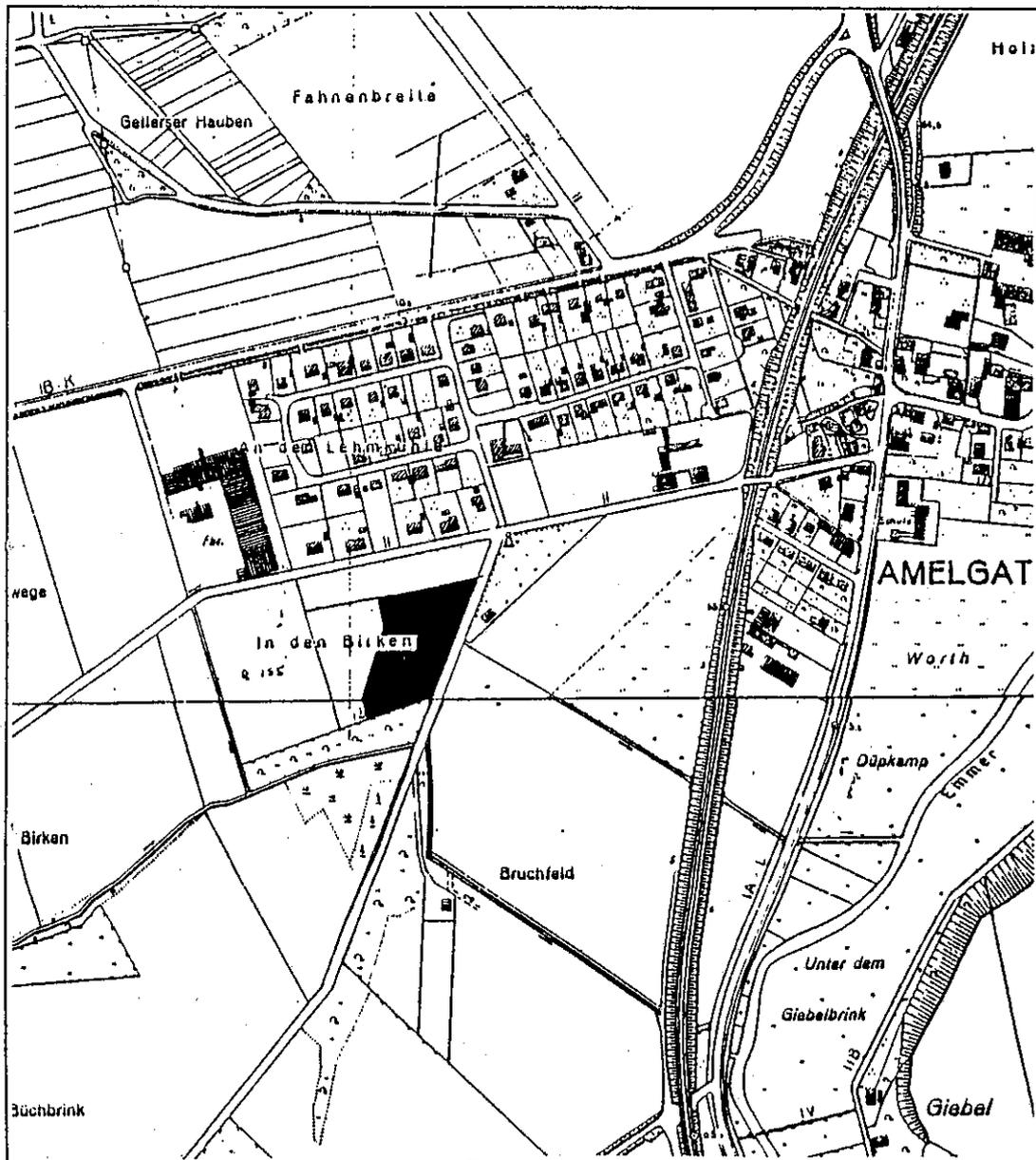


# Gemeinde Emmerthal

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 58

### "Südlich des Koppelweges"

OT Amelgatzen



Begründung

## **Begründung**

**für den Bebauungsplan "Südlich des Koppelweges"  
Gemeinde Emmerthal, OT Amelgatzen**

**Landkreis Hameln - Pyrmont**

**Auftraggeber:** Gemeinde Emmerthal  
Der Gemeindedirektor  
Berliner Straße 15  
31860 Emmerthal

**Auftragnehmer:** **■■■■■ planerzirkel**  
Dipl.- Ing. Bernd Schmalenberger  
Dipl.- Ing. Hans Gerd Kleymann  
Schützenallee 53  
31134 Hildesheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Lage im Gemeindegebiet	1
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.3	Fläche des Plangebietes	2
<b>2.0</b>	<b>Angaben zu übergeordneten Planungen</b>	<b>2</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
2.2	Benachbarte Bebauungspläne	2
<b>3.0</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingung</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Belange von Landschaftspflege und Naturschutz</b>	<b>3</b>
4.1	Planungsanlaß	3
4.2	Lage im Raum	4
4.3	Naturräumliche Situation	4
4.4	Böden	4
4.5	Oberflächengewässer / Grundwasser	4
4.6	Klima / Luft	5
4.7	Landschaftsbild / Erholung	5
4.8	Arten- und Lebensgemeinschaften	5
4.9	Bestandsbewertung / Eingriffsbetrachtung	6
4.10	Empfehlungen für Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan	7
<b>5.0</b>	<b>Angaben zum Planinhalt im Einzelnen</b>	<b>8</b>
5.1	Erfordernis und Planungsanlaß	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise	9
5.4	Weiterentwicklung	9
5.5	Verkehr	9
5.6	Öffentliche Einrichtung	9
5.7	Immissionen	9
5.7.1	Geräuschemission aus Schienenverkehr und Straßenverkehr L 431	9
5.7.2	Geräuschemission benachbarte Gewerbefläche	10
5.8	Wasserschutz	10
5.9	Ermittlung der städtebaulichen Werte	10
<b>6.0</b>	<b>Angaben zur Erschließung</b>	<b>11</b>
6.1	Erschließungs- und Verkehrsflächen	11
6.2	Trinkwasser-, Gas-, Elektroversorgung und Fernmeldeanlagen	11
6.3	Abwasser	11
<b>7.0</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen</b>	<b>12</b>

## 1.0. ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde bisher als Außenbereich definiert. Durch den in jüngerer Zeit stark zunehmenden Entwicklungsdruck innerhalb des OT Amelgatzen ist es erforderlich geworden, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Baulandreserven zu aktivieren und die Entwicklung des Gebietes in städtebaulich verträglichem und rechtlich abgesicherten Rahmen durchführen zu können. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in folgenden Punkten städtebauliche Ordnung und Planungssicherheit zu erzielen:

1. Art der baulichen Nutzung,
2. Festsetzung einer städtebaulich verträglichen Nutzung der umliegenden Bebauung
3. Wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Infrastruktur
4. Umsetzung der städtebaulichen Ziele der 8. Flächennutzungsplanänderung

Es soll damit vorwiegend ortsansässigen Einwohnern die Möglichkeit geschaffen werden in ihrem Heimatdorf zu wohnen und zu arbeiten.

### 1.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet von Amelgatzen. Das Plangebiet ist Teil des Flurgebietes "In den Birken".

### 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich bildet den südwestlichen Abschluß des Siedlungsbereiches des OT Amelgatzen. Er besteht aus einem Teil des Flurstück 4/2, Gemarkung Amelgatzen, Flur 4 . Grundstückseigentümer ist die Gemeinde Emmerthal

Der Geltungsbereich verläuft im :

- |        |  |
|--------|--|
| Norden | - an der südlichen Grenze der Flurstücke 50/2, 49/1, 48, 47, 45, 44, 43/1  |
| Westen | - an der westlichen Seite des Feldweges im Bereich des Friedhofes (Der Feldweg verläuft zwischen den Flurstücken 43/1 und 50/37) |

- an der östlichen Seite des Feldweges im weiter südlich gelegenen Bereich des Bebauungsgebietes
- Süden - an der nördlichen Seite des Grabens mit Biotopstruktur. Grenze muß neu gebildet werden.
- Westen - ca. 65 m westlich parallel zum Feldweg. Die Grenze muß neu gebildet werden.

### 1.3 Fläche des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,962 ha.

## 2.0 Angaben zu übergeordneten Planungen

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 2 BauGB) zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Änderungsentwurf ist das Plangebiet als Mischbaufläche "M" dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung als *Mischgebietsfläche* wird sich also mit der im F-Plan vorgesehenen Nutzung vereinbaren.

### 2.2 Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich schließt der Bebauungsplan Nr. 43 "Am Koppelweg" an. Der Bebauungsplan sieht eine Mischgebietsfläche vor. Insofern läßt die neue Nutzung des Plangebiets als Mischgebietsfläche eine hohe Verträglichkeit beider Bereiche erwarten. Bei der späteren Umsetzung der Planungsziele sollten die tatsächlichen Gegebenheiten der unmittelbaren Nachbarn auf ihre Verträglichkeit überprüft werden. Nutzungskonflikten kann so präventiv begegnet werden.

### 3.0 Städtebauliche Rahmenbedingung

Das Gelände liegt an einem in südöstlicher Richtung geneigten Hang und hat ein Gefälle.

Die westlich, südlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzende Fläche ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im nordöstlichen Teil grenzt der Friedhof Amelgatzen an.

Nördlich schließt die Ortschaft Amelgatzen an. Hier ist im nordöstlichen Bereich *gemischte Baufläche* ausgewiesen.

Im nordwestlichen Bereich ist *gewerbliche Baufläche* ausgewiesen. Die westlich an dieses Gebiet angrenzenden Flächen sollen für eine geplante temporäre Holzstammbevorratung genutzt werden.

Die heutige Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig im Bereich des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Die Fläche besteht zu 100% aus landwirtschaftlicher Fläche, die als Ackerland intensiv genutzt wird. Die Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen wird durch die Ausweisung der Mischgebietsfläche nicht beeinträchtigt.

Außerhalb des Geltungsbereiches, im südlich Anschluß an das Bebauungsgebiet verläuft ein Graben, der von Gehölzstrukturen in einer Breite von 10 - 25 m begleitet wird. Die südliche Grenze verläuft mit einem 2-3 m breiten Abstand zu dieser Fläche, so daß nicht in naturschutzrechtlich sensible Bereiche eingegriffen wird.

### 4.0 Belange von Landschaftspflege und Naturschutz

#### 4.1 Planungsanlaß

Die Gemeinde Emmerthal beabsichtigt, im OT Amelgatzen zusätzliche Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand auszuweisen. Zu diesem Zweck wird der vorliegende B-Plan aufgestellt.

Eine zusätzliche Wohnbebauung am Ortsrand stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die "Belange von Landschaftspflege und Naturschutz" stellen im folgenden als landschaftsplanerischer Fachbeitrag auf der Ebene des Bebauungsplanes die Ziele von Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge im Geltungsbereich des B-Planes dar.

In Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §§ 7 - 13 Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) werden beeinträchtigende Wirkungen auf Natur und Landschaft, die durch

#### 4.6 Klima / Luft

Das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Größe und der Lage zwischen Waldrand und Siedlung kaum Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, ist aber als klimatisch wenig beeinträchtigter Bereich von Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### 4.7 Landschaftsbild / Erholung

Der Erlebniswert der Landschaftsvielfalt im Plangebiet wird im LRP des LK Hameln-Pyrmont als mittel eingestuft. Begründet wird dies mit gering bewegtem Gelände, geschlossenen Landwirtschaftsflächen mit geringem Grünlandanteil und nur vereinzelt Flurgehölzen und kleineren Waldflächen sowie schroffen Übergängen zwischen Wald- und Landwirtschaftsflächen. Tatsächlich liegt das Plangebiet am äußersten Westrand der Ortschaft im Übergang zur freien Landschaft und bietet reizvolle Ausblicke in das Umland. Der Gesamteindruck wird aber gestört durch einen Holzverarbeitenden Betrieb, der einen wesentlichen Störfaktor im Landschaftsbild bildet (vgl. Pkt. 4.2).

Das Plangebiet muß daher als beeinträchtigter Landschaftsbildbereich mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet werden.

#### 4.8 Arten- und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der fast flächendeckenden Nutzung des Plangebietes durch landwirtschaftliche Nutzungen sind die ursprünglichen Lebensgemeinschaften vollständig Kulturökosystemen gewichen.

Durch eine Ortsbesichtigung im Januar '96 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden (*Grundlage: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLÖ 1992*):

- ◆ Acker (A)  
Anbauflächen von Feldfrüchten wie Getreide, Ölpflanzen, Hackfrüchten usw. einschließlich Zwischeneinsaaten (Gründüngung bzw. Grünbrache) und junger (ein- bis zweijähriger) Ackerbrachen.  
Im Plangebiet werden ca. 100 % der Flächen als Acker genutzt.
- ◆ Halbruderale Brache (UB)  
Vorwiegend Brachstadien mit hohem Anteil von Ruderalarten bzw. Stickstoff- und Störungszeigern, sind im Plangebiet als Saum entlang des Koppelweges vorhanden.  
Die Böschungsbreite beträgt im nördlichen Bereich ca. 1 m und läuft auf 5 m im südlichen Planungsgebiet aus.

Da die Ortsbesichtigung außerhalb der Vegetationsperiode erfolgte, können die Biotoptypen zum Teil nur oberflächlich bestimmt werden. Die vorgefundenen Biotoptypen sind naturferne bzw. bedingt naturferne Biotoptypen, d. h. es handelt sich um Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind.

Die halbruderale Brachfläche ist von allgemeiner, die Ackerflächen lediglich von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Über die Tierwelt liegen keine Angaben vor.

#### 4.9 Bestandsbewertung / Eingriffsbetrachtung

Die Bewertung des Bestandes und des zu erwartenden Eingriffs erfolgt auf der Grundlage der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", NLO 1994. Danach kann der vorgefundene Bestand wie folgt bewertet werden.

- ◆ Es gibt im Plangebiet keine Bereiche, die von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.
- ◆ Von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind die halbruderalen Brachflächen, die als Säume entlang der Straße zu finden sind, die Böden sowie Wasserhaushalt und Klima.
- ◆ Von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind das Landschaftsbild sowie die als Acker genutzten Flächen. Letztere haben trotzdem eine Bedeutung für Boden, Wasser, Klima und Landschaftserleben, weil sie unbebaut und unversiegelt sind und über ein entsprechendes Biotopentwicklungspotential verfügen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Koppelweg (Amelgatzen) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 7 - 13 NNatG dar. Durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Betroffen ist hier vorrangig das Schutzgut Boden, nachrangig das Schutzgut Grundwasser.

Die bebaubare Fläche im Plangebiet beträgt insgesamt rund 9.500 m<sup>2</sup>, davon sind bei einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 3.800 m<sup>2</sup> versiegelbar.

Der Wert des betroffenen Schutzgutes Boden sinkt damit von Wertstufe 2 auf Wertstufe 3. Die Bodenversiegelung stellt also eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Selbst bei einer Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparende Erschließung, flächensparendes Bauen und Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen bestehen.

Die Beeinträchtigungen können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden. Auf Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird verzichtet. Versiegelte Flächen sind im Plangebiet bisher außer dem Straßenraum nicht vorhanden, der größte Flächenanteil besteht aus Ackerflächen. Daher kommt die Entsiegelung von Böden als Ausgleichsmaßnahme nicht in Frage. Statt dessen soll hier durch die Anlage von Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten Ausgleich geschaffen werden. Bei einer Versiegelung

von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis bebaute/versiegelte Fläche zur Ausgleichsfläche 1 : 0,3 betragen.

Für das Plangebiet müssen auf dieser Grundlage auf mindestens 1.140 m<sup>2</sup> Fläche Siedlungsgehölze aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Dadurch können beeinträchtigte Funktionen und Werte von Boden und Grundwasser wiederhergestellt werden.

#### 4.10 Empfehlungen für Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan

Die Pflanzung von Hecken und Bäumen soll als Pflanzgebot Bestandteil der Baugenehmigungen werden.

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte in größtmöglichem Umfang auf den Grundstücken über Kleinspeicher zurückgehalten bzw. versickert werden.
- Die der freien Landschaft zugewandten Randstreifen des Plangebietes sind mit einer mehrreihigen und mehrschichtigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen in einem Rastermaß von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, um den Ortsrand zu gestalten und gegenüber der Landschaft abzuschirmen.

Empfohlene Gehölzarten sind:

1. Bäume:
  - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
  - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
  - Stieleiche (*Quercus robur*)
  - Winterlinde (*Tilia cordata*)
  - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
  - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Feldahorn (*Acer campestre*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - Esche (*Fraxinus excelsior*)
2. Sträucher:
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
  - Hasel (*Corylus avellana*)
  - Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*)
  - Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)
  - Wildrose (*Rosa canina*, *Rosa spec.*)
  - Brombeere (*Rubus fruticosus*)
  - Holunder (*Sambucus nigra*)
  - Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

- Die Grundstücksflächen, die nicht versiegelt werden dürfen, sind als Gärten anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Bebauungspotential:

Mischgebiet	Größe (ha)	GRZ	GFZ	ges. Gebäudegeschosßfläche
	0,962	0,3	0,4	3.847m <sup>2</sup>

## 6.0 Angaben zur Erschließung

### 6.1 Erschließungs- und Verkehrsflächen

Um das Plangebiet verkehrlich anzuschließen muß der vorhandene z. z. nur befestigte Feldweg ausgebaut werden. Die Verkehrserschließung innerhalb des Gebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Straßenquerschnitte sind:

Feldweg:            2,50 m kombinierter Rad - und Fußweg  
                       6,50 m Fahrbahn

Planstraße        2,00 m kombinierter Rad - und Fußweg  
                       5,00 m Fahrbahn

Wendeplatz        d = 18 m

### 6.2 Trinkwasser-, Gas-, Elektroversorgung und Fernmeldeanlagen

Die Fläche des Geltungsbereiches kann an die vorhandenen Trinkwasser-, Gas- und Elektroversorgungsnetze, des OT Amelgatzen sowie an das Netz der Telekom angeschlossen werden.

### 6.3 Abwasser

Die Ortschaft Amelgatzen ist an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

#### Schmutzwasser

Der nächste Abwasserübergabeschacht liegt am Koppelweg im unmittelbaren Einmündungsbereich des Birkenweges. Im Zuge der Erschließungsplanung muß ein wirtschaftliches Schmutzwasserhebesystem vorgesehen werden (Druckleitungssystem oder Hebeanlage).

#### Regenwasser

Im Zuge dieses Verfahrens wird eine kontrollierte Regenrückhaltung im Bereich des jetzigen Grabens an der südlichen B - Plangrenze bzw. die Versickerungsmöglichkeit überprüft.

## **7.0 Altlasten und Altablagerungen**

Altlasten und Altablagerungen sind im B-Plangebiet nicht bekannt. Bei Kontaminationsverdacht ist die Abwasser- und Abfallbehörde des Landkreises Hameln umgehend zu unterrichten