

Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal

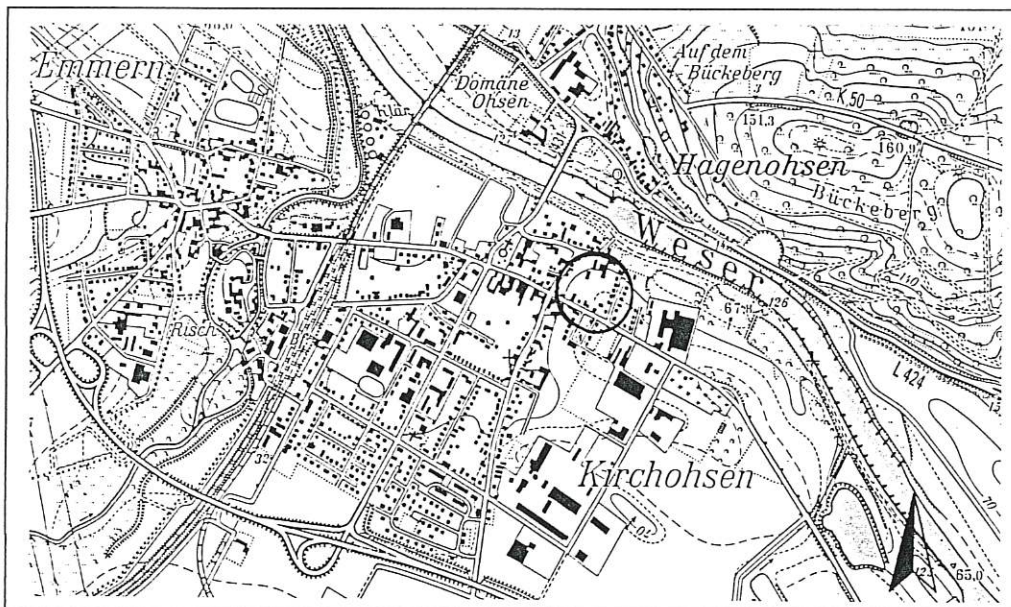
Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Hameln-Pyrmont

Begründung
-§ 12 Abs. 1 BauGB-

Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 "Nördlich Hauptstraße/ Westlich Wilhelmstraße"

OT Kirchohsen

einschl. örtlicher Bauvorschriften



Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung IfR/SRL
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1. Grundlagen	3
2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
3. Aufgaben des vorhabenbezogenen B-Planes	3
4. Städtebauliches Konzept	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4.3 Zustand des Plangebietes	5
5. Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes	7
5.1 Bauliche Nutzung	7
5.2 Verkehrsflächen	8
5.3 Kinderspielplätze	9
5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	9
5.5 Belange des Umweltschutzes	9
5.5.1 Belange von Natur und Landschaft	9
5.5.2 Belange des Immissionsschutzes	9
5.5.3 Altablagerungen	16
6. Flächenbilanz	16
7. Durchführung des vorhabenbezogenen B-Planes	16
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	16
7.2 Ver- und Entsorgung	16
7.3 Kosten für die Gemeinde	17
8. Abwägung	18
9. Verfahrensvermerke	24

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 "Nördlich Hauptstraße/Westlich Wilhelmstraße", OT Kirchohsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Emmerthal am 31.03.2003 eingeleitet (Aufstellungsbeschluss - § 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig fasste der Verwaltungsausschuss den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen B-Planes gemischte Bauflächen dar. Die in diesem vorhabenbezogenen B-Plan getroffenen Festsetzungen werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die mit dieser Bauleitplanung verbundene Ausweisung der Nutzung "Ländliches Wohnen" in die durch gemischte und dörflich geprägte Nutzungen (Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Handwerk und Wohnen) nachhaltig geprägte Umgebung einfügen wird. Eine Veränderung der prägenden Art der baulichen Nutzung ist durch diese Bauleitplanung nicht anzunehmen und nicht beabsichtigt. Dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit entsprochen.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 3 "Nördlich Hauptstraße/Westlich Wilhelmstraße", OT Kirchohsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Durch die Mobilisierung von rückwärtig gelegenen und großen Grundstücksflächen soll ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes und zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

3. Aufgaben und Rechtsgrundlage des vorhabenbezogenen B-Planes

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. An die Festsetzungen gem. § 9 BauGB ist die Gemeinde nicht gebunden.

Der vorhabenbezogene B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

In diesem Sinne soll der vorhabenbezogene B-Plan die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden konkreten (vorhabenbezogenen) städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 "Nördlich Hauptstraße/Westlich Wilhelmstraße", OT Kirchohsen, umfasst eine Fläche von ca. 2.355 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 123/6, 126/3 und 123/3.

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 120/2 und 123/6.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 280/24 (Hauptstr. – L 431) und durch die nördliche Grenze des Flst. 126/5.

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 118/13, 118/14, 118/15 und 126/5.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 3 "Nördlich Hauptstraße/Westlich Wilhelmstraße", OT Kirchohsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung von Wohngebäuden i.S. von eingeschossigen Baukörpern zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes soll sich diese Bauform städtebaulich in das dörflich geprägte Umfeld einfügen. Auf Grund der bereits intensiven Bebauung, die auf den Nachbargrundstücken, mit Ausnahme der privaten Gartenflächen erkennbar ist, sollen sich die Regelungen zur Grünordnung nur auf die allgemeine Durchgrünung der Grundstücksflächen (Pflanzung von Einzelbäumen) beziehen.

Die bauliche Nutzung der nördlich gelegenen und z. T. großen Grundstücksflächen dient der Deckung des örtlich konkreten Baulandbedarfes.

Örtliche Bauvorschriften (Dachneigung und -farbe) sollen gewährleisten, dass sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestalt an der ortstypischen Bauweise orientieren und somit in die Umgebung einfügen. Die Einbeziehung benachbarter Grundstücke ist aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer zur Aufnahme und Überplanung der Flächen nicht erfolgt.

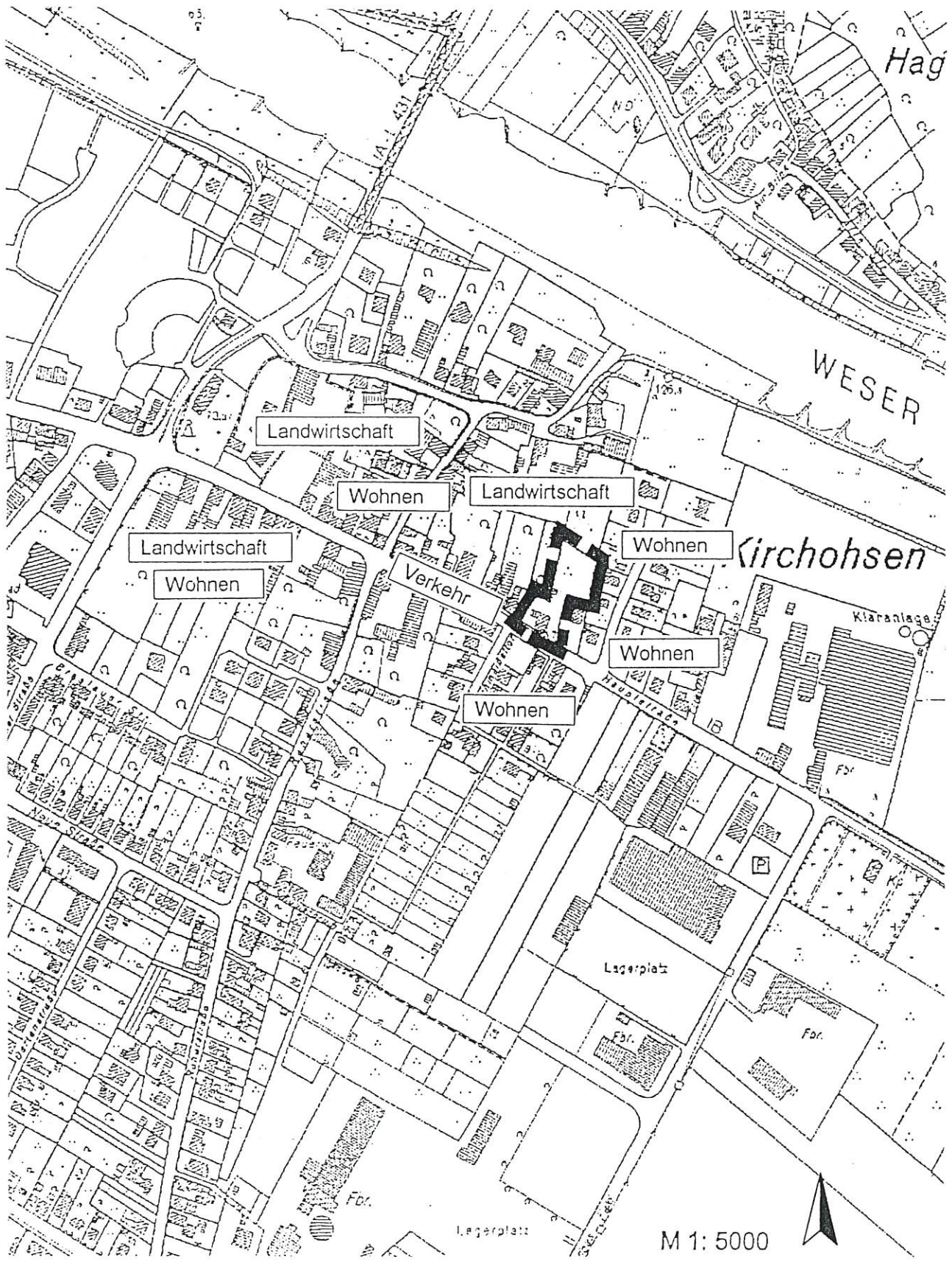
Ein klassischer Bebauungsplan scheidet aufgrund der geringen Größe des Plangebietes aus. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) scheidet ebenfalls als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Vorhaben aus, da es sich bei diesem Planbereich um die 2. Bauungsreihe handelt, die nicht als Baulücke betrachtet werden kann. Um das konkrete Bauvorhaben "ländliches Wohnen" realisieren zu können, ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt worden, der insbesondere auf die zu erwartende Hauptnutzung Wohnen und Landwirtschaft (Umgebung) eingeht.

4.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird zur Zeit durch eine heterogene Gartennutzung geprägt. Neben reinen Ziergartenflächen und befestigten Flächen befinden sich kleinere und überwiegend jüngere Obstbäume auf dem nördlichen und noch unbebauten Grundstück bzw. Gartenbereich. Im Nahbereich der Hauptstraße befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Wohnnutzung und vereinzelt (im Nordwesten) noch erkennbare landwirtschaftliche Nutzungen (nördlich angrenzend), die jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch, Staub) erzeugen, geprägt.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die prägenden Nutzungen.



Karte Nutzungen

5. Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an § 5 BauNVO ein Dorfgebiet "Ländliches Wohnen" festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. sonstige Wohngebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Der Ausschluss bzw. die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i.V.m. und in Anlehnung an § 5 BauNVO.

Dieser vorhabenbezogene B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Ergänzung der nördlich der Hauptstraße und westlich der Wilhelmstraße vorhandenen Wohngrundstücke schaffen. Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen B-Planes soll in Anlehnung an die prägende Nutzungsstruktur "Ländliches Wohnen" eine Nutzungsstruktur zulässig sein, die hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungen, sondern eine nahtlose Integration in die bauliche Umgebung erwarten lässt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die in die gewachsene Bebauungsstruktur integrierte und nordwestlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle, die im Hinblick auf die mit dieser Bauleitplanung vorbereitende Nutzung berücksichtigt werden soll.

Insofern ist die Definition der Art der baulichen Nutzung auch aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des Rechtscharakters eines V+E-Planes auf das geplante Vorhaben und auf die Umgebung abgestellt und ein für die Umgebung kennzeichnendes "ländliches Wohnen" als Art der baulichen (Haupt-)Nutzung festgesetzt worden. Auf die Einbeziehung der nördlich angrenzenden Hofstelle wird mit Blick auf die Regelungsmöglichkeiten und Inhalte eines vorhabenbezogenen B-Planes verzichtet.

Die Inhalte dieses Planes sind in Anlehnung an die Dorfgebietstypik des § 5 BauNVO gewählt, um auf die besondere Situation und Lage innerhalb eines ländlich geprägten Umfeldes hinzuweisen (Anstoßeffekt).

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen soll auch dazu beitragen, dass die typischerweise von Tankstellen auf die Umgebung einwirkenden Lärm- und Abgasimmissionen auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Aufgrund der rückwärtigen Lage (zweite Reihe) sollen daher nur Nutzungen zugelassen werden, die mit der zur Hauptstraße orientierten Wohnbebauung auch hinsichtlich der Verkehrsfrequentierung (Zufahrt zum Grundstück) vereinbar sind (Nachbarschutz).

In Anlehnung an die benachbarten Wohnbereiche und bei Berücksichtigung des Vermeidungsgrundsatzes gem. der Eingriffsregelung des NNatG wird für das gesamte Plangebiet die **Grundflächenzahl = 0,3** und eine max. **eingeschossige Bauweise** festgesetzt. Um eine weitergehende individuelle Gliederung des Grundstückes zu ermöglichen, sollen als offene Bauweise nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sein.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind derart festgesetzt, dass den individuellen Bebauungsabsichten hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper entsprochen werden kann. Die Baugrenzen halten zur West, Ost und Südseite einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Nachbargrenzen. Zur nördlichen Grenze ist ein größerer Abstand (5 m) gewählt worden, um auf die nordwestlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung Rücksicht zu nehmen.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Über die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Grundstück wird gewährleistet, dass das Wohnen in einer ortstypischen Dichte im Plangebiet stattfindet. Hierdurch soll ein Beitrag dafür geleistet werden, dass im Vergleich zur angrenzenden Wohndichte keine erhöhte Verkehrsfrequenz auf der privaten Wegefläche (Zufahrt) entstehen soll. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird daher ein Beitrag zur Berücksichtigung einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Wohnungsdichte geleistet. Die prägende Wohnungsdichte wird durch die im Umfeld bestehenden Wohngebäude erzeugt, die in der Regel in ein bis zweigeschossigen Gebäuden durchschnittlich zwei Wohnungen aufweisen.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 "Nördlich Hauptstraße/Westlich Wilhelmstraße", OT Kirchohsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über die Hauptstraße erschlossen. Zur Darlegung einer geordneten Erschließung der rückwärtig gelegenen Baufläche sind bis zur Hauptstraße 5 m breite Flächen für Geh,- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Den in diesem Planbereich zukünftig lebenden Bewohnern kann es zugemutet werden, dass sie den Abfallbehälter bis zur Haupteerschließungsachse (Hauptstraße)

bringen. Aus Sicht der Kreisabfallwirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass nicht nur die Abfallbehälter, sondern auch Sperrmüll, Papier, Grünschnitt und DSD (Duales System) bis zur Hauptstraße zu bringen sind.

Der im Plangebiet zu erwartende ruhende Verkehr soll gemäß den Regelungen der NBauO auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Da es sich um eine Zufahrt zur Hauptstraße handelt, die in Bezug auf den zu erwartenden Verkehr eine untergeordnete Bedeutung einnimmt, wird die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Hauptstraße fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt.

5.3 Kinderspielplätze

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohn- und Mischgebieten (auch Dorfgebieten) 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden. Die Gemeinde Emmerthal wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses vorhabenbezogenen B-Planes einen Antrag auf Befreiung von den Regelungen des Nds. Spielplatzgesetzes stellen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet wird von ortstypischen Gebäuden begrenzt und umgeben, die sich im wesentlichen durch eine Dachneigung von 30-48 Grad auszeichnen. Eine einheitliche Dachfarbe ist nicht erkennbar, so dass auf die Festsetzung der Dachfarbe verzichtet wird. Die Außenwände weisen keinen einheitlichen Charakter auf. Damit sich auch neuere Gebäude in diese Bebauungsstruktur einfügen, sind nur Regelungen zur Dachneigung getroffen.

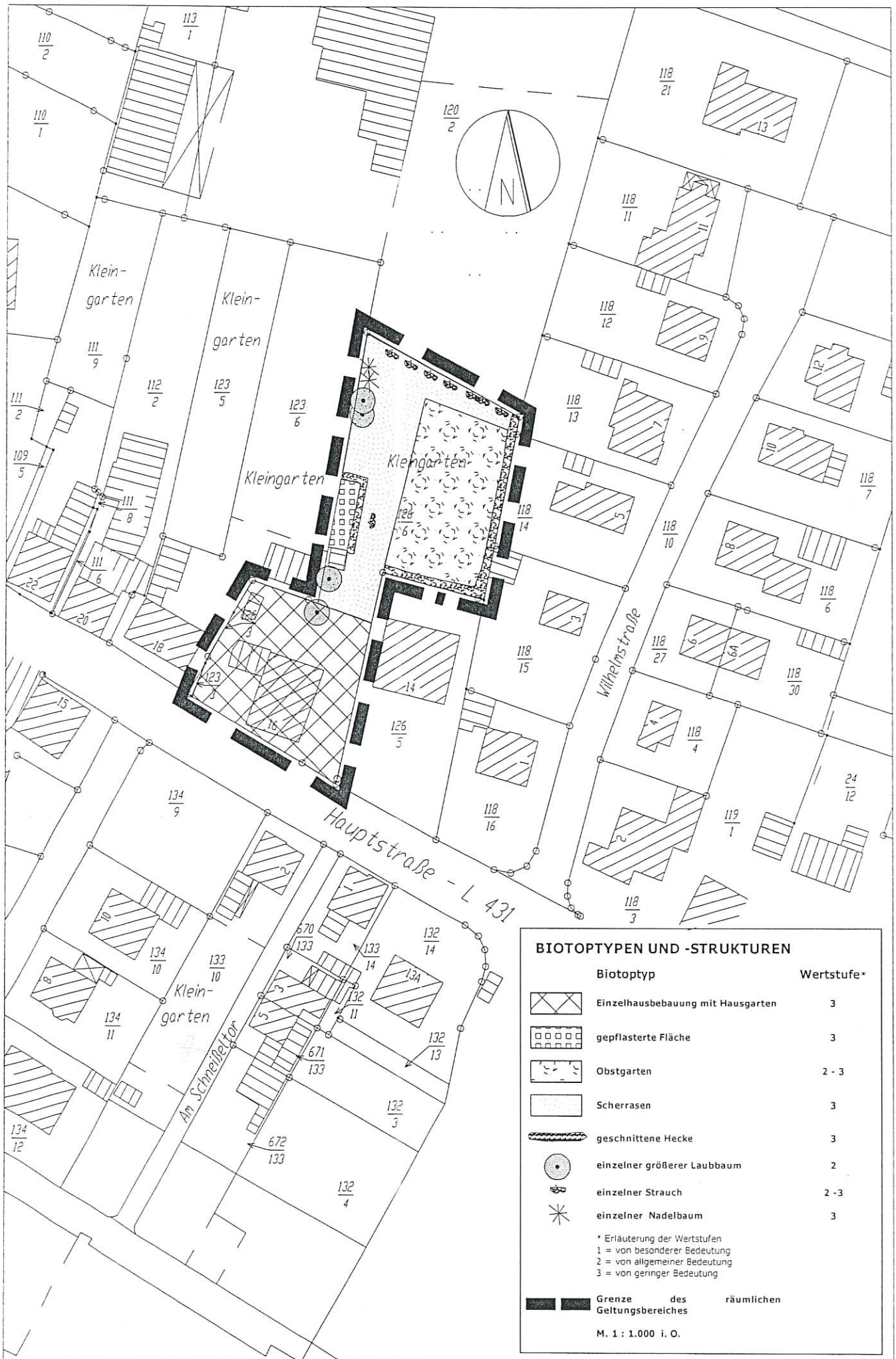
Innerhalb des festgesetzten MD - Gebietes "Ländliches Wohnen" sind somit nur Hauptbaukörper mit geneigten Dächern und mit Dachneigungen von 30 - 48 Grad zulässig.

5.5 Belange des Umweltschutzes









5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatSchG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen (§ 1a BauGB).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 "Nördlich Hauptstraße/Westlich Wilhelmstraße", Gemeinde Emmerthal, OT Kirchohsen, soll dort



BIOOPTYPEN UND -STRUKTUREN

Biotyp	Wertstufe*
	Einzelhausbebauung mit Hausgarten 3
	gepflasterte Fläche 3
	Obstgarten 2 - 3
	Scherrasen 3
	geschnittene Hecke 3
	einzelner größerer Laubbaum 2
	einzelner Strauch 2 - 3
	einzelner Nadelbaum 3

* Erläuterung der Wertstufen
 1 = von besonderer Bedeutung
 2 = von allgemeiner Bedeutung
 3 = von geringer Bedeutung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

M. 1 : 1.000 i. O.

die Ausweisung eines MD-Gebietes "ländliches Wohnen" mit entsprechenden Anlagen zur privaten Erschließung ermöglicht werden. Es ist zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wie derartige Beeinträchtigungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Die Gemeinde Emmerthal beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich der Hauptstraße/Westlich der Wilhelmstraße“ im Ortsteil Kirchohsen aufzustellen. Das Plangebiet, das westlich der Wilhelmstraße liegt, umfasst eine Fläche von ca. 2.355 m². Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet abzusichern und eine Bebauung des hinteren Teilbereiches des Flurstücks 126/6 zu ermöglichen. Vorgesehen ist eine eingeschossige Neubebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern sowie einer GRZ von 0,3 (plus 50 % ige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Zur Erschließung des rückwärtigen Flurstückbereiches ist eine private Erschließungsanlage (Flächengröße: ca. 469 m²) vorgesehen. Aufgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen zu formulieren.

Methodik:

Für die Erfassung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft ist im Juli 2003 eine Bestandskartierung im Plangebiet durchgeführt worden, bei der die Biotoptypen, das Landschafts- und Ortsbild sowie die wesentlichen Beeinträchtigungen aufgenommen worden sind. Darüber hinaus sind für die Bestandserfassung und -bewertung topographische und bodenkundliche Karten sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001) ausgewertet worden. Die Biotoptypen sind anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 1994) erfasst worden. Die im Rahmen dieses Fachbeitrages durchgeführte Bewertung von Natur und Landschaft basiert im wesentlichen auf den vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) entwickelten „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Inform.d. Naturschutz Nieders. 1/94).

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet, das sich am nördlichen Ortsrand von Kirchohsen befindet, wird im Südwesten durch eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit angegliedertem intensiv genutzten Hausgarten sowie geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks findet sich ein größerer Gartenbereich, der zum einen durch relativ artenarme, intensiv gepflegte Scherrasenflächen mit überwiegend geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und zum anderen durch einen Obstbaumbestand geprägt wird. Im Bereich des Obstgartens sind etwa sechs ältere halbstämmige Obstbäume und Scherrasenflächen anzutreffen. Sowohl die Rasenfläche als auch die Obstbäume werden regelmäßig gepflegt. Die Obstbäume bieten Vögeln Ansitz- und Singwarten sowie Nahrungshabitate und dienen Insekten als Lebensraum. Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen, der Lage des Obstgartens im Siedlungsbereich und der Nutzungsintensität kommt dem Obstgarten eine mittlere bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu. Begrenzt und gegliedert wird der gesamte rückwärtige Gartenbereich durch eher schmale, regelmäßige geschnittene Hecken (Hainbuche, Liguster) sowie durch einzelne

Sträucher. Darüber hinaus sind einige größere Laubbäume (Birken und Buchen) im östlichen Bereich anzutreffen, die aufgrund ihres höheren Alters und ihrer Funktion z. B. als Ansitz- und Singwarte für heimische Vögel eine höhere ökologische Bedeutung besitzen. Ferner ist am westlichen Rand des Gartengrundstücks ein kleines Nebengebäude mit angegliederten Pflasterflächen anzutreffen.

Innerhalb des Plangebietes sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale noch besonders geschützte Biotope nach § 28 a NNatG oder besonders geschütztes Feuchtgrünland nach § 28 b NNatG vorhanden. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht betroffen. Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001) ist der Planbereich als Gebiet mit geringer Bedeutung für Arten und Biotope (Wertstufe V) dargestellt. Für das Plangebiet selbst nennt der LRP als Ziel die „Umweltverträgliche Nutzung von Gebieten mit aktuell geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“.

Da durch die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 126/6 Gartenbereiche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften in Anspruch genommen werden, ist planungsbedingt überwiegend mit mäßigen bis geringen Auswirkungen auf das „Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften“ zu rechnen. Biotope mit hoher bis sehr hoher ökologischer Wertigkeit sind durch die Planung nicht betroffen. Die innerhalb des Plangebietes existierenden größeren Laubbäume sollten – auch im Hinblick auf die Baum- und Heckenschutzsatzung der Gemeinde Emmerthal - erhalten werden. Hierzu werden entsprechende zeichnerische oder textliche Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Um den Verlust des Obstgartens auszugleichen, sind im Plangebiet auf den privaten Grundstücken pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche mind. ein mittel- oder hochstämmiger traditioneller Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Glockenapfel, Schöner von Nordhausen, Klarapfel, Jakob Lebel, Boskoop, Krügers Dickstiel, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Hauszweitsche und Schattenmorelle. Diese Sorten sind widerstandsfähig, weniger frostempfindlich und benötigen nur einen geringen Pflegeaufwand. Sie bieten Lebensräume für heimische Tierarten, insbesondere für Vögel und Insekten, und stellen zudem belebende Elemente dar.

Boden

Im Plangebiet stehen nach der Bodenkarte des Landschaftsrahmenplanes sowie der bodenkundlichen Standortkarte 1 : 200.000 (NLfB 1974) überwiegend lehmig-schluffige Auenböden an. Dieser Bodentyp nimmt etwa 3 % der Landkreisfläche ein, so dass hier nicht von einem seltenen und daher schutzwürdigen Bodentyp auszugehen ist. Nach dem Landschaftsrahmenplan weisen die Böden im Plangebiet keine besonderen oder extremen Standorteigenschaften auf. Allerdings sind Auenböden aufgrund des charakteristischen Wasserregimes mit stark schwankenden Grundwasserstand als Sonderstandorte gekennzeichnet. In den künftig bebauten Flächen werden die Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Oberbodens und durch Versiegelungen relativ stark gestört. Insbesondere verliert der

Boden in den versiegelten Bereichen seine Sicker- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion. Die negativen Umweltauswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ sind jedoch zu relativieren, da die Bodenfunktionen und -strukturen in den gärtnerisch genutzten Bereichen durch Bearbeitung, Bodenverdichtung und Eintrag von Düngemitteln bereits mäßig bis stark eingeschränkt sind (Wertstufe 2 – stark überprägter Naturboden). Die befestigten und versiegelten Flächen (Gebäude, Zufahrten, Pflasterflächen etc.) weisen darüber hinaus nur einen geringen Natürlichkeitsgrad auf (Wertstufe 3).

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ zu vermeiden, soll durch die Festsetzung einer möglichst geringen, der vorgesehenen Nutzung angepassten Grundflächenzahl sowie durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei privaten Grundstückszufahrten und -zuwegungen und Stellplätzen eine Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie des Bodenverbrauchs erreicht werden. In un- und teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen und -strukturen (Sicker- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) ganz oder teilweise erhalten. Um durch die Reduzierung der Nutzungsintensität eine Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erreichen und damit die durch die Flächenversiegelungen entstehenden Belastungen des Bodens zu kompensieren, ist im Norden des Baugebietes eine mind. 3,0 m breite dichte Gehölzstruktur aus heimischen Sträuchern anzulegen. Für die Pflanzung sollten folgende Sträucher verwendet werden - Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum, Salweide, Schwarzer Holunder und Pfaffenhütchen. Es sind freiwachsende Gehölzstrukturen zu entwickeln. Die an der nördlichen Grenze des Flurstücks 126/6 vorhandenen Sträucher sind in die Pflanzung zu integrieren. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Wasser

Exakte Daten über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Die natürliche Grundwasserneubildung liegt bei weniger als 100 mm/Jahr und ist damit als gering zu bewerten. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Bereich der bebauten und befestigten Flächen ist allerdings mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Das Schutzpotential der Grundwasserdeckschichten ist als mittel einzustufen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist für das Schutzgut „Wasser“ gemäß dem Bewertungsmodell des NLO von einer beeinträchtigten Grundwassersituation (Wertstufe 2) auszugehen.

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Folglich kann es durch die geplante Bebauung aufgrund von Flächenversiegelungen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung kommen. Unter Berücksichtigung der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung und der geringen zusätzlichen Versiegelung durch die geplante Neubebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten“. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades (Festsetzung einer möglichst geringen GRZ, Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge soweit möglich) der Verringerung der Grundwasserneubildung und der Retentionsfunktion entgegengewirkt werden soll.

Klima und Luft

Das innerhalb des Siedlungsbereiches von Kirchohsen liegende Plangebiet zeichnet sich durch ein typisches Siedlungsklima aus. Besondere Funktionen für die Frisch- und Kaltluftentstehung sind nicht vorhanden. Die existierenden Laub- und Obstbäume tragen über Luftfilterung, Beschattung und Verdunstung in gewissem Umfang zu einem günstigen Kleinklima bei. Nennenswerte Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Luft“ sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der bestehenden Versiegelungen (Gebäude, Zufahrten, Pflasterflächen) sowie der vorgenannte Aspekte ist hier von einer mäßig beeinträchtigten klimatischen Situation (Wertstufe 2 -3) auszugehen ist. Negative Auswirkungen auf das „Schutzgut Luft“ sind mit der Planung aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme nicht verbunden. Die größeren Laubbäume sollten aufgrund ihrer positiven klimatischen Wirkung erhalten bleiben und wenn möglich in die konkreten Vorhabenplanungen integriert werden .

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung im Südwesten des Plangebietes sowie den im nördlichen Teil existierenden Gartenbereich mit dem Obstbaumbestand bestimmt. Darüber hinaus prägen die umgebenden Siedlungsstrukturen den Raum. Der Wechsel von bebauten Bereichen mit hinterliegenden größeren Gartenflächen vermittelt noch einen eher ländlichen Gesamteindruck. Die vorkommenden größere Laubbäume sowie die Obstbäume gliedern das Plangebiet. Allerdings führen die vielfach städtisch betonten Siedlungs- und Vegetationsstrukturen im Bereich der bebauten Grundstücke im Plangebiet und der Umgebung zu einer Verminderung der landschaftlichen Eigenart. Insgesamt weist das Plangebiet somit eine geringe bis allgemeine Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- und Ortsbildes auf.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da die vorgesehene eingeschossige Bebauung im Umfang geringfügig ist. Durch die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sowie durch die vorgesehene Bauweise kann ein Einfügen in die umgebenden Siedlungsstrukturen gewährleistet werden. Die größeren Laubbäume sollten erhalten werden, um Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden. Zur Gestaltung des Ortsbildes wird festgesetzt, dass je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger, traditioneller Obstbaum gepflanzt wird. Geeignete Sorten sind bei der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ genannt. Mit der Pflanzung der Obstbäume wird erreicht, dass sich die typischen dörflichen Elemente im Plangebiet auch künftig fortsetzen. Die Obstbäume sind zudem klimaaktiv und fördern die Entwicklung eines günstigen Kleinklimas im Siedlungsbereich.

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Grundlage der

Bewertung bilden die vom NLO herausgegebenen „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (1994). Die existierende Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes wird im Rahmen der Planung nur abgesichert, so dass hier mit Ausnahme der Erschließungsflächen keine weiteren Eingriffe zu erwarten sind.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung:		- Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Dorfgebiet, GRZ 0,3 plus 50 %-ige Überschreitung - Flächengröße insgesamt: 0,2355 ha			
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatz- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe u. Wert der betroffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemein- schaften	- 0,02 ha intensiv genutzter Hausgarten (Wertstufe 3) - 0,006 ha versiegelte Pflasterfläche u. Nebengebäude (Wertstufe 3) - 0,061 ha Obstgarten (Wertstufe 2-3) - 0,067 ha Scherrasen (Wertstufe 3) - 0,014 ha Schnitt- hecke (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation u. Biotopen - 0,02 ha intensiv genutzter Hausgarten vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung - 0,006 ha versiegelte Pflasterfläche u. Nebengebäude vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung - 0,061 ha Obstgarten (Wertstufe 2-3) vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 3 mäßige Beeinträchtigung - 0,067 ha Scherrasen vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung - 0,014 ha Schnitthecke vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung	- Erhalt der großkronigen Laubbäume (Empfehlung) - vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden	- Pflanzung von mittel- und hochstämmigen Obstbäumen - keine erhebliche Beeinträchtigung	
Boden	- 0,168 ha stark - sehr stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2-3)	Bodenversiegelung - 0,10 ha stark - sehr stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 - 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung	- Begrenzung des Versiegelungsgrades u. Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei geeigneten Flächen - vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden	- Anlage einer ca. 106 m ² umfassenden, dichten Gehölzstruktur an der Nordgrenze des Plangebietes - keine erhebliche Beeinträchtigung	

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen					
- Fortsetzung -					
Wasser	-0,168 ha beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung -0,168 ha beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vermeidungsvorkehrungen (Versiegelungsgrad < 50%)	-Begrenzung des Versiegelungsgrades u. Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei geeigneten Flächen -vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden		
Luft	-0,168 ha mäßig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2-3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung -0,168 ha mäßig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 2-3 keine erhebliche Beeinträchtigung	-Erhalt der großkronigen Laubbäume (Empfehlung) -Begrenzung der Versiegelung -keine erhebliche Beeinträchtigung		
Landschaftsbild	-0,168 ha mäßig beeinträchtigte Landschaftsbereiche (Wertstufe 2-3)	Bebauung -0,168 ha mäßig beeinträchtigte Landschaftsbereiche vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 2-3 keine erhebliche Beeinträchtigung	-Erhalt der großkronigen Laubbäume (Empfehlung) -Festlegung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung -vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden	-Pflanzung von Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken - keine erhebliche Beeinträchtigung	

Als Fazit ist festzustellen, dass die aufgrund der städtebaulichen Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Durch die z. T. angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die hier in Planung befindlichen Flächen nicht erheblich beeinträchtigt. Mögliche und für ländliche Bereiche typische Immissionen, ausgehend von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind bei Berücksichtigung der gesamtstädtebaulichen Situation der Plangebietsumgebung auch innerhalb des zu Wohnzwecken genutzten Bereiches hinnehmbar und führen nicht zu planungsrechtlichen Konsequenzen.

Von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle sind keine Immissionen (Geruch/ Lärm) bekannt oder in der Umgebung auffällig geworden. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass die an den Betrieb

heranrückende Nutzung "Ländliches Wohnen" mit der Nutzung Landwirtschaft vereinbar ist und erhebliche Beeinträchtigungen über eine dorfgebietstypische Immissionssituation hinaus nicht zu erwarten sind.

5.5.3 Altablagerungen

Die Gemeinde Emmerthal hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaigen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 2.355 m².

MD-Gebiet - Ländliches Wohnen	2.355 m ²
-------------------------------	----------------------

7. Durchführung des vorhabenbezogenen B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen B-Planes nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Kirchohsen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Emmerthal angeschlossen. Über den Anschluß an die in der Hauptstraße vorhandene SW-Leitung kann die Abwasserbeseitigung gesichert werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die angrenzend vorhandenen RW-Kanäle (Hauptstraße) an die nächste Vorflut abgeleitet. Die o. b. Flächen für Geh,- Fahr- und Leitungsrechte können hierfür beansprucht werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Vorflut nicht zu erwarten. Dennoch wird zum Schutz der nachfolgenden Vorfluter vor zukünftigen Hochwasserereignissen festgesetzt, dass das auf den befestigten Flächen des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen derart zurückzuhalten ist, dass die natürliche Abfluss-Spende des unbebauten Gelände nicht überschritten wird.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluß an die in der Hauptstraße vorhandene Trinkwasserleitung und wird durch die Gemeinde Emmerthal sichergestellt.

Über das örtliche Trinkwassernetz können ausreichende Löschwassermengen bereitgestellt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreis Hameln-Pyrmont und wird durch diesen sichergestellt.

Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Wesertal GmbH, Hameln.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 3012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6345 mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Emmerthal entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB, da die Erschließungsmaßnahme durch einen privaten Erschließungsträger durchgeführt wird.

8 Abwägung

Im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die nachfolgend dargestellten Anregungen und Hinweise vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Emmerthal wie folgt abgewogen worden.

Bei umfangreichen Stellungnahmen wird auf die jeweils als Kopie beigefügte Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Waltraud und Gerhard Weitze, Hauptstraße 14, 31860 Emmerthal

Gegen den im Rahmen der erneuten Offenlegung ausgelegten VB-Plan Nr. 3 wurde bezugnehmend auf die Schreiben der Einwender vom 28.03.03, 23.06.03, 28.06.03 und 07.07.03 erneut Widerspruch eingelegt.

Da es sich um eine umfangreiche Stellungnahme handelte, wird auf die beigefügte Kopie hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Der Rat der Gemeinde Emmerthal stellte fest, dass die vorgebrachten Anregungen bereits durch den BVA der Gemeinde Emmerthal am 07.06.04 im Rahmen der Abwägung zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB behandelt und zum Teil berücksichtigt wurden, indem die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Grundstück und Gebäude begrenzt wurde. Eine unzumutbare oder unzulässige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sei aus der vorliegenden Bauleitplanung daher nicht ableitbar. Da in der erneuten Offenlegung keine über die bereits behandelten Bedenken und Anregungen hinausgehenden Inhalte vorgebracht wurden, wurde auf die o.g. Abwägung im Rahmen der Offenlegung verwiesen und Bezug genommen.

Darin wurde ausgeführt, dass eine Wertminderung des Grundstückes und des Wohnhauses nicht ableitbar ist, da mit dieser Bauleitplanung eine ortsübliche bauliche Nutzung eines Grundstückes vorbereitet wird. Der Rat stellte weiter fest, dass die im Plangebiet vorgesehene und festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet der Eigenart der näheren Umgebung entspricht, so dass die bestehende Immissionssituation nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Ferner wurde seitens des Rates darauf hingewiesen, dass im vorhabenbezogenen B-Plan eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten ist, festgesetzt ist. Diese Fläche kennzeichnet die mögliche Erschließung des Grundstückes. Er stellte weiter fest, dass die verkehrliche Erschließung über die o.g. Fläche erfolgen soll. Der vorhabenbezogene B-Plan wird durch die Festsetzung der Begrenzung der Wohnungen je Grundstück ergänzt, so dass eine der Umgebung angemessene Belegungsdichte, d.h. Wohneinheiten je Grundstück realisiert werden kann. Der Rat machte weiter deutlich, dass bei Berücksichtigung der Grundstücksgröße max. 4 Wohneinheiten realisierbar sind, die für den Siedlungsbereich Hauptstraße/

Wilhelmstraße auch in Bezug auf den damit verbundenen Individualverkehr als ortsüblich zu bezeichnen sind.

Auch ohne Bauleitplanung wäre entlang der Grenze zum Grundstück Hauptstraße Nr. 14 eine Zufahrt zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen zulässig. Hieraus ist ableitbar, dass eine Grundstückszufahrt, die der ortsüblichen Erschließung von Grundstücksflächen dient, keine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bewirkt. Der Rat der Gemeinde Emmerthal stellte daher fest, dass von einer ortsüblichen Frequentierung der Zufahrt, bei Berücksichtigung der o.g. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes (Begrenzung der Anzahl der Wohnungen), auszugehen ist.

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Freizeitverhältnisse könne somit auch nicht abgeleitet werden.

Der Rat hat darauf hingewiesen, dass mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs unter Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen geleistet werden soll. Er machte deutlich, dass die Gemeinde Emmerthal gegenüber der Ausweisung von neuen und erschließungsaufwendigen und am Ortsrand gelegenen Baugebieten die Förderung der Innenentwicklung der Ortsteile anstrebt. Der schrittweisen Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. In dem hier vorliegenden Plangebiet wird der Förderung der Innenentwicklung und der damit einhergehenden baulichen Nutzung von Siedlungslücken gegenüber der Wohn-, Erholungs- und Freizeitqualität der angrenzenden Wohngrundstücke der Vorrang eingeräumt, da es dort nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung kommen wird.

Der Rat stellte weiter fest, dass die Vermarktung der Grundstücksflächen als auch die Hinweise und Anregungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 (Boer) nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind. Ziel beider Bauleitplanungen sei die Deckung des Wohnbedarfs durch die Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen. Der Hinweis darauf, dass eine bestehende Zufahrt genutzt worden sei, ist nicht von Belang, da im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 3 bereits eine Grundstückszufahrt allgemein zulässig ist.

Er stellte weiterhin fest, dass eine Verjährung eines Antrages gem. NBauO auf die Bauleitplanung keine Anwendung findet. Der vorhabenbezogene B-Plan kann grundsätzlich von den Regelungsinhalten des § 9 BauGB abweichen und andere sachgerechte Festsetzungen vorsehen. Eine Verpflichtung der Festsetzung der Anzahl der Gebäude und Grundstücke besteht nicht.

Der Rat macht weiter deutlich, dass von der geplanten Grundstückszufahrt keine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Hauptstraße fließenden Verkehrs ausgeht, da es sich um eine ortsübliche Grundstückszufahrt und nicht um eine Erschließungsstraße handelt, die mehrere Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz anbindet.

Gerhard und Waltraut Weitze
Hauptstr.14
31860 Emmertal

Emmertal, den 23.06.2003

An die
Gemeindeverwaltung Emmertal
z.H. Herrn Bürgermeister Feldmann
Berlinerstr.14

31860 Emmertal

Gemeinde Emmertal		
Empf.: 24. Juni 2003		
€	Scheck	Briefmarken

69

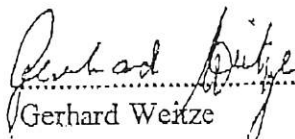
K.G. Lm.
9.7.03

Ergänzung zu unserem Schreiben vom 28.03.2003

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Zufahrt zu dem Grundstück über vorhandene eigene Zufahrt.
 - 1.1 Alternativ wie geplant, jedoch 3m Abstand zu unserem Grundstück, der Wendeplatz ist zu verschieben.
2. 3m Grünstreifen entlang unserer Grundstücksgrenze mit entsprechender Lärmschutzbepflanzung (Hecke H=ca.2,50m) regelmäßige Pflege festsetzen.
3. Baugrenze nach Norden 8m nach Osten 5m mit 3m Grünstreifen, wie Nr.2.
4. Auf den nicht überbaubaren Flächen nach Osten und Süden sind Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen


Gerhard Weitze


Waltraut Weitze

Anlage Lageplan:

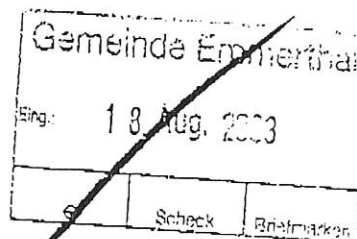
Ø Herrn Reinold

Gerhard und Waltraut Weitze
Hauptstr.14

31860 Emmertal

An die
Gemeindeverwaltung
Emmertal
z.H. Herrn Lücke
Berliner Str. 15

31860 Emmertal



Öffentliche B-Plan-Auslegung-Lins

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend og. heutiger Einsichtnahme der öffentlichen Auslegung, verweisen wir auf unsere und weitere Widersprüche vom 28.03.2003-23.06.2003 (Weitze) vom 28.06.2003 und vom 07.07.2003.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Weitze
.....
Gerhard Weitze

Waltraut Weitze
.....
Waltraut Weitze

Gerhard und Waltraut Weitze
Hauptstraße 14
31860 Emmerthal

Am 31.03.2003
an H. Kollmann
31860 Emmerthal


8. Bei einem V+E-Plan ist die beabsichtigte Bebauung darzustellen (1 Haus, 2 Hüter,
1 Grundstück, 2 Grundstücke?)
Alles ist in diesem Antrag nicht zu erkennen.

9. Eine 5. Erschließungsstraße auf ca. 80m Länge von der Hauptstraße gefährdet
zusätzlich unsere und die gesamte Sicherheit der Anlieger in diesem Bereich.

An die
Gemeindeverwaltung Emmerthal
- VA - zH. Herrn Bürgermeister Feldmann
Berliner - Straße 15

31860 Emmerthal

Mit freundlichen Grüßen


Gerhard Weitze


Waltraut Weitze

Emmerthal, den 28.03.2003

Aufstellung eines V+E-Planes Nr. 3 (Lins) zur VA-Sitzung am 31. März 2003

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur og. Beabsichtigten Bebauung legen wir Widerspruch ein. Wir sehen planungserhebliche Abwehrgünde!

1. Erhebliche Wertminderung unseres Wohnhauses sowie unseres gesamten Grundstücks.
2. Die Erschließung-Straße direkt entlang unserer Grundstücksgrenze belastet unseren Wohn-Freizeit-Erholungsbereich und mindert unsere Lebensqualität.
3. Sehen wir eine Beeinträchtigung in unserer Wohn-Freizeit-Erholungsqualität auf unserem Grundbesitz.
4. Private Belange werden verletzt und werden nicht hingegenommen (siehe BauGB).
5. Die beabsichtigte Vermarktung zu unseren Lasten wird nicht hingegenommen.
6. Der Vergleich zum V+E-Plan Nr. 2 (Boer) ist nicht gegeben, da es sich bei Boer um Eigenbedarf handelte und so auch genutzt wird.
Bei Boer war die Erschließung über vorhandene Zufahrt zum Baugrundstück gesichert und ging nicht zur Zerstörung der Wohn- und Lebensqualität der Nachbarn.
7. Die gesamte Bewertung des Antrages vom 13.07.1999 in Ihren Gremien hat die Gültigkeit verloren. siehe Verjährung N Bau O.

**Elisabeth und Wilhelm Lamprecht, Wilhelmstr. 3, 31860 Emmerthal,
Elfi und Horst Karjetta, Wilhelmstraße 7, 31860 Emmerthal,
Ilse und Hartmut Hake, Wilhelmstr. 5, 31860 Emmerthal,**

Gegen den im Rahmen der erneuten Offenlegung ausgelegten V+E Plan VB Nr. 3 wurde beziehungsweise auf das Schreiben der Einwander vom 28.06.03 erneut Widerspruch gegen die Bauleitplanung eingelegt.

Darin wurde vorgetragen, dass zum Schutze des Grundbesitzes, der Wohn- und Freizeitqualität folgende Baugrenzen festzusetzen sind.

1. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein 3m breiter Grünstreifen einzuhalten, deren Hecke und Büsche zu schneiden und zu pflegen sind.
2. Die Baugrenzen sind bei 5m festzusetzen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen auszuschließen.

Der Wendepunkt sollte um 3m vom Grundstück Hauptstraße 14 verschoben werden.

Abwägung:

Der Rat entgegnete, dass die Abwägung der vorgebrachten Anregungen bereits durch den BVA der Gemeinde Emmerthal am 07.06.04 im Rahmen der Abwägung zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB behandelt und zurückgewiesen wurden. Da in der erneuten Offenlegung keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht worden sind, wurde auf die o.g. Abwägung im Rahmen der Offenlegung verwiesen und Bezug genommen:

Zu 1:

Der Rat stellte fest, dass die Festsetzung eines 3 m breiten Grünstreifens im Sinne der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vorgesehen ist, die der Abgrenzung der sich nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Betriebsfläche dient. Der Rat stellte weiter fest, dass zu den benachbarten Wohngrundstücken bei Berücksichtigung der auf den bereits bestehenden Wohngrundstücken zu erkennenden ortsüblichen Grundstückseinfriedungen keine 3 m breite Hecke vorgesehen ist, da diese zur Abgrenzung benachbarter Wohngrundstücke nicht ortsüblich ist und somit auch städtebaulich nicht begründet werden kann. Die Festsetzung würde vielmehr eine unzulässige, weil willkürliche Einschränkung der Grundstücksgestaltung bewirken. Darüber hinaus könne der Heckenschnitt bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden, da es sich um einen Belang der Durchführung des B-Planes handelt, der sich darüber hinaus nach den Regelungen des Nds. Nachbarrechtsgesetzes zu orientieren hat.

Zu 2:

Die Festsetzung einer Baugrenze, die einen Abstand von 5 m aufweisen soll, war nach Auffassung des Rates aus der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches nicht ableitbar, da sowohl auf den Grundstücken Hauptstraße 14, Wilhelmstraße 7 und

Hauptstraße 18 bis 22 deutlich reduzierte Abstände zu Nachbargrundstücken zu erkennen sind. Insofern nehmen die im Bereich der östlichen Grenzen des Plangebietes festgesetzten Baugrenzen mit 3 m den Gestaltungsrahmen an, der sich einerseits aus der Umgebung als typisch und somit zulässig erkennen lässt und andererseits die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung in Bezug auf die Einhaltung von Grenzabständen berücksichtigt. Bei Einhaltung des gem. NBauO einzuhaltenden Abstandes können erhebliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke nicht abgeleitet werden.

Die Festsetzung einer Baugrenze, die einen Abstand von 5 m zu den östlich benachbarten Grundstücken einhält, wäre somit nach Ansicht des Rates bauplanungsrechtlich nicht begründbar und daher unzulässig. Da im Plangebiet gleichartige Nutzungen bei angepasster baulicher Dichte zugelassen werden sollen, war durch die festgesetzten Baugrenzen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke nicht ableitbar. Hierfür fehle es an der Immissionsintensität der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung, da das Emissionsverhalten der hinzukommenden Nutzung dem der bereits bestehenden Wohnumgebung entspricht.

Zu 3.:

Der Rat machte deutlich, dass der Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches bestehenden Grenzbebauung (Garagen und Nebenanlagen), die insbesondere auf den Grundstücken Wilhelmstraße 1, 3, 5 und 7 erkennbar ist, aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht festgesetzt werden konnte. Hierbei würde es sich bei Berücksichtigung der Umgebung um eine städtebaulich nicht nachvollziehbare Festsetzung handeln, die unzulässig ist.

Die Verschiebung der Wendemöglichkeit war nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine befestigte Grundstücksfläche handelt, wie sie für Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung für die Erschließung des Grundstückes als Zufahrt ortsüblich ist.

Durch die Festsetzung der Begrenzung der Wohnungen je Grundstück soll nach Ansicht des Rates bewirkt werden, dass eine der Umgebung angemessene Belegungsdichte, d.h. Wohneinheiten je Grundstück realisiert werden kann. Der Rat stellte fest, dass bei Berücksichtigung der Grundstücksgröße max. 4 Wohneinheiten realisierbar sind, die für den Siedlungsbereich Hauptstraße/ Wilhelmstraße auch in Bezug auf den damit verbundenen Individualverkehr als ortsüblich zu bezeichnen sind.

Landkreis Hameln-Pyrmont, FD 51 –Regionalplanung, 31763 Hameln,

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die beigefügte Kopie hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Zu 1:

Der Rat stellte fest, dass der Abstand zwischen dem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Zufahrtsbereich und dem Gebäude Hauptstraße 16 zwischen 2,30m im nördlichen Bereich und 4m im südlichen Bereich der Zufahrt beträgt, so dass ein ausreichender Abstand besteht, um die denkmalgeschützten und sonstigen Eigenschaften des Gebäudes durch die Planung nicht zu beeinträchtigen. Weiterhin entgegnete er, dass die Regelung einer Abstandsbaulast im Rahmen einer Bauleitplanung nicht definiert werden könne. Die Berücksichtigung der Grenzabstandsregelung bei Bauvorhaben gem. den zitierten §§ 7 ff. NBauO und die Vereinbarkeit von potenziellen Baumaßnahmen mit dem Denkmalschutz erfolge vielmehr auf Ebene der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der NBauO i.V.m. dem NDSchG.

Eine öffentliche Widmung der Zufahrts- und Erschließungsfläche war auf Grund der Größe und geringen Bedeutung der Fläche für den allgemeinen Verkehr von der Gemeinde Emmerthal nicht gewünscht und würde sich auch nicht auf die städtebauliche Wirkung des Plangebietes auswirken.

Zu 2:

Der Rat erwiderte, dass die mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks durch die Festsetzung der Baugrenzen gegenüber der bisher möglichen baulichen Nutzung nicht in einem nennenswerten Umfang erweitert würde und dem Bestandsschutz der bisherigen Nutzung diene. Die Genehmigungspflicht des § 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG wurde durch die Festsetzung der Baugrenzen nicht außer Kraft gesetzt und ist weiterhin gültig. Darüber hinaus wurde durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 das Maß der baulichen Nutzung hinreichend begrenzt und auf dem Grundstück auch annähernd ausgenutzt, so dass größere An- oder Umbaumaßnahmen i.S. der Anregung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ermöglicht worden sind.

Zu 3:

Die Anregung zur Kennzeichnung des innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung liegenden Baudenkmäler wurde durch den Rat berücksichtigt und in die Planzeichnung aufgenommen.

Zu 4:

Eine einheitliche oder ortstypische Dachgestaltung war aus der näheren Umgebung nach Auffassung des Rates im Plangebiet nicht ableitbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben zum Ziel gehabt, die bauliche Nutzung der entstehenden Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Dazu zählte auch die Integration der Planung in die vorhandenen Strukturen. Aus der näheren Umgebung des Plangebiets ließen sich jedoch keine einheitlichen oder ortstypischen Dacheindeckungen, insbesondere im Hinblick auf



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT
DER OBERKREISDIREKTOR

Landkreis Hameln-Pyrmont • Postfach 10 13 35 • 31763 Hameln

Gemeinde Emmerthal
Berliner Straße 15

31860 Emmerthal

Fachdienst 51 - Regionalplanung
Osteronwall 22 a
Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Ausserhalb dieser Zeiten nach
telefonischer Rücksprache
05151 - 903-0
05151 - 903-325
useifert@hameln-pyrmont.de
www.hameln-pyrmont.de
Sachbearbeiterin: Frau Seifert
Durchwahl: 05151/903-392
Datum: 26.01.2005

Altenzeichen: 51.4-Se-BPI/Nr. 3

Gemeinde Emmerthal		
Eing. 27. Jan. 2005		
€	Scheck	Briefmarken

- Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 (Vorhaben und Erschließungsplan)
„Nördlich Hauptstraße / Östlich Valentinistraße“; OT Kirchhosen
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Zu der o. g. Bauleitplanung bestehen hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange keine Bedenken, sofern aus Sicht des Denkmalschutzes folgende Anregungen mit aufgenommen werden:

- Es ist darauf zu achten, dass bei einer Heraus - Parzellierung der Wegefläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist, der Abstand zum bestehenden Gebäude Hauptstraße Nr. 16 ausreichend bemessen ist. Es ist diese Wegefläche mit einer Abstandsbaulast (Minimum 3,0 m) zu belegen. Die Einhaltung der §§ 7 ff. der Nieders. Bauordnung ist zu gewährleisten.
Alternativ kann die gekennzeichnete Fläche bis zum Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, so dass für die Abstandsbemessung die Hälfte der Verkehrsfläche hinzugenommen werden kann.
- Im Plangebiet ist das Gebäude Hauptstraße 16 als Einzelbaudenkmal in das Verzeichnis der Bau- und Kulturdenkmale in Niedersachsen eingetragen. Die Darstellung der Baugrenzen suggeriert dem Bauherren bzw. Eigentümer, dass An- und Ausbauten im größeren Umfang möglich sind, sie können jedoch aus dem Nieders. Denkmalschutzgesetz nicht in Aussicht gestellt werden. Etwaige Baumaßnahmen an dem Einzelbaudenkmal unterliegen jedoch der Genehmigungspflicht im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Bestimmungen mit aufzunehmen.

3. Das Einzelbaudenkmal Hauptstr. 16 ist zu kennzeichnen. Zum besseren Verständnis sollten im Kartenausschnitt die weiteren Baudenkmale ebenfalls gekennzeichnet werden. Dies betrifft Hauptstraße 24. Das Wohnhaus ist als Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz im Verzeichnis geführt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Scheune und das Wohnhaus Hauptstraße Nr. 15 als Gruppenbaudenkmale gemäß § 3 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz im Verzeichnis geführt.

4. Seitens des Denkmalschutzes ist durchaus darauf Wert zu legen, dass eine Dachfarbe eingegrenzt wird, da ansonsten u. U. farbige Dachziegel als Dachdeckung zur Anwendung kommen könnten. Aufgrund § 8 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes könnte insofern ein Missstand erzeugt werden. Als Dachdeckung kommen rote bis rot-braune Dachziegel in Frage. Engobierte oder glänzende Dachziegel durch Glasuren oder hohe Sinterung sind nicht ortstypisch und in der Nähe von Baudenkmalen nicht wünschenswert. Auf die Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 8 Nieders. Denkmalschutzgesetz ist in den textlichen Bestimmungen explizit hinzuweisen.

Hinweise:

Die geplanten Gebäude weisen einen Abstand > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Dementsprechend sind Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen gem. §§ 2 und 3 DVNBauO erforderlich. Die dargestellte Erschließung bis zur Hauptstraße in Form von 5,0 m breiten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind daher gem. den vorgenannten Paragraphen auszuführen.

Dabei ist ferner sicherzustellen, dass ein Wenden der Fahrzeuge ermöglicht wird. Dazu ist entweder der Wenderadius zu vergrößern oder als T mit den entsprechenden Abmessungen auszuführen.

Im Auftrag

Seifert
(Seifert)

die Farbgebung ableiten. Eine Beschränkung der Farbwahl von Dacheindeckungen war somit unbegründet und konnte daher nicht Bestandteil der Festsetzungen werden. Die Berücksichtigung der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 8 NdSchG ist auf Ebene des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Zum Hinweis des Landkreises wurde durch den Rat weiterhin festgestellt, dass den Anforderungen der DVNBauO durch die Planung entsprochen worden ist. Im Geltungsbereich sind nur Gebäude geringer Höhe zulässig, deren zweiter Rettungsweg (z.B. bei Wohngebäuden) i.d.R. über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen (z.B. Drehleiter). Die Zufahrt zu diesen Gebäuden werde durch die 5m breite, als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Fläche sichergestellt. Gem. § 2 Abs. 2 DVNBauO ist für diese Zuwegungen bereits eine Breite von 3,0 m ausreichend.

Die dargestellte Wendeanlage für PKW mit einem Durchmesser von 16m erfüllt ebenfalls die Anforderungen an die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, die gem. § 3 Abs.2 DVNBauO mind. 6 m breit sein müssen.

Das Erfordernis einer Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge ist aus der NBauO bzw. DVNBauO nicht ableitbar, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch den Anforderungen der §§ 2,3 DVNBauO entsprechen.

3. E.ON Westfalen Weser AG, Betrieb Hameln, Deutsche Telekom AG, 30154 Hannover

Die genannten Versorgungsträger gaben Hinweise auf vorhandene Leitungen und zur Erschließungsplanung für das Plangebiet.

Abwägung:

Der Rat stellte fest, dass die Erschließungsplanung nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahren sei und leitete die Hinweise zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weiter.

9 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
Kleinenwieden 35, 31840 Hessisch Oldendorf
Telefon: 05152 – 1566
Telefax: 05152 – 51857

Rinteln, den 27.06.05

gez. Reinold

.....

Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal fasste in seiner Sitzung am 31.03.2003 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 04.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.07.2003 bis 25.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 27.06.05

gez. Feldmann

.....

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 04.10.2004 dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 04.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.2004 bis 30.01.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 27.06.05

gez. Feldmann

.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 27.06.05

gez. Feldmann

.....

Bürgermeister

Anlage Pflanzliste

Pflanzenauswahl

Für die Anlage von Neupflanzungen sind als Leitarten die nachfolgend aufgeführten Pflanzarten bzw. solche zu verwenden, die in ihren Eigenschaften u. Funktionen ähnlich sind u. weitgehend den naturräumlichen Bedingungen entsprechen. Die Aufzählung ist daher nicht abschließend.

a. Großkronige Laubbäume, z. B.

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldulme (*Ulmus minor* = *U. carpinifolia*)
Flatterulme (*Ulmus laevis* = *U. effusa*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Silberweide (*Salix alba*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Holländische Linde (*Tilia europaea*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Birke (*Betula pendula*)

b. Mittelkronige Laubbäume, z. B.

Roterle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

c. Sträucher, z. B.

Haselnus (*Corylus avellana*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Salweide (*Salix caprea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)

d. Obstbäume, z. B.

regional bewährte Apfel-, Birnen- oder Steinobstsorten sowie Walnußbäume