

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35
„BRESLAUER STRAÙE/ ALTDORF-MITTE“
- 3. ÄNDERUNG -
- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

GEMEINDE EMMERTHAL



OT KIRCHOHSEN



URSCHRIFT

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	5
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	6
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
1.3 Flächennutzungsplan.....	7
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
3 PLANUNGSKONZEPT	10
3.1 Nutzungsstruktur.....	10
3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV	10
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.4 Gestalterische Festsetzungen.....	13
5 VER- UND ENTSORGUNG	13
6 NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ.....	14
6.1 Nachbarschutz.....	14
6.2 Altlasten.....	14
6.3 Denkmalschutz	14
7 UMWELTBELANGE	14
7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	15
8 STÄDTEBAULICHE WERTE	19
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
9.1 Bodenordnende Maßnahmen	19
9.2 Kosten, Finanzierung	19

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG.....20

Vorbemerkungen

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe des Geltungsbereiches mit rd. 630 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1 Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Breslauer Straße innerhalb des Ortsteils Kirchohsen.

Die genaue Lage und Abgrenzung gehen aus der folgenden Übersicht hervor.



Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 184/9 der Flur 1, Gemarkung Kirchohsen.

Die Größe des Änderungsgebietes umfasst rd. 630 m².

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche innerhalb des Siedlungsraumes, die ehemals als Spielplatz fungierte. Derzeit ist die Fläche ungenutzt und durch Scherrasen geprägt. Am westlichen Rand steht ein abgängiger Obstbaum.

Im Norden und Westen wird die Fläche durch Schnitthecken von der angrenzenden Nutzung (Stellplätze und Mehrfamilienhaus) abgegrenzt. Im Osten schließt eine Weidefläche an, die von Kühen bestanden ist.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den Planbereich „Gemischte Baufläche“ dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Da in dieser Änderung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

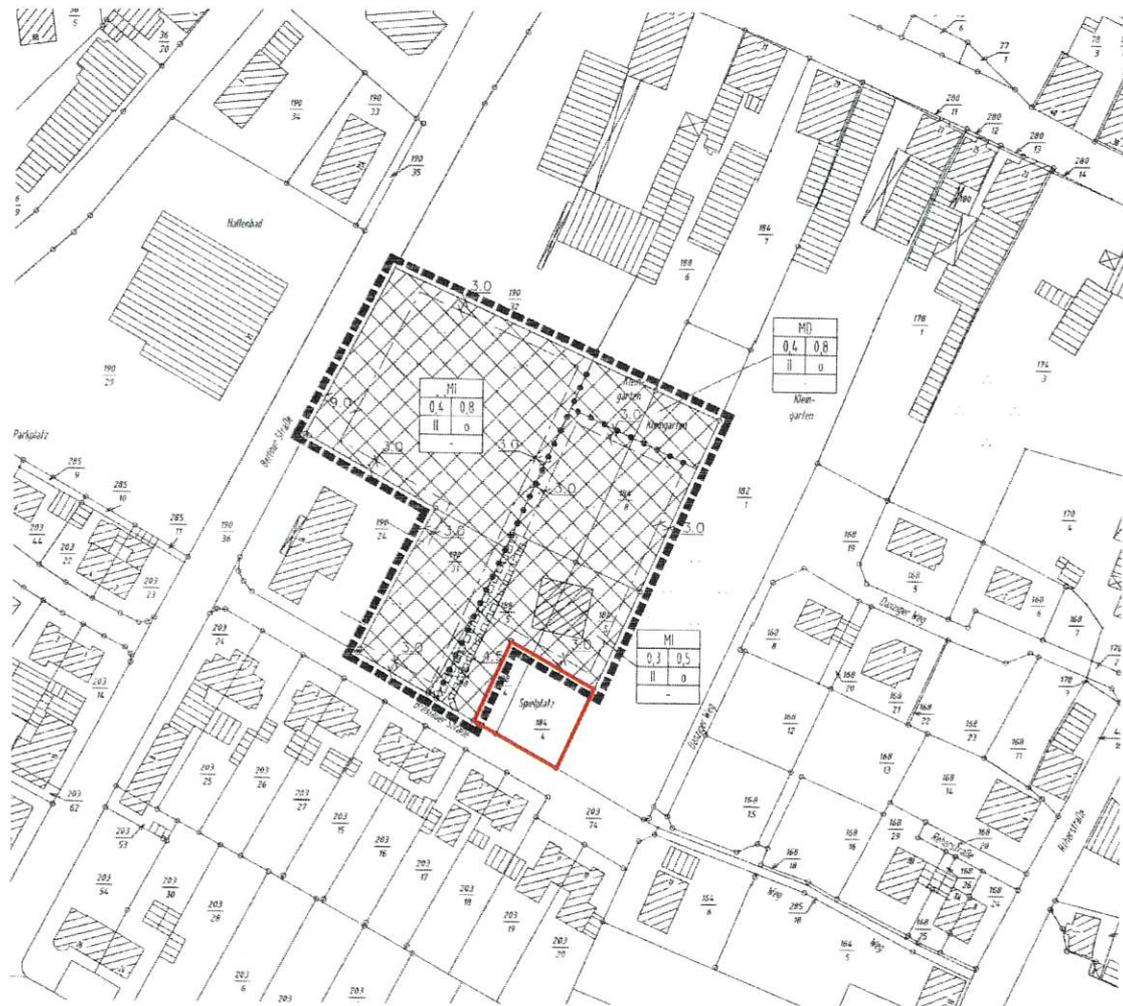
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 35 „Breslauer Straße/ Altdorf-Mitte“ stammt aus dem Jahr 1987. Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Nordwestlich des Spielplatzes werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mischgebiete festgesetzt und dadurch der ursprüngliche Spielplatz in seiner Ausdehnung beschnitten. Im weiteren Umfeld werden durch die rechtskräftigen Bebauungsplan neben Mischgebieten auch Dorfgebiete sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Mischgebiete und Dorfgebiete lassen eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,4 bis 0,8 sowie ein bis zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise zu. Des Weiteren ist in Teilen die Bebauung nur mit Einzelhäusern bzw. nur mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen anderen Teilbereich und ist hier nicht relevant.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Breslauer Straße/ Altdorf-Mitte"
(Ausschnitt o. M.)



2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Breslauer Straße/ Altdorf-Mitte“ wird mit dem Ziel durchgeführt, die ungenutzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz einer wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen. Dies ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Der Bedarf für die zahlreich festgesetzten Spielplätze in der Gemeinde Emmerthal hat sich in der Vergangenheit nicht bestätigt. Zudem stellte sich die Unterhaltung der Spielplätze als zu kostspielig und aufwendig heraus. Daher hat die Gemeinde Emmerthal entschieden – aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen – sich auf einzelne Spielplätze zu beschränken und diese dafür qualitativ hochwertig auszustatten und zu pflegen. Aus diesem Grund sind nun einige Flächen, die ehemals als Spielplätze fungierten, ohne Nutzung. Um den Flächen wieder eine entsprechende Nutzung zukommen zu lassen, werden die betroffenen Bebauungspläne geändert.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Auf dem Grundstück ist die Realisierung eines Wohnhauses vorgesehen.

3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Breslauer Straße erreichbar, die direkt auf die Berliner Straße führt. In Richtung Südwesten besteht Anschluss an die B 83, die unter anderem nach Hameln führt. Im Norden führt die Berliner Straße auf die Landesstraße L 424, die ebenfalls nach Hameln führt.

An der Berliner Straße verkehren regelmäßig Busse der Buslinien 40 und 520 des „Nahverkehrs Hameln-Pyrmont“ (öffis), welche das Plangebiet unter anderem mit Hameln, aber auch mit der weiteren Umgebung verbinden.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Breslauer Straße/ Altdorf-Mitte“, 3. Änderung - Bebauungsplan der Innenentwicklung - enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung zu beurteilen. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen werden in direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich Mischgebiete festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzungen ist bereits die Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche. Im Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne ist bereits eine gemischte Nutzung gegeben. Neben einigen gewerblichen Nutzungen sind zwischen der „Reherstraße“ und dem „Danziger Weg“ (östlich des Plangebietes dieser Änderung) auch wohnbaulich genutzte Bereiche vorhanden. Aus diesem Grund wird im Plangebiet ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Durchmischung von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung ist in Zusammenhang mit den angrenzenden Mischgebieten somit gewährleistet.

In dem Mischgebiet werden die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (innerhalb der gewerblich geprägten Bereiche)

ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten.

Vergnügungsstätten und Tankstellen entsprechen nicht der übergeordneten städtebaulichen Konzeption. Darüber hinaus sollen Konfliktsituationen mit den vorhandenen sowie potenziell neu entstehenden Wohnnutzungen vermieden werden. Dies entspricht dem Ziel zur Wahrung ruhiger Wohnverhältnisse. Gartenbaubetriebe werden wegen ihres hohen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete insgesamt gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da diese Fläche ausschließlich durch Wohnbebauung genutzt werden soll. Es folgt daher eine Anlehnung an die Obergrenze für Wohnbaugebiete, um eine aufgelockerte Bebauung zu entwickeln.

Die Geschossflächenzahl ist in Abhängigkeit von der Geschossigkeit auf 0,8 festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Diese ist ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Es sind die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 „Breslauer Straße/ Altdorf-Mitte“ getroffenen örtlichen Bauvorschriften finden analog zur direkt angrenzenden 1. Änderung für das hiesige Änderungsgebiet keine Anwendung.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz werden durch Erweiterungen der in der angrenzenden Straße vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Emmerthal zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das ggf. zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen. Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Die Entwässerung des anfallenden **Niederschlagswassers** ist im Rahmen der Baugenehmigung mit der Gemeinde Emmerthal abzustimmen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

6 NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände ausreichend berücksichtigt worden.

6.2 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

6.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Weserbergland“ innerhalb des Siedlungsraumes. Derzeit ist die Fläche ungenutzt und durch Scherrasen geprägt. Am westlichen Rand steht ein abgängiger Obstbaum.

Im Norden und Westen wird die Fläche durch Schnitthecken von der angrenzenden Nutzung (Stellplätze und Mehrfamilienhaus) abgegrenzt. Im Osten schließt eine Weidefläche an, die von Kühen bestanden ist.

Es haben sich keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich am Rande eines Siedlungsraumes dar. Störungsanfällige Tierarten können sich dort kaum ausbreiten.

Die angrenzenden Schnitthecken bieten durchaus diversen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat und Ruhestätte, während die Freifläche als Nahrungshabitat dient. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Das Plangebiet selbst dient aufgrund fehlender Strukturen allenfalls als Nahrungshabitat. Eine mögliche Bebauung des Gebietes ist für das Schutzgut Tier nicht relevant, da vergleichbare Nahrungshabitate im angrenzenden Raum verbreitet sind. Durch den Verlust der Freifläche entsteht keine signifikante Beeinträchtigung.

Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte

In der Planung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.

Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den

besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 -3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- b. Nach 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art verschlechtert.
- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Von den geschützten Tierartengruppen ist für das Plangebiet keine Betroffenheit abzuleiten.

Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region Weser-Leinebergland. Vorherrschender Bodentyp gemäß BK50, Kartenserver LBEG, zuletzt aufgerufen am 08.10.2019, ist mittlere Braunerde. Es ist kein schutzwürdiger Boden angegeben (Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)). Die Bodenfruchtbarkeit ist mit „hoch“ angegeben.

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, was planungsrechtlich derzeit nicht möglich ist. Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben. Folgende natürlichen Funktionen gehen durch die Überbauung und Versiegelung verloren oder werden beeinträchtigt:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion (Boden als

wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)

- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion (Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Beim Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen, wodurch Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen.

Fläche - als unvermehrbares Ressource - dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Diese hat lediglich einen Umfang von rd. 630 m².

Schutzgut Wasser

Der betroffene Planbereich liegt in einem Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Pyrmont mit einer quantitativen Schutzzone V. Bei der Durchführung von Maßnahmen in diesem Heilquellenschutzgebiet, müssen die Vorschriften der geltenden Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden. Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der oberflächige Abfluss innerhalb des Plangebietes kann sich durch zusätzliche vollversiegelte Flächen gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöhen. Durch die Zunahme der Versiegelung kann es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser kommen:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und -speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche)
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Kanalisation und Gewässer
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Beim Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen von Flächen. Dies kann zu vermehrtem oberflächigem Abfluss und einer Abnahme der

Grundwasserneubildung führen, wodurch Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen.

Die entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind insgesamt jedoch relativ gering, da lediglich ein Wohnhaus realisiert werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser soll zudem vor Ort versickert werden.

Schutzgut Klima und Luft

Das örtliche Klima ist auf Grund der vorhandenen Bebauung in der direkten Umgebung bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts des relativ geringen Flächenumfanges nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches geprägt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich noch weitere unbebaute Flächen, die jedoch planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt sind.

Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Beim Planbereich handelt es sich um eine Freifläche innerhalb eines bauleitplanerisch gesicherten Bereiches, die ehemals als Spielplatz fungierte. Der Spielplatz wird jedoch nicht mehr gebraucht und wurde bereits zurückgebaut. Die Fläche ist derzeit durch Scherrasen geprägt und aufgrund der vorhandenen Einzäunung für die Anlieger unzugänglich. Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

8 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz

Flächenangaben gerundet

B-Plan "Breslauer Straße/ Aldorf-Mitte", 3. Änderung	Größe m ²	in Hektar	in Prozent
Mischgebiet	630	0,06	100,0%
Geltungsbereich, insgesamt	630	0,06	100,0%

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst ein Grundstück mit rd. 630 m². Eine Neuordnung des Flurstückes ist hier nicht erforderlich.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 22.04.2020 bis einschließlich 25.05.2020 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 20.04.2020 und einer Frist bis zum 25.05.2020 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.



Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 01.10.2020 gebilligt.

Emmerthal, den ..08.02.2021




.....
Bürgermeister

