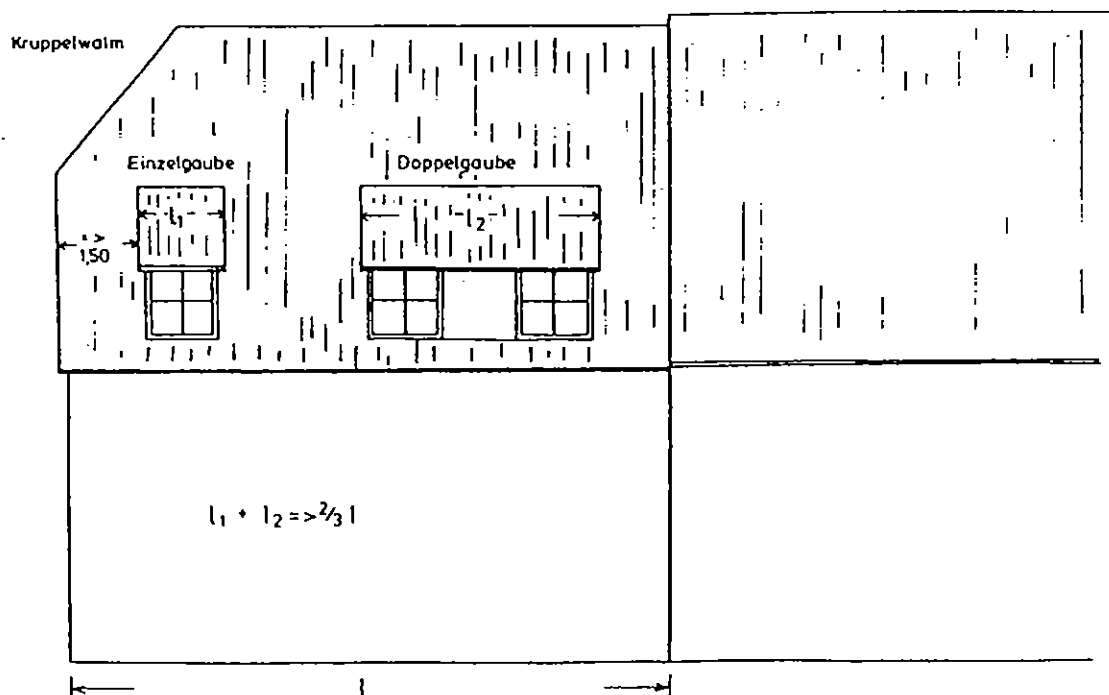
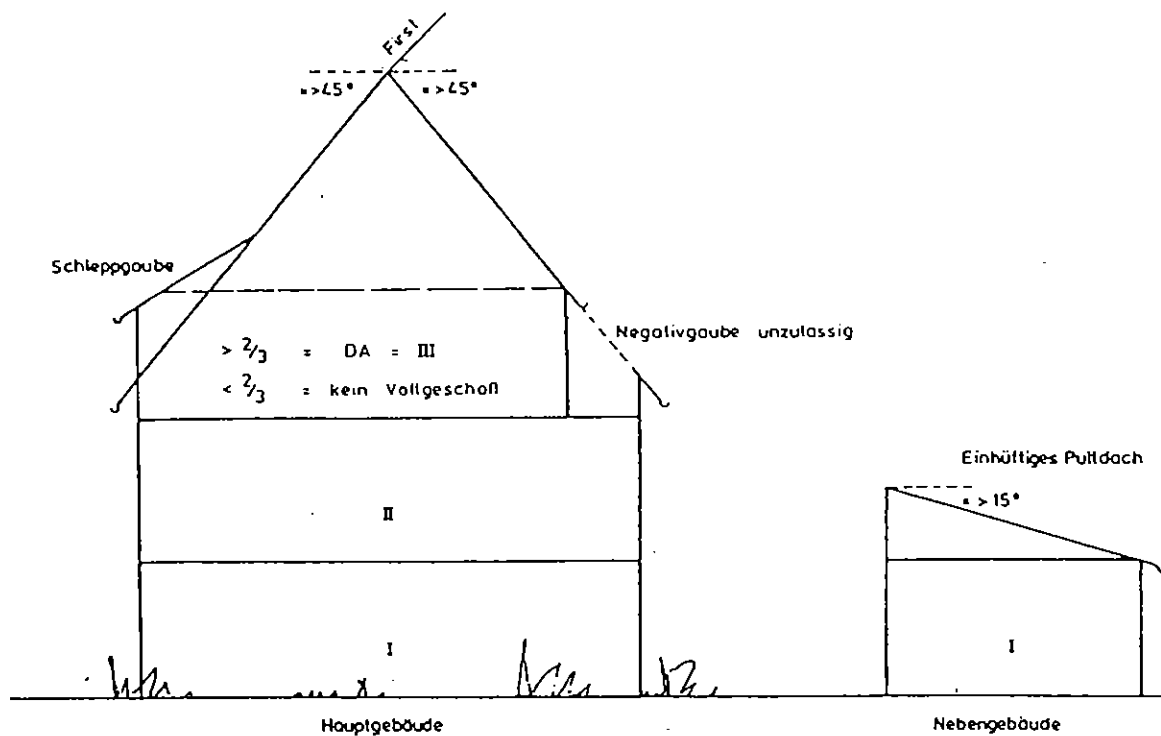
Außerdem wurde die Negativgaube als unzulässig ausgewiesen, da sie aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht nicht in das Ortsbild paßt und hier empfindlich stören würde.

Auch die Firstrichtung wirkt sich auf die Dachlandschaft aus und soll in seiner derzeitigen Stellung der Um- bzw. Anbauten erhalten bleiben. Diesbezüglich wurde die Firstrichtung für die straßenbildprägenden Gebäude festgesetzt. Die im Hofbereich möglichen Nebengebäude bleiben von der Festsetzung unberührt, da hierfür kein Erfordernis erkennbar ist.

Mindest-Dachversatz zum Nachbargebäude - Beispiel



Schema - Darstellungen



zu § 3 Außenwände

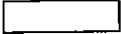
Der Ortskern von Gieboldehausen besitzt noch eine große Anzahl von Fachwerkhäusern, wovon ein großer Anteil die Außenhaut mit Platten verkleidet hat. Im Rahmen der Sanierung wurde das Fachwerk an mehreren Gebäuden wieder freigelegt. Um mögliche Verkleidung bzw. Neuverkleidung zu unterbinden, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift eine Verkleidung untersagt. Auch soll ein Verputzen der Holzkonstruktion nicht erfolgen, um das Fachwerk sichtbar und haltbarer darzustellen.

Wand- und Giebelverkleidungen wurden in früherer Zeit bereits durchgeführt. Diese wurden jedoch mit den ortsüblichen Dachpfannen vorgenommen. Entsprechend dieser Gegebenheiten sind Wand- und Giebelverkleidungen nur mit naturroten Dachpfannen bzw. Dachsteinen zulässig. Giebeldreiecke können auch mit Holz verschalt werden, da dieser Baustoff sich der Örtlichkeit anpaßt.

zu § 4 Ordnungswidrigkeiten

Durch die Festsetzung eines Bußgeldes kann die Bauaufsichtsbehörde Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße ahnden.



- | | |
|--|--|
|  | Gebäudevorschlag |
|  | Straßen- und Freilächengrenze |
|  | Öffentliche Parkflächen |
|  | Verkehrsflächen |
|  | Grünflächen |
|  | Bäume, Sträucher |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes |

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird von der EEW sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen zur Verfügung. Sollte die zur Verfügung stehende Menge nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Hahle oder der Rhume. Die Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen ist mit entsprechendem Gerät ausgerüstet, ausreichend Löschwasser über eine Wegstrecke von 1.500 m zu transportieren.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Abwasser zu reinigen.

Um die Vorfluter nicht zusätzlich durch die sofortige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu belasten, sollen auf den Grundstücken Zisternen erstellt werden, in denen das Oberflächenwasser aufgefangen und als Brauchwasser im Gartenbereich verwendet wird. Lediglich das überschüssige Oberflächenwasser soll über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas ist im Baugebiet möglich und wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt.

5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist nicht erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" hat der Flecken einen Spielplatznachweis geführt und eine Ausnahmegenehmigung erhalten. Mit der Änderung wird die zulässige Geschoßfläche für Wohnzwecke reduziert. Somit wird auf einen zusätzlichen Nachweis verzichtet.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen und Behördenleistungen sind für das Baugebiet abgeschlossen. Kosten entstehen aufgrund der 1. Änderung nicht.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,3990 ha
davon sind

Mischgebiete	0,1210 ha
Kerngebiete	0,2370 ha
Verkehrsfläche	0,0410 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Mischgebiet) von 0,8 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 968 m².

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Kerngebiet) von 1,8 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 4.266 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 26 und Örtliche Bauvorschrift

"Marktstraße /Mittelstraße"

vom 2.6.1998 bis einschließlich 6.7.1998

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gieboldehausen, den 22.01.99

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor



Gutachtliche Stellungnahme

Auftraggeber : Flecken Gieboldehausen
Rathaus
Hahlestraße 1
37434 Gieboldehausen

Auftragsgegenstand : Gutachtliche Stellungnahme zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Immissionen im Plangebiet B-Plan Nr. 26 „Marktstraße / Mittelstraße“, Flecken Gieboldehausen

Art der emissionsrelevanten Betriebe : Haltung von Schweinen

Standort : Marktstraße 11 und 13
37434 Gieboldehausen

Bearbeiter : Dipl.-Met. S. Barth

Unser Zeichen : Ba-Sp

Seitenzahl : 15 und 3 Anhänge

Auftrags-Nr. : 98124

Datum : 26.10.1998

Genehmigungsanträge • Emissions-/Immissionsprognosen für Gase, Stäube, Gerüche, Keime
Sicherheitsanalysen • Alarm- und Gefahrenabwehrpläne • Emissionserklärungen
Abfallwirtschaftskonzepte • Sicherheits-, Qualitäts- und Umweltmanagementsysteme
Umweltverträglichkeitsstudien • Prüfungen gem. § 29a BImSchG •
Geruchsemissionsmessungen und Geruchsbegehungen nach § 26 BImSchG
Geruchsbegehungen • Erfassung und Beurteilung von stofflichen Einwirkungen am Arbeitsplatz
Stellung von externen Immissionsschutz- und Abfallbeauftragten sowie
Fachkräften von Arbeitssicherheit

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung	3
2 Anlagen- und Betriebsbeschreibung	3
2.1 Örtliche Verhältnisse	3
2.2 Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebes Rudolph	4
3 Beurteilungsgrundlagen	5
3.1 Immissionswerte	5
3.2 Beurteilungsgebiet und Beurteilungsflächen	6
3.3 Ausbreitungsmodell	6
4 Emissionsprognose	8
5 Ermittlung und Beurteilung der Geruchswahrnehmungen	9
5.1 Ermittlungsmethoden für Kenngrößen der Geruchsimmissionen	9
5.2 Ermittlung der Geruchssituation	10
6. Einzelfallprüfung	11
7. Zusammenfassung	14

1 Aufgabenstellung

Der Flecken Gieboldehausen überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Marktstraße/Mittelstraße“ einen Bereich, in dem durch den vorhandenen Betrieb einer Schweinemastanlage mit dem Auftreten von Geruchswahrnehmungen zu rechnen ist. Im Rahmen dieser Planungen wurde die Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH beauftragt, zu den auf das Gebiet einwirkenden Geruchsimmissionen Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Stellungnahme sind die Emissionen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung sowie dessen potentielle Entwicklung in den nächsten Jahren zu berücksichtigen.

2 Anlagen- und Betriebsbeschreibung

2.1 Örtliche Verhältnisse

Zur Beurteilung der Verhältnisse vor Ort fand am 15.10.1998 eine Ortsbesichtigung statt.

Der Flecken Gieboldehausen liegt etwa 12 km nordwestlich von Duderstadt an der Bundesstraße 247 von Northeim nach Duderstadt. Das überplante Gebiet „Marktstraße/Mittelstraße“ befindet sich im Ortskern von Gieboldehausen. Das Gebiet hat eine Größe von etwa 3.600 m².

Der auf das Gebiet einwirkende landwirtschaftliche Betrieb erstreckt sich über einen Streifen mit 20 m Breite und 60 m Länge im Osten des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Geschäftshäuser und Wohnhäuser geprägt. Weitere landwirtschaftliche Betriebe sind nach Aussagen der Gemeinde nicht zu betrachten. Das Gelände ist im Sinne der Ausbreitungsrechnung als eben anzusehen. Eine Übersicht über die örtlichen Verhältnisse gibt die Abbildung 1 im Anhang.

2.2 Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebes Rudolph

Die Tierhaltung auf dem Hof wird nach Angaben des Landwirtes Rudolph wie folgt beschrieben.

Auf dem Betrieb werden 50 Mastschweine gehalten. Der Stall wird natürlich über Fenster und Türen in den Innenhof entlüftet. In einem weiteren Stall werden zeitweilig etwa 30 Läufer oder Vormastschweine gehalten. Die Be- und Entlüftung dieses Stalles erfolgt über Fenster und Türen in den Innenhof sowie nach Westen auf eine derzeit unbebaute Fläche.

Im Bereich dieses Stalles wird der anfallende Mist überdacht gelagert. Die geruchsbeladene Luft entweicht entweder in den Innenhof oder über eine etwa 6 m hoch gelegene seitliche Öffnung ebenfalls nach Westen auf die derzeit unbebaute Fläche.

Die Hofstelle Rudolph ist durch eine vierseitige geschlossene Bebauung geprägt. Das Wohnhaus im Süden ist etwa 14 m hoch, der Schweinestall im Westen etwa 12 m. Das Scheunengebäude mit dem Läuferstall ist etwa 14 m hoch, das Gebäude im Osten etwa 11 m. Zwischen diesem Gebäude und dem Wohnhaus befindet sich eine etwa 4 m hohe Mauer.

Stallbelegung

	Tierart	Anzahl	GV-Schlüssel	GV
Stall 1	Mastschweine	50	0,12	6
Stall 2	Läufer / Vormast	30	0,06	1,8

3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 Immissionswerte

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in Abhängigkeit von verschiedenen Baugebieten Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. Mit diesen Immissionswerten sind Kenngrößen zu vergleichen, die die durch verschiedene Anlagen verursachte vorhandene Belastung berücksichtigen.

Eine Geruchsimmission ist nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) Niedersachsen, 1996 zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem. Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Belastung die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden.

Immissionswerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie

	Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete
IW	0,10*	0,15*

* Die Häufigkeiten 0,10 bzw. 0,15 entsprechen 10 % bzw. 15 % der Jahresstunden.

Für Dorfgebiete und Wohnhäuser im Außenbereich sind in der GIRL keine Immissionswerte festgeschrieben. Im allgemeinen wird hier ein Wert von 0,15 angesetzt. Im Rahmen der Einzel fallprüfung gemäß Kapitel 5 der GIRL können davon abweichende Werte angesetzt werden.

3.1.1 Anwendung der Immissionswerte

Die Immissionswerte gelten nur in Verbindung mit den in der GIRL festgelegten Verfahren zur Ermittlung der Kenngrößen für die Geruchsimmissionen.

3.1.2 Erheblichkeit der Immissionsbeiträge

Die Genehmigung für eine Anlage soll auch bei Überschreitung der Immissionswerte der GIRL nicht wegen der Geruchsimmissionen versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung) auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02 überschreitet.

3.2 Beurteilungsgebiet und Beurteilungsflächen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens soll in diesem Fall das überplante Gebiet als Beurteilungsgebiet betrachtet werden.

Gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie sind Beurteilungsflächen quadratische Teilflächen des Beurteilungsgebietes, deren Seitenlänge 250 m beträgt. Eine Verkleinerung der Beurteilungsfläche soll gewählt werden, wenn außergewöhnlich ungleichmäßig verteilte Geruchsimmissionen auf Teilen von Beurteilungsflächen zu erwarten sind. Im direkten Nahbereich von Anlagen kann die Seitenlänge 50 m betragen.

In der Abbildung 2 im Anhang ist eine 100 m x 100 m große Beurteilungsfläche eingezeichnet. Diese umfaßt das gesamte Plangebiet sowie umliegende Bereiche. Zusätzlich wird deshalb abweichend von der Systematik der GIRL zusätzlich das Plangebiet als Beurteilungsfläche betrachtet.

3.3 Ausbreitungsmodell

Gemäß GIRL Niedersachsen (1996) gilt für die Ermittlung der Geruchswahrnehmungshäufigkeiten durch Ausbreitungsrechnung folgende Regelung:

Bis zur Fertigstellung der Richtlinie VDI 3782 Bl. 4 wird der Diskussionsstand zur Beschreibung der Geruchsausbreitung, der in dem zurückgezogenen Entwurf der Richtlinie VDI 3782 Bl. 4 niedergelegt ist, als Konvention herangezogen. Das darauf basierende Verfahren kann eingesetzt werden bei Quelhöhen > 30 m ohne Entfernungseinschränkung oder auch bei Quelhöhen

≤ 30 m bis zu Quellentfernungen von 700 m. Für Schornsteinhöhen bis 30 m kann auch eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang C der TA Luft unter zusätzlicher Verwendung eines Faktors 10 verwendet werden.

Die Immissionen werden mit dem Geruchsausbreitungsmodell WINODIF (Version 4.0) des RWTÜV in Essen durchgeführt, welches auf dem VDI-Modell gemäß der VDI-Richtlinie 3782 Bl. 4 basiert. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das Ausbreitungsmodell erst ab einem Entfernungsbereich von 100 m kalibriert ist. Aussagen im Nahbereich sind deshalb mit Unsicherheiten behaftet. Vergleichende Geruchsemissionsmessungen und Geruchsfahnenbegehungen haben jedoch gezeigt, daß die Größenordnung richtig wiedergegeben wird. Aufgrund der dichten gegliederten Bebauungsstruktur, wie in diesem Falle, können jedoch im Einzelfall Abweichungen gegeben sein. Genauere Aussagen können nur über länger andauernde Geruchsbegehungen erfolgen.

Eine Ausbreitungssituation ist durch Windgeschwindigkeit, Windrichtungssektor und Ausbreitungsklasse gekennzeichnet. Zur Durchführung der Ausbreitungsrechnung ist eine repräsentative Ausbreitungsklassenstatistik zu verwenden. Für den Standort selbst liegen derartige Daten nicht vor. Aufgrund der Lage im Eichsfelder Becken ist mit einer ausgeprägten West-Ost-Bevorzugung der Windrichtungen zu rechnen.

Für die Berechnungen wird die Ausbreitungsklassenstatistik der nächstgelegenen Station des Deutschen Wetterdienstes in Göttingen mit der Windrichtungsverteilung von Duderstadt modifiziert. Die Übertragbarkeit auf die Verhältnisse am Standort wurde durch den Meteorologen unseres Hauses geprüft.

Datum: 26.10.1998

4 Emissionsprognose

Für die nachfolgende Geruchsimmissionsprognose müssen zunächst die zu erwartenden Emissionen der geruchsrelevanten Anlageteile bestimmt werden. Da für derartige landwirtschaftliche Anlagen ausreichende Emissionsfaktoren aus der Literatur und aus eigenen Messungen vorliegen, wurde auf eine Messung der Emissionen an dem zu beurteilenden Betrieb verzichtet.

Für Anlagen zur Mast von Schweinen auf Stroh kann ein mittlerer Emissionsfaktor von 45 GE/(GV*s) angesetzt werden. Mit diesem Emissionsfaktor ergeben sich die im folgenden angegebenen Geruchsstoffmassenströme.

	Tierart	Anzahl	GV	GE/(GV*s)	MGE/h
Stall 1	Mastschweine	50	6	45	1,0
Stall 2	Läufer / Vormast	30	1,8	45	0,3
Misthaufen					0,1

Die Emissionsdauer des Schweinestalles beträgt 8760 h/Jahr. Für den zweiten Stall wird alternativ mit 4380 h und 8760 h gerechnet, um eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen.

Datum: 26.10.1998

5 Ermittlung und Beurteilung der Geruchswahrnehmungen

In der Umwelt können Geruchsbelästigungen vor allem durch Luftverunreinigungen aus Chemieanlagen, Abfallbehandlungsanlagen oder aus der Landwirtschaft verursacht werden. Die Beurteilung dieser Belästigungen bereitet besondere Schwierigkeiten, da diese nicht wie die Massenkonzentrationen luftverunreinigender Stoffe mit Hilfe physikalisch-chemischer Meßverfahren objektiv nachgewiesen werden können. Da Geruchsbelästigungen meist schon bei sehr niedrigen Stoffkonzentrationen und im übrigen durch das Zusammenwirken verschiedener Substanzen hervorgerufen werden, ist ein Nachweis mittels physikalisch-chemischer Meßverfahren äußerst aufwendig oder überhaupt nicht möglich. Hinzu kommt, daß die belästigende Wirkung von Geruchsimmissionen sehr stark von der Sensibilität und der subjektiven Einstellung der Betroffenen abhängt.

Der Wahrnehmung des Geruchsreizes folgt die psychophysische Beantwortung. Dazu gehören die Identifikation durch Vergleich mit anderen Geruchserfahrungen und insbesondere die hedonische Bewertung, d.h. die Einordnung in das Kontinuum angenehm - neutral - unangenehm. Neben Spontanreaktionen wie tieferer oder flacherer Inhalation, Naserümpfen o.ä. können auch andere Reaktionen wie Kopfschmerzen, Übelkeit, Einschlaf-/Durchschlafstörungen, Appetitlosigkeit, Nervosität, Verstimmungen u.ä. auftreten.

5.1 Ermittlungsmethoden für Kenngrößen der Geruchsimmissionen

Grundsätzlich gibt es verschiedene Methoden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsimmission. In allen Fällen wird die Geruchsimmission durch einen Wert gekennzeichnet, der ihre zeitliche Wahrnehmbarkeit oberhalb einer bestimmten Intensität (Erkennungsschwelle) beschreibt.

Unterschieden werden in der GIRL die Kenngrößen für die vorhandene Belastung (IV), die zu erwartende Zusatzbelastung (IZ) und die Gesamtbelastung (IG), die für jede Beurteilungsfläche in dem für die Beurteilung der Einwirkung maßgeblichen Gebiet (Beurteilungsgebiet) ermittelt werden. Die vorhandene Belastung ist die von vorhandenen Anlagen ausgehende Geruchsbelastung ohne die zu erwartende Zusatzbelastung, die durch ein beantragtes Vorhaben hervorgerufen wird. Die Gesamtbelastung (IG) ergibt sich gemäß GIRL durch Addition der vorhande-

nen Belastung (IV) und der zu erwartenden Zusatzbelastung (IZ). In diesem Falle sollen Aussagen zur Geruchssituation entsprechend einer Gesamtbelastung im derzeitigen Zustand gemacht werden.

Eine Möglichkeit der Ermittlung der Geruchssituation innerhalb des Beurteilungsgebietes ist die Begehung in der Umgebung der Anlagen im Ist-Zustand durch Probanden und Bestimmung der Häufigkeitsverteilung der Geruchswahrnehmungen. Alternativ ist die Erarbeitung einer Emissionsprognose für alle auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemitenten mit anschließender Berechnung der Geruchswahrnehmungshäufigkeiten möglich.

5.2 Ermittlung der Geruchssituation

Zur Beurteilung der derzeitigen Belastung im Beurteilungsgebiet wurde eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Als Eingangsdaten wurden die prognostizierten Geruchsemissionen, die von dem Hof Rudolph ausgehen, zugrundegelegt.

Die Abbildung 3 im Anhang gibt die Ergebnisse der Geruchsausbreitungsrechnung wieder. Die berechnete derzeitige Belastung liegt bei einem Wert von 0,04 bis 0,11 auf der 100 m * 100 m großen Beurteilungsfläche. Die berechneten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten sind dabei abhängig davon, wieviel Tiere in den Stallungen gehalten werden. Bei 50 Mastschweinen liegt die Geruchswahrnehmungshäufigkeit bei 0,04 entsprechend 4 % der Jahresstunden. Werden wie im derzeitigen Zustand zusätzlich Läufer / Vormastschweine zeitweilig über etwa ein halbes Jahr in den Stallungen gehalten, so erhöht sich die Geruchswahrnehmungshäufigkeit auf etwa 0,08 entsprechend 8 % der Jahresstunden. Beide Werte liegen unter dem Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 entsprechend 10 % der Jahresstunden. Sollten auf dem Hof Rudolph die Läufer /Vormastschweine ganzjährig gehalten werden, so liegt die berechnete Geruchswahrnehmungshäufigkeit bei 0,11 entsprechend 11 % der Jahresstunden, d.h. geringfügig über dem o.g. Immissionswert. Da die 100 m * 100 m große Beurteilungsfläche jedoch neben dem Plangebiet noch weitere umliegende Bereiche überdeckt, wurden weitere Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die Abbildungen im Anhang zeigen die berechneten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, unterschieden nach Betrieb 8760 h ohne Läufer/Vormastschweinen, 4380 h mit Läufern/Vormastschweinen, 8760 h mit Läufern/Vormastschweinen. Es zeigt sich, daß aufgrund der ungünstigen Ableitbedingungen trotz der nur geringen Tierzahlen der Läu-

fer/Vormastschweine ein großer Einfluß auf die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in der Umgebung erfolgt. Die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten verbleiben auf der Fläche des Plangebietes in der Größenordnung der 100 m * 100 m großen Beurteilungsfläche.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß in der direkten Nachbarschaft zu den nach Westen gelegenen Öffnungen ein Wohnhaus errichtet werden soll. Aus Brandschutzgründen soll eine 7 m (Bauunterlagen Flecken Gieboldehausen) bzw. 12 m hohe (mündliche Aussagen des Nachbarn Nolte) Brandschutzwand errichtet werden. Aus diesem Grunde wurden weitere Geruchsausbreitungsrechnungen durchgeführt, die den Einfluß dieser Wand auf die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in der Umgebung berücksichtigen.

Der Einfluß der Brandschutzwand auf die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in der Umgebung zeigt sich in einem deutlichen Rückgang der Werte. Bei einer mindestens 10 m hohen Wand gehen die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten auf unter 50 % der Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete zurück. Eine derartige Höhe der Wand ist jedoch auch erforderlich, um die Anwohner in dem unmittelbar an die Auslaßöffnungen des Läufer/Vormaststalles angrenzenden geplanten Wohngebäude vor unzumutbaren Gerüchen zu schützen. Die geruchsbeladene Abluft kann sich hinter der Wand auf ein größeres Volumen verteilen. Bei ungünstigen Strömungsbedingungen ist eine Zuführung der geruchsbeladenen Luft in hoher Konzentration auf direktem Wege von den Auslaßöffnungen zu den Fenstern der Anwohner dadurch weniger wahrscheinlich.

6. Einzelfallprüfung

Für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, ist ein Vergleich der nach GIRL ermittelten Kenngrößen nicht ausreichend wenn

- a) auf einzelnen Beurteilungsflächen in besonderem Maße Geruchsimmissionen aus dem Kraftverkehr, dem Hausbrandbereich oder anderen nicht nach GIRL zu erfassenden Quellen auftreten oder
- b) Anhaltspunkte dafür bestehen, daß wegen der außergewöhnlichen Verhältnisse hinsichtlich Art (z.B. Ekel oder Übelkeit auslösende Gerüche) und Intensität der Geruchseinwirkung, der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse
 - aa) trotz Einhaltung der Immissionswerte schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden oder
 - bb) trotz Überschreitung der Immissionswerte eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten ist.

In derartigen Fällen ist zu ermitteln, welche Geruchsimmissionen insgesamt auftreten können und welchen Anteil daran der Betrieb von Anlagen verursacht, die nach GIRL zu betrachten sind. Anschließend ist zu beurteilen, ob die Geruchsimmissionen als erheblich anzusehen sind und ob die Anlagen hierzu relevant beitragen.

Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Sonderfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden.

Dabei sind - unter Berücksichtigung der evtl. bisherigen Prägung eines Gebietes durch eine bereits vorhandene Geruchsbelastung - insbesondere folgende Beurteilungskriterien heranzuziehen:

- a) der Charakter der Umgebung, insbesondere die in Bebauungsplänen festgelegte Nutzung der Grundstücke,
- b) landes- oder fachplanerische Ausweisungen und vereinbarte oder angeordnete Nutzungsbeschränkungen,
- c) besondere Verhältnisse in der tages- und jahreszeitlichen Verteilung der Geruchseinwirkung sowie Art (z.B. Ekel erregende Gerüche; Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche können bereits eine Gesundheitsgefahr darstellen) und Intensität der Geruchseinwirkung.

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die unter anderem dazu führen kann, daß der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muß. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit der emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Die Art der zu betrachtenden Gerüche ist im vorliegenden Falle nicht Ekel oder Übelkeit auslösend. Die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbebauung ist in der Ortschaft historisch gewachsen. Derzeit gibt es nach Aussagen der Gemeinde Flecken Gieboldehausen nur noch als relevanten landwirtschaftlichen Betrieb den Hof Rudolph mit Tierhaltung.

Für das Plangebiet ist eine Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen. Demnach ist ein Immissionswert von 0,10 einzuhalten.

Die GIRL sieht im begründeten Einzelfall die Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen vor. Dem liegt zugrunde, daß die erhebliche Belästigung auch im landwirtschaftlichen Bereich durch Geruchsimmissionen zwischen 10 % und 20 % relative Geruchsstunden, entsprechend einer Häufigkeit von 0,10 und 0,20, beginnt. Die Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes müssen somit mit Werten von 0,04 bis 0,13 keine erhebliche Belästigung für die Bewohner des Plangebietes darstellen, da diese Geruchswahrnehmungen derzeit ortsüblich sind.

Sofern wie geplant ein Wohnhaus in unmittelbarer Nachbarschaft an die Westseite des Hofes Rudolph gebaut wird, wird sich die Errichtung der Brandschutzwand verbessernd auf die Immissionssituation im Plangebiet auswirken. Sie ist aus Gutachtersicht jedoch auch für Anwohner des geplanten Hauses erforderlich, um eine direkte Zuführung der geruchsbeladenen Abluft auf kürzestem Wege von den Abluftöffnungen zu den Fenstern zu vermeiden.

7. Zusammenfassung

Das vorliegende Gutachten dient der Bewertung der zu erwartenden Luftverunreinigungen in Form von Gerüchen auf dem geplanten Wohngebiet in Gieboldehausen nordwestlich von Duderstadt.

Als Bewertungsmaßstab wird die in Niedersachsen gültige Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (Stand März 1996) herangezogen.

Die Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH ist von dem Flecken Gieboldehausen mit der Erstellung dieser Gutachtlichen Stellungnahme beauftragt worden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Geruchsemissionen durch den Betrieb der o.g. Anlage gutachtlich abgeschätzt und die derzeitige mittlere sowie eine mögliche ungünstigere Geruchssituation im Plangebiet über Ausbreitungsrechnungen bestimmt.

Es zeigt sich, daß für das Plangebiet die Gesamtbelastung für die Häufigkeit des Auftretens von Geruchswahrnehmung in Höhe von 0,04 bis 0,08 für den Ist-Zustand sowie 0,13 bei einer Stallbelegung beider Ställe über das gesamte Jahr zu erwarten sind.

Sofern wie geplant ein Wohnhaus in unmittelbarer Nachbarschaft an die Westseite des Hofes Rudolph gebaut wird, wird sich die Errichtung der Brandschutzwand verbessernd auf die Immissionssituation im Plangebiet auswirken. Sie ist aus Gutachtersicht jedoch auch für Anwohner des geplanten Hauses erforderlich, um eine direkte Zuführung der geruchsbeladenen Abluft auf kürzestem Wege von den Abluftöffnungen zu den Fenstern zu vermeiden.

Die Gutachtlche Stellungnahme ersetzt nicht die Entscheidung der zuständigen Behörde.

Barth & Bitter

Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Barth', written in a cursive style.

Barth

(Dipl.-Met.)

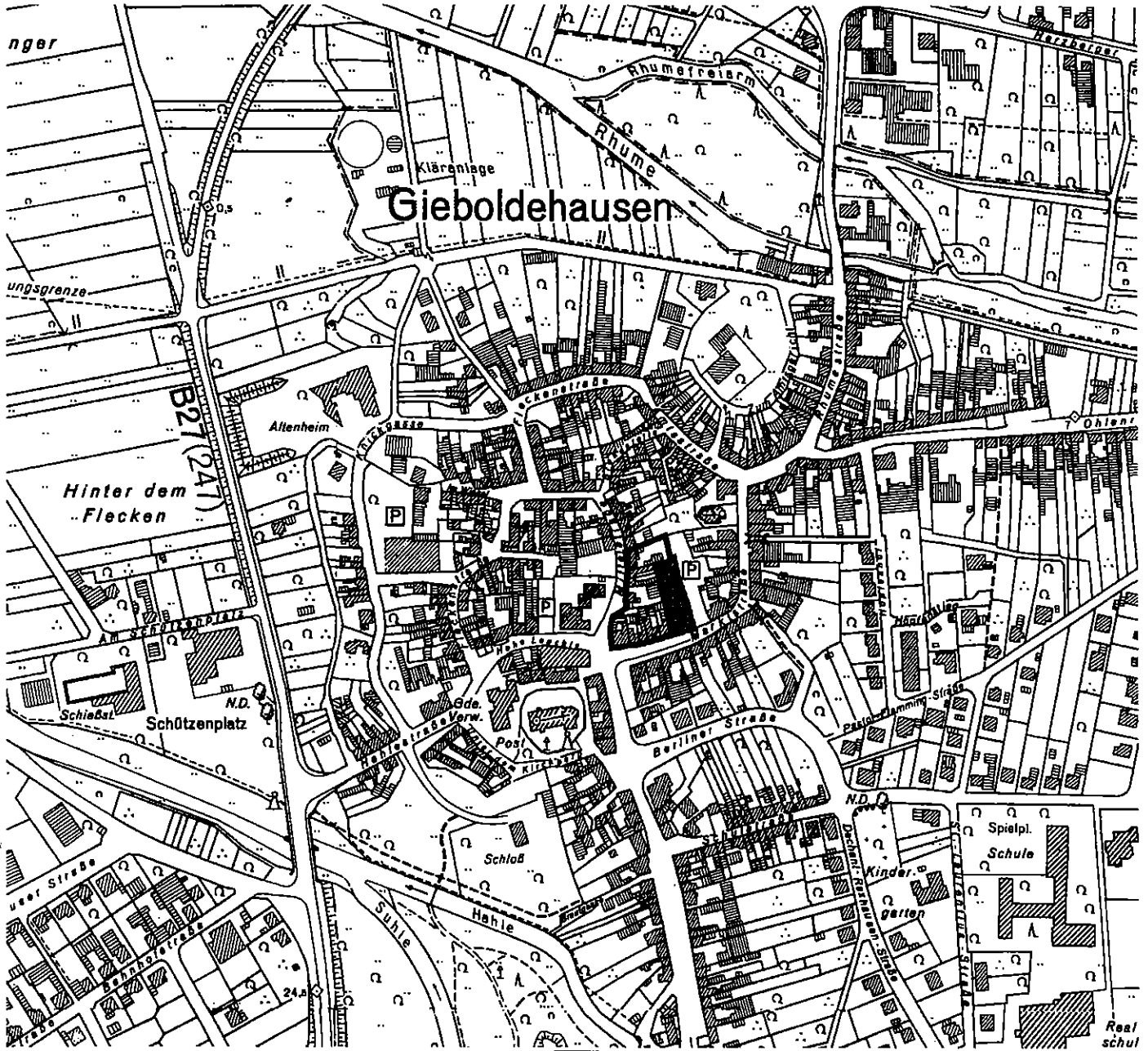
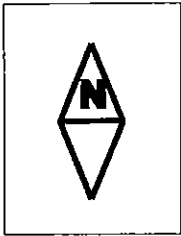


Abbildung 1

Örtliche Lage



B-Plan Nr. 26 "Marktstraße/Mittelstraße"



Landwirtschaftlicher Betrieb Rudolph

Maßstab 1 : 5.000

Projekt-Nr. 98124

Barth & Bitter

Gutachter im Arbeits-
und Umweltschutz GmbH



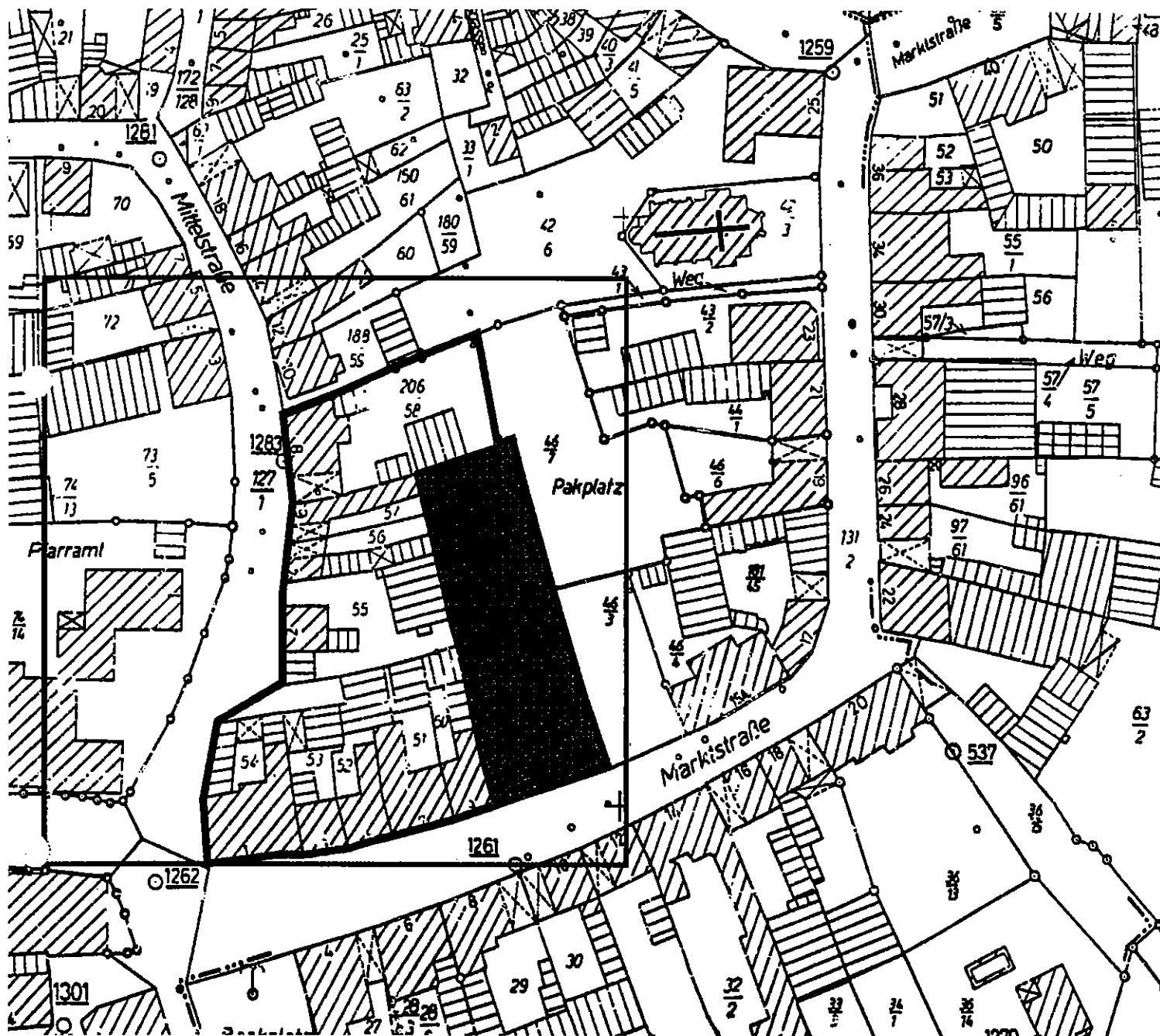
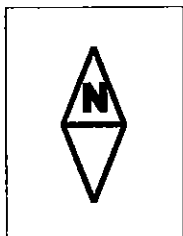


Abbildung 2

Beurteilungsflächen

 100 m x 100 m Fläche

 B-Plan - Fläche
Hofstelle Rudolph

Maßstab 1 : 1.000

Projekt-Nr. 98124

Barth & Bitter

Gutachter im Arbeits-
und Umweltschutz GmbH



Ist-Zustand

**Brandschutzwand
7 m**

**Brandschutzwand
10 m**

0,04

0,08

0,11

0,03

0,05

0,07

0,03

0,03

0,04

0,04

0,08

0,13

0,03

0,04

0,06

0,02

0,03

0,03

Abbildung 3

**Geruchswahrnehmungshäufigkeiten
gemäß GIRL**

0,04 8.760 h Mastschweine

0,08 zusätzlich 4.380 h Läufer / Mastschweine

0,11 zusätzlich 8.760 h Läufer / Mastschweine

Barth & Bitter
Gutachter im Arbeits-
und Umweltschutz GmbH

Projekt-Nr. 98124

