



Gemeinde Emmerthal

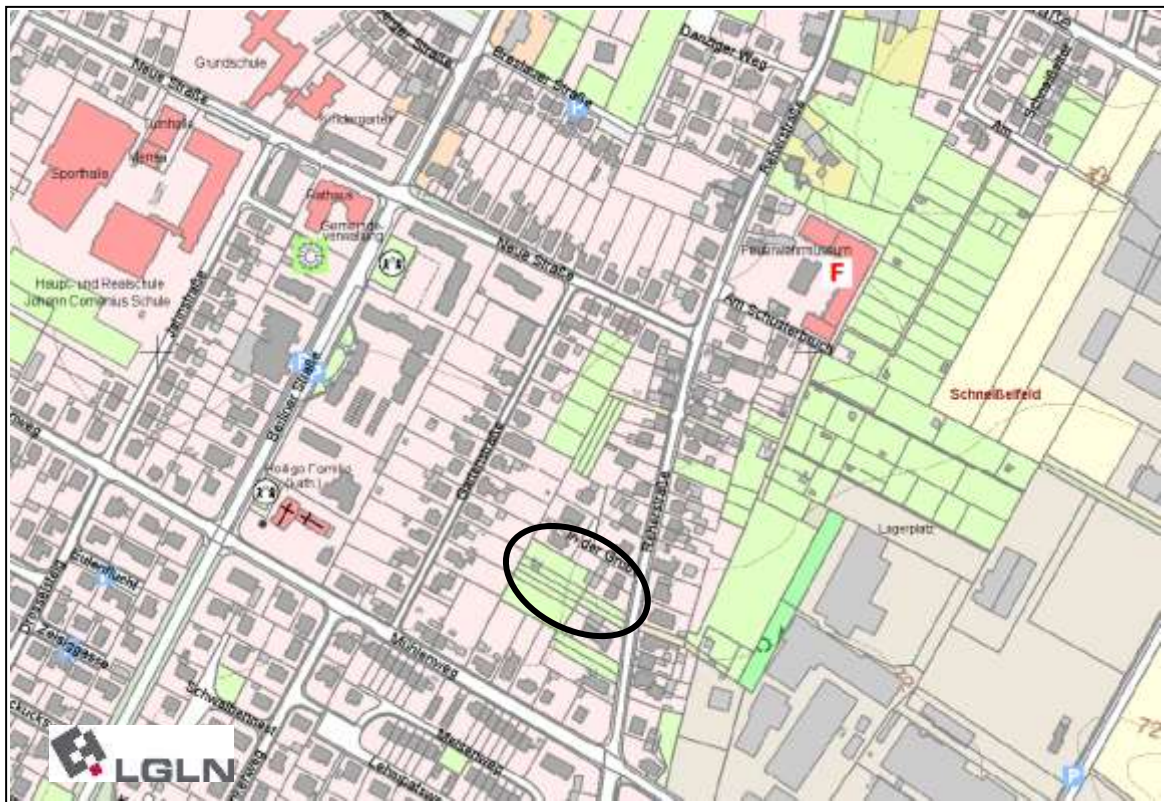
Bebauungsplan Nr. 1 „Am Mühlenwege“

6. Änderung, Ortsteil Kirchhohen

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (049) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

0 Gliederung

	Seite
1	2
2	3
3	3
4	5
4.1	5
4.2	6
4.3	6
4.4	7
4.5	8
5	8
6	10
7	11
7.1	11
7.2	12
7.3	13
7.4	14
7.5	14
7.6	14
8	17
9	17
9.1	17
9.2	17
9.3	19
9.4	19
9.5	20
9.6	20
9.7	21
10	21
11	21
12	22
13	26
Anhang: Gehölzlisten	

Bauleitplanung der:



Gemeinde Emmerthal
Berliner Straße 15
31860 Emmerthal

Planverfasser:



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (049) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Mühlenwege“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGB. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 17. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 19 vom 29.09.2017, S. 338).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Emmerthal während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung

Anlass für diese Bauleitplanung ist das Vorhaben einer jungen Familie aus Emmerthal, auf rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen ein Wohnhaus zu errichten. Das unbebaute Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Mühlenwege“, Ortsteil Kirchohsen, der im Jahre 1965 Rechtskraft erlangte.

Da die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans die angestrebte Wohnbebauung in diesem Bereich nicht ermöglichen, muss der Plan geändert werden. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal am 30.01.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Bauleitplanung beschränkt sich auf das o. g. Vorhaben, da die benachbarten Grundstückseigentümer keine Bebauung ihrer rückwärtig gelegenen Grundstücke anstreben. Dieses private Investitionsvorhaben wird durch die Gemeinde Emmerthal unterstützt, da es der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient.

Aufgabe dieser Bebauungsplanänderung ist es, als Angebotsplanung die Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet entsprechend zu leiten. Hierbei sollen die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus eine sozial gerechte Bodennutzung unter Würdigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

3 Geltungsbereich und Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Mühlenwege“ liegt in Emmerthal, Ortsteil Kirchohsen und umfasst die Flurstücke 246/1, 244/1 tlw. und 243/1, Flur 1, Gemarkung Kirchohsen.

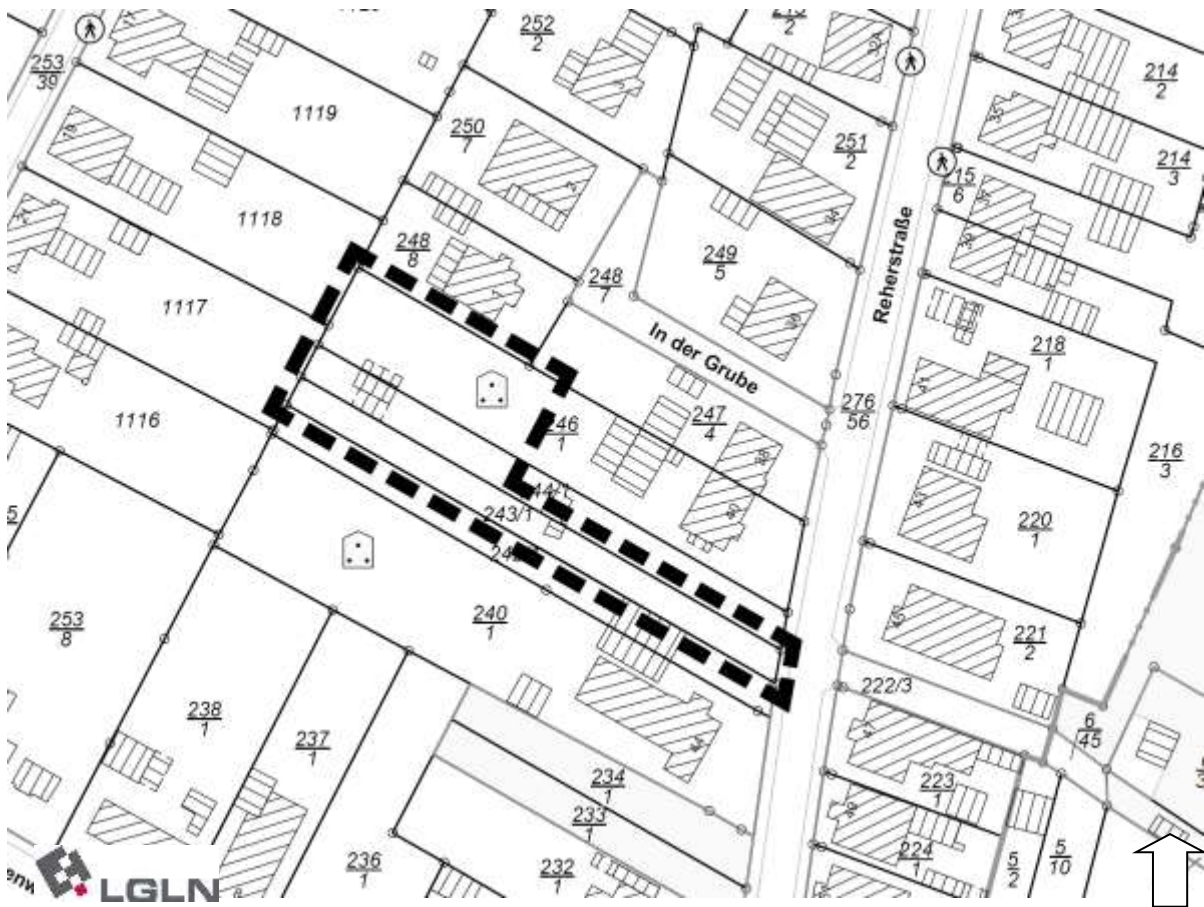
Von der Planung sind rückwärtig gelegene, innerörtliche Grundstücksflächen betroffen, welche an die *Reherstraße* anbinden. Nordwestlich, nordöstlich und südöstlich grenzen bebaute Hausgrundstücke an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 243/1, 244/1 und 256/1,
- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 246/1 und des Flurstücks 243/1,
- im Südosten durch eine gedachte Linie, im Abstand von 38 m zur nordwestlichen Grenze der Flurstücke 243/1, 244/1 und 256/1 sowie die *Reherstraße*,
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 243/1.

Das Plangebiet ist nachfolgend mit einer gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,13 ha.



Geltungsbereich 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Mühlenwege“
Kartengrundlage: ALK, Herausgeber Katasteramt Hameln

Allgemeines Planungsziel ist es, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachverdichtung zu schaffen.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren, auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. Ein Bebauungsplan, dessen festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen

oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 650 m² fest, die damit weniger als 20.000 m² beträgt. Es ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVNO vorgesehen. Die Planung begründet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung kann auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und muss neu aufgestellt werden. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung sind die zusammengewachsenen Hauptorte Kirchohsen und Emmern im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen.

Die Darstellungen des RROP treffen für das Plangebiet keine konkreten Aussagen.

Durch diese Bauleitplanung werden raumordnerische Festlegungen nicht tangiert. Es ist somit nicht zu erwarten, dass der Inhalt dieser Planung in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festlegungen der Raumordnung stehen wird.

4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

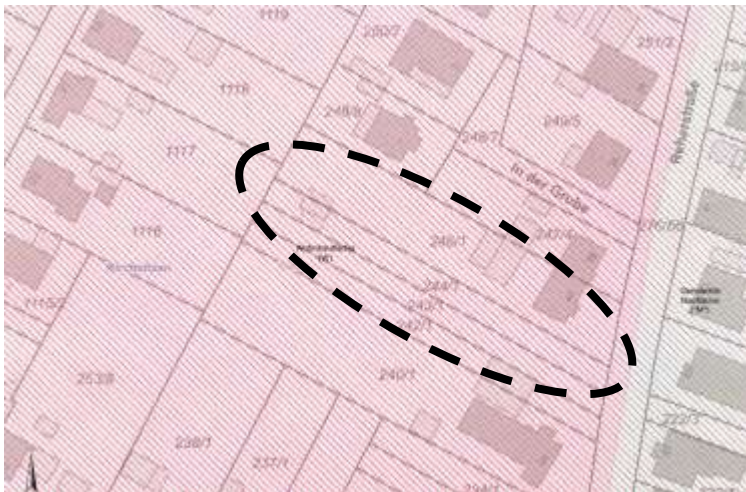
Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet.

Im LRP wird das Plangebiet und die bebaute Umgebung, so wie der größte Teil der Ortslage von Kirchohsen als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufe V) eingestuft.

Für das Landschaftsbild hat das Plangebiet gemäß LRP eine sehr geringe Bedeutung.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Emmerthal nicht vor.

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal



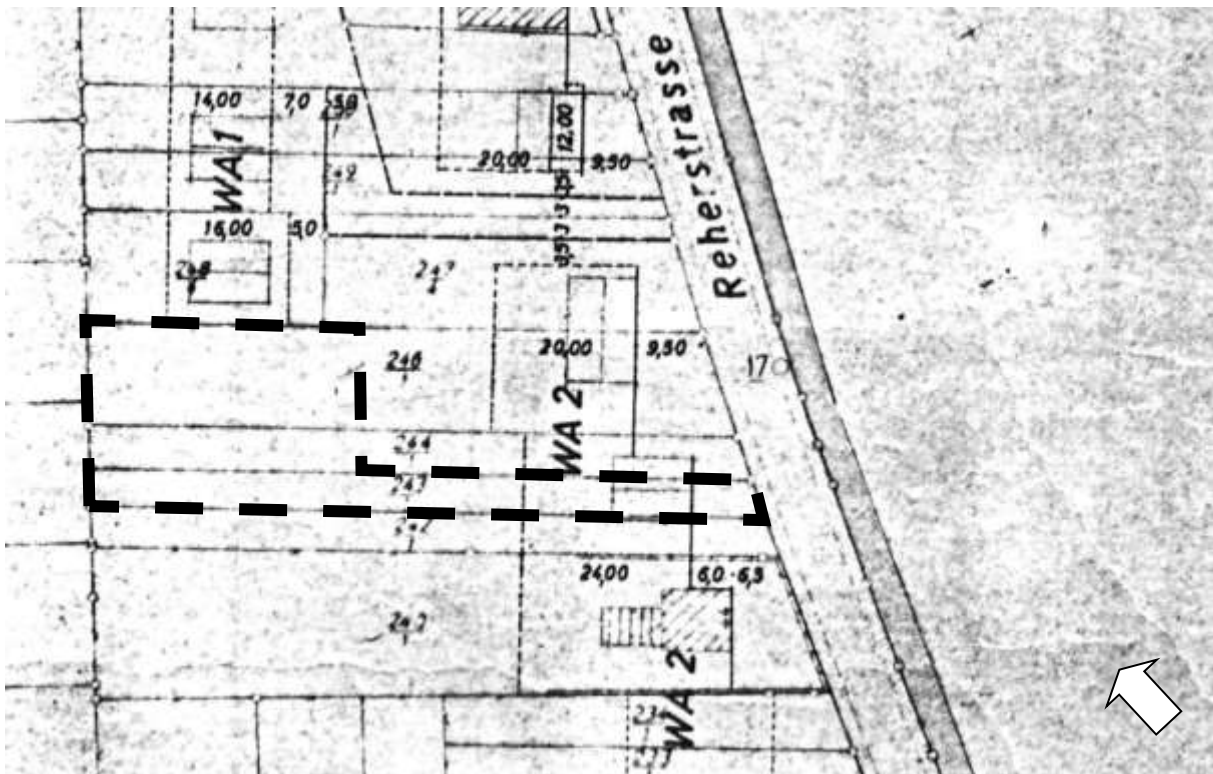
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Emmerthal
Auszug mit Umkreisung des Plangebiets
Quelle: Gemeindeverwaltung

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Emmerthal flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* dar. Die Festsetzungen des

Bebauungsplanes basieren auf dieser Vorgabe und sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen Flächennutzungsplans entwickelt.

4.4 Bisher wirksame Festsetzungen im Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Mühlenwege“ setzt im Bereich dieser Planänderung ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* fest. Das rückwärtig zur bestehenden Bebauung gelegene Plangebiet befindet sich außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.



Bebauungsplan Nr. 1 „Am Mühlenwege“ bisher wirksame Festsetzungen
Auszug mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs
Quelle: Gemeindeverwaltung

Für die überbaubare Grundstücksfläche des südöstlich vorgelagerten WA2 ermöglicht der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 derzeit eine *maximal 2-geschossige Bauweise* und eine *Geschossflächenzahl von 0,6*.

Im nordöstlich gelegenen WA1 ist eine *maximal 1-geschossige Bauweise* zulässig. Hier gilt die *Geschossflächenzahl von 0,4*.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Mühlenwege“, 6. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

4.5 Fachgutachten

Für diese Bauleitplanung wurden keine Fachgutachten erarbeitet.

5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets



Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Quelle: Google earth

Das Plangebiet ist Bestandteil eines großen Siedlungszusammenhangs aus Wohnbebauung, der seit den Siebzigerjahren auf der Grundlage des Bebauungsplans „Am Mühlenwege“ entstanden ist.

Die im Zentrum von Emmerthal gelegenen Versorgungsangebote und Infrastruktureinrichtungen befinden sich in räumlicher Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Dies begründet die Lagegunst des Plangebietes als Wohnstandort.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnhäuser mit geneigten Dächern und ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Es liegt in der Umgebung weitgehend Einzelhausbebauung vor, teilweise auf recht großen Hausgärten.

Östlich des Plangebiets verläuft die *Reherstraße*, die als Wohnsammelstraße einzustufen ist. Davon zweigt der nördlich des Plangebiets gelegene Wohnweg *In der Grube* ab. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine Zufahrt zum Plangebiet nur von der *Reherstraße* möglich. Dies gilt auch für die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Plangebiet selbst liegt topografisch etwas tiefer als die vorgelagerte *Reherstraße* und die daran grenzenden bebauten Grundstücke. Es stellt sich als Gartengrundstück dar. Etwa drei Viertel der Grundstücksfläche bestehen aus Scherrasen und etwa ein Viertel der Grundstücksflächen werden als Gemüsegarten genutzt. Im Bereich des Gemüsegartens besteht eine kleine Gartenlaube und auf der Rasenfläche befindet sich ein kleiner Unterstand. Diese baulichen Anlagen sollen im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden. Nennenswerter oder älterer Gehölzbewuchs besteht im Plangebiet nicht.

Schützenswerte Biotop sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der Biotopstruktur nicht zu erwarten. Aufgrund der Gebietsstruktur und fehlender Verflechtungen kann das Plangebiet als Lebensraum für diese Arten weitgehend ausgeschlossen werden.

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wildlebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten besonders geschützt. Die artenschutzrechtlichen Hinweise im Kap. 9.4 sind zu beachten.

Auf den Änderungsbereich einwirkende relevante Geräuschbelastungen oder sonstige Immissionen, die bei der Planung zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt. In etwa 250 m Entfernung befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Da der Änderungsbereich innerhalb eines seit Jahrzehnten gewachsenen Wohngebiets liegt und mit dieser Bauleitplanung kein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an den Gewerbebestand verbunden ist, sind gutachterliche Untersuchungen zum Schall- und sonstigen Immissionsschutz nicht erforderlich.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der Umgebung nicht.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Das den Festsetzungen dieser Bauleitplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich des bestehenden *allgemeinen Wohngebiets* vor, um auf bisher als Hausgarten genutzten Grundstücksflächen die Realisierung eines Wohnhauses zu ermöglichen.

Die Zuwegung soll über eine private Zufahrt erfolgen, die an die *Reherstraße* anbindet. Der Einmündungsbereich bzw. der Anschluss der privaten Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche kann übersichtlich gestaltet werden.

Die Neubebauung im Plangebiet soll sich hinsichtlich der Gebäudestellung und des Maßes der baulichen Nutzung an der benachbarten Bestandsbebauung im Bereich der Straße *In der Grube* orientieren.

Grundsätzlich wünschenswert wäre die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Straße *In der Grube*, da die Grundstückszufahrt dann deutlich kürzer ausgeführt werden könnte. Dies ist aber aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Festsetzungen treffen, die zur Reduzierung des möglichen Versiegelungsgrads bei der erforderlichen langen Grundstückszufahrt beitragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Förderung des Wohnungsbaus durch das Schaffen eines Bauplatzes, um den Verbleib einer jungen Familie im Ort zu gewährleisten,
- Förderung der Eigentumsbildung,
- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen, um der Innenwicklung vor einer Besiedlung des Außenbereichs und der damit verbundenen fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken,
- Einfügen der Neubebauung in die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,

- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen

7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption. Maßgeblich sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften jeweils aufgeführt (*kursiv geschrieben*) und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungsstruktur weiterhin als *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt. *Allgemeine Wohngebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO erfolgt folgender Nutzungsausschluss innerhalb *WA-Gebiets*:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Baugebiet die *Gartenbaubetriebe und Tankstellen* auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Von diesen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen. Zudem sind diese Nutzungen flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht erforderlich. Da im Plangebiet *allgemeine Wohngebiete* festgesetzt werden, sind keine

nutzungsbedingten Emissionskonflikte zu erwarten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl* und die *Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die Grundflächenzahlen (GRZ) 0,4 festgesetzt.

Im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 ist seinerzeit keine *Grundflächenzahl* festgesetzt worden. Für das WA-Gebiet im Änderungsbereich wird das aber erforderlich, da gem. § 16 Abs. 3 BauNVO bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung stets die *Grundflächenzahl* bzw. die *Größe der Grundflächen* und die *Zahl der Vollgeschossen* bzw. die *Höhe der baulichen Anlagen* festzusetzen ist.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,4* orientiert sich am vorliegenden Maß der Umgebungsbebauung und stellt den Verbleib ausreichender privater Freiflächen sicher. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die *Grundflächen* von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im *allgemeinen Wohngebiet* entsprechend den Vorgaben des § 19 BauNVO um 50% überschritten werden. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass die erforderliche Zufahrt hergestellt und eine ausreichende Anzahl Einstellplätze auf der privaten Grundstücksfläche angeordnet werden können.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschossen zulässig.

Das dem Ursprungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht auf den Grundstücksflächen, welche durch die Straße *In der Grube* erschlossen werden, eine eingeschossige Bebauung vor. Die straßenbegleitende Bebauung an der *Reherstraße* darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Das Plangebiet liegt rückwärtig zur Bebauung an der *Reherstraße*, wie es auch bei der Bebauung an der Straße *In der Grube* der Fall ist. Der neue Baukörper soll die für den rückwärtigen Bereich prägende städtebauliche Struktur in Bezug auf die mögliche Höhenentwicklung aufnehmen. Deshalb wird im Plangebiet *maximal ein Vollgeschoss* festgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten

Bauweise

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Rahmen der *offenen Bauweise* ist im Plangebiet nur die *Errichtung von Einzelhäusern* zulässig. Die Einzelhausbauweise entspricht der Umgebungsbebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die nordöstliche, südöstliche und südwestliche Baugrenze halten einen Abstand von 3 m zu den Plangebiets- bzw. Grundstücksgrenzen ein. Im Nordwesten orientiert sich die Baugrenze an der rückwärtigen Bauflucht der Bestandsbebauung an der *Straße In der Grube* und hat deshalb einen Abstand von 9 m zur Grundstücksgrenze.

Generell gelten darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen.

Da der Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festsetzt, können Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauGB).

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind wasserdurchlässige Belagsarten mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.

Um den Versiegelungsgrad der ca. 55 m langen Grundstückszufahrt möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan fest, dass der Abflussbeiwert der Befestigung von *Stellplätzen und Zufahrten* 0,6 oder weniger betragen muss. Der Abflussbeiwert 0,6 kann beispielsweise durch breitfugig verlegte Pflastermaterialien erreicht werden. Ein noch geringerer Abflussbeiwert von beispielweise 0,3 wird durch den Einsatz von Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke ermöglicht.

7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Mühlenwege“, 6. Änderung.

Um die verkehrliche Anbindung des rückwärtig gelegenen Baugrundstücks und den Anschluss an die Ver- und Versorgungsleitungen in der *Reherstraße* zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Innerhalb dieses Bereichs soll auch die Grundstückszufahrt angelegt werden. Dabei sind die Anforderungen an die Zuwegung gem. § 1 DVO-NBauO und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. §§ 2 DVO-NBauO sowie der DIN 14090 sind zu beachten.

7.5 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind 3 standortgerechte Laub- (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) oder Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind binnen 1 ½ Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen.

In den Hausgärten im Bereich der hinteren Grundstücksflächen sind Laub- und Obstbäume vorhanden, die das Siedlungsbild in der Umgebung des Plangebiets prägen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zwar nicht anzuwenden, es ist jedoch städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet als Bestandteil eines mit Laubbäumen durchgrüntem Siedlungsbereichs in Erscheinung tritt. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass im Plangebiet drei standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen sind. Geeignete Arten sind in der dieser Begründung anliegenden Gehölzlisten aufgeführt.

Die drei Laub- bzw. Obstbäume, die zu pflanzen sind, sollten fachgerecht angebunden werden (2 Baumpfählen mit Zopf-Durchmesser 8 cm und ein Gurtband bzw. einen Kokosstrick). Die Bäume sind gegen Schäden zu schützen und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsruhe nachzupflanzen.

Damit die Baumpflanzungen in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens angelegt werden, setzt der Bebauungsplan das Zeitfenster fest, in dem die Anpflanzungen zu realisieren sind.

7.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die

Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Auch wenn es sich nur um ein kleines Plangebiet, im Verhältnis zur Umgebungsbebauung handelt, so ist es doch gestalterisches Ziel, dass die Neubebauung als Bestandteil der vorliegenden gewachsenen Siedlungsstruktur in Erscheinung tritt. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, wie es § 84 NBauO ermöglicht, getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Mühlenwege“, 6. Änderung.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dächer der Hauptgebäude. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen des Bebauungsplans.

Dächer

Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer.

Regionaltypisch ist das geneigte Dach als Sattel-, Walm- oder Pultdach (auch das versetzte Pultdach). Flachdachgebäude werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet ebenfalls zulässig sein. Im Rahmen der festgesetzten Eingeschossigkeit kann die Gefahr ausgeschlossen werden, dass Flachdachgebäude aufgrund der höheren Fassaden nicht störend wirken.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Kaminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau

Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. In der Umgebung sind ebenso Dächer mit schwarzen Dachziegeln und schwarz- bis dunkelgrauen Dachsteinen anzutreffen. Diese Farbpalette von

rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft in Emmerthal aus. Andersfarbige oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren bzw. bunte Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb), würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen.

Grasdächer und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind auch *Grasdächer und Dachbegrünungen* allgemein zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Begrünte Dächer mindern den Versiegelungsgrad, verbessern das Kleinklima und speichern das Regenwasser, so dass es zeitverzögert abgeführt wird. Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung die Dachabdichtung vor der Schädigung durch UV-Strahlung. Eine Flachdachbegrünung ist leicht herzustellen, da schon eine Substratstärke von 5 cm bei Extensivbegrünung ausreichend ist.

Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

Für *untergeordnete Dächer* und *Dachgauben* sind auch andere Materialien zulässig, da diese Bauteile i. d. R. keine Fernwirkung entfalten. Der Hinweis auf *Solarelemente und Dachfenster* dient der Klarstellung.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten

Zur Verwirklichung ökologischer Absichten werden gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten erlassen:

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung zum Eingang) sowie Freisitze und Terrassen ist eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die flächige Belegung mit Kies, Schotter u. ä. Steinmaterial unzulässig. Kiesstreifen als Spritzschutz mit max. 50 cm Breite rund um die baulichen Anlagen sind hiervon ausgenommen.

In der Regel werden im ländlichen Raum die privaten Hausgärten optisch ansprechend und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte als Zier- und/oder Nutzgärten gestaltet. In den letzten Jahren ist es jedoch teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter bei gleichzeitiger Reduzierung der Anpflanzungen zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit auf Dauer zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf die Umgebung und das Dorfbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und

visuell ansprechender Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 10.000 € als angemessen bewertet.

8 Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.300 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	1.300 m ²

9 Erschließung und sonstige Hinweise

9.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die *Reherstraße* ist das Plangebiet an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der *Reherstraße* in etwa 150 m Entfernung zum Änderungsbereich. Der Bahnhof Emmerthal, als Haltepunkt der S 5 Paderborn – Flughafen Hannover, ist vom Plangebiet etwa 1.000 m entfernt.

9.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Gas- und Stromversorgung ist die Westfalen Weser Netz GmbH.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Gemeindebetrieb Emmerthal.

Träger der Löschwasserversorgung ist der Gemeinde Emmerthal. Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die Zuwegungen, Durchfahrten, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc., für die Feuerwehr, sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu bemessen.

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Gemeindebetrieb Emmerthal. Im Plangebiet selbst wird kein öffentlicher Schmutzwasser- oder Regenwasserkanal verlegt. An den Schmutzwasserkanal in der *Reherstraße* kann die private Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten; dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

Grundsätzlich könnte die private Regenwasserentsorgung an den Regenwasserkanal in der *Reherstraße* angeschlossen werden. Da das Baugrundstück tiefer liegt als der Regenwasserkanal in der öffentlichen Straße, ist geplant, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Zur Herstellung von Versickerungsanlagen stehen angesichts der Grundstücksgröße ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu sind auf dem Grundstück ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen-Systeme) anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Der Versickerung kann eine Zisterne oder ein Gartenteich vorgeschaltet sein. Unabhängig von der Art der Versickerungsanlage und einer genehmigungsfreien Einleitung mit 10 l/s*ha als Überlauf aus dieser, ist immer ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² Ared herzustellen und vorzuhalten. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung. Die Errichtung eines Wasserspeichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

9.3 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodenfunde und Fundstellen müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Zum Archäologischen Denkmalschutz kann noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Es muss evtl. damit gerechnet werden, dass die Hinweise zum Archäologischen Denkmalschutz des Bebauungsplanes zu ergänzen sind.

9.4 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bau-feldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

9.5 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer sowie entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Im Untergrund der Planungsfläche sind in den anstehenden Gesteinsfolgen des Mittleren Muschelkalk lösliche Sulfatgesteine (Gips) enthalten. Die löslichen Gesteine können in einer Tiefe anstehen, in der durch Auslaugungsprozesse Verkarstungserscheinungen möglich sind. Infolge der Lösungsprozesse (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verstürzen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall). Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis bis 9 km Entfernung bekannt. Da es nach Kenntnisstand des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm. Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden. Diese Hinweise ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

9.6 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

9.7 Sonstige Hinweise

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

10 Kosten

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlenwege“ setzt keine neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest, sodass der Gemeinde Emmerthal neben den Kosten der Bauleitplanung keine weiteren Kosten entstehen.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Abwägung

	Anregung / Hinweis	Abwägung
1	Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 21.02.2020	
	Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Staatliches Gewebeaufsichtsamt Hildesheim, 27.02.2020	
	Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, 28.02.2020	
	Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Bahn AG, 10.03.2020	
	Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans wird innerhalb eines bestehenden allgemeinen Wohngebiets im Zuge der Nachverdichtung ein neues Baugrundstück geschaffen. Ein Heranrücken der Wohnnutzung an die Bahnanlage ist damit nicht verbunden, so dass sich aufgrund dieser Planung kein Erfordernis ergibt Schutzmaßnahmen festzusetzen.
5	Samtgemeinde Bodenwerde-Polle, 20.03.2020	
	Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.03.2020	
	Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der Planungsfläche sind in den anstehenden Gesteinsfolgen des Mittleren Muschelkalk lösliche Sulfatgesteine (Gips) enthalten. Die löslichen Gesteine können in einer Tiefe anstehen, in der durch Auslaugungsprozesse Verkärsungserscheinungen möglich sind. Infolge der Lösungsprozesse (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planbegründung wird um die Hinweise zum Baugrund ergänzt. Der Bebauungsplan wird um folgenden Hinweis ergänzt: Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

	<p>bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verstrützen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall). Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis bis 9 km Entfernung bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm. Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>	
--	--	--

7	Vodafone GmbH / Kabel Deutschland, 25.03.2020	
	Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	Landkreis Hameln Pyrmont, 26.03.2020	
8.1	<u>Zur ÖBV § 2 Dächer</u> Die Festsetzung läuft ins Leere, da keine spezifischen Regelungen zu zulässigen Dachformen getroffen werden und diese damit keinen Beschränkungen unterworfen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gem. § 2 (1) der ÖBV sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Ausgeschlossen sind somit Sonderformen, wie Tonnendächer, Segmentbogendächer, Kuppeln etc. Darüber hinaus kann § 2 (1) im Zusammenhang mit dem § 2 (2) der ÖBV gesehen werden, welcher für die zulässigen Dachformen unterschiedliche Eindeckungsmaterialien vorsieht.
8.2	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> Im letzten Absatz wird ausgeführt, dass Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Diese Aussage ist so nicht richtig. Vielmehr können solche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, allerdings bedarf es dazu einer besonderen Entscheidung.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Klarstellung wird die Planbegründung wie folgt redaktionell angepasst: Da der Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festsetzt, können Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauGB).
8.3	Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die <u>Löschwasserversorgung</u> (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn für WA a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m ³ /h) vorhanden ist; b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht; c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;	Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Planbegründung übernommen.

	<p>d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.</p> <p>Die Zuwegungen, Durchfahrten, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc., für die Feuerwehr, sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu bemessen.</p>	
8.4	<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Aus naturschutzbehördlicher Sicht bestehen gegen das beantragte Bauvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Die 3 Laub- bzw. Obstbäume, die gemäß § 4 der textlichen Festsetzungen im B-Plan zu pflanzen sind, sollten aus Sicht der UNB fachgerecht angebunden werden (2 Baumpfählen mit Zopf-Durchmesser 8 cm und ein Gurtband bzw. einen Kokosstrick). Die Anpflanzungen sollten aus Sicht der UNB in der folgenden Vegetationsruhe des Jahres durchgeführt werden, welches auf die Fertigstellung der wesentlichen Bestandteile der geplanten Baumaßnahme bzw. alternativ auf deren Inbetriebnahme folgt. Die Bäume sind gegen Schäden zu schützen und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsruhe nachzupflanzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Der Hinweis zur fachgerechten Befestigung wird in die Planbegründung übernommen. Zum Pflanzzeitpunkt trifft der Bebauungsplan bereits folgende Festsetzung: „Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind binnen 1 ½ Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen.“ Damit wird die Pflanzung an das Bauvorhaben gekoppelt und zudem eine zeitnahe Umsetzung der Anpflanzung vorgeschrieben.</p>
8.5	<p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Zum Archäologischen Denkmalschutz kann noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Es muss evtl. damit gerechnet werden, dass die Hinweise zum Archäologischen Denkmalschutz des Bebauungsplanes (Punkt 1) zu ergänzen sind. In jedem Fall ist der folgende Satz in die Hinweise mit aufzunehmen: Bodenfunde und Fundstellen müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen.</p>
9	Telekom, 27.03.2020	
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Am Mühlenwege, im Ortsteil Kirchohsen grundsätzlich keine Bedenken.	
--	--	--

13 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 09.07.2020 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Emmerthal,

Bürgermeister

Gehölzlisten

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn*
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Mittelgroße und kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Betula pendula	- Sandbirke	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus avium	- Vogelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Salix aurita	- Ohrweide
* für Schnitthecken geeignete Gehölze			

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer rubrum	- Rotahorn	Amelanchier lamarckii	- Kupferfelsenbirne
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Amelanchier laevis	- Hängende Felsenb.
Castanea sativa	- Eßkastanie	Cornus mas	- Kornelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster*
Corylus colurna	- Hasel	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Juglans regia	- Walnuss	Philadelphus in Arten und Sort.	- Bauernjasmin
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum	Syringa vulgaris u. Sorten	- Flieder
		Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Kleine Bäume (< 10m) :		Mittelgroße und kleine Sträucher:	
Acer ginnala	- Feuerahorn	Buxus spec.	- Buchsbaum
Acer rufinerve	- Streifenahorn	Deutzia scabra	- Deutzie
Cr. laevigata "Pauls Scarlet"	- Rotdorn	Rosa in Arten u. Sorten	- Strauchrosen
Sorbus domestica	- Speierling	Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Sorbus aria	- Mehlbeere	Viburnum in Arten und Sorten	- Schneeball
Obstbäume als Hochstamm		Weigelia in Sorten	- Weigelia
Zieräpfel und -kirschen als Hochstamm		Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
* für Schnitthecken geeignete Gehölze Geeignet sind auch weitere standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher und ihre Sorten (außer Kugel-, Pyramiden und anderweitige Zierformen).			