

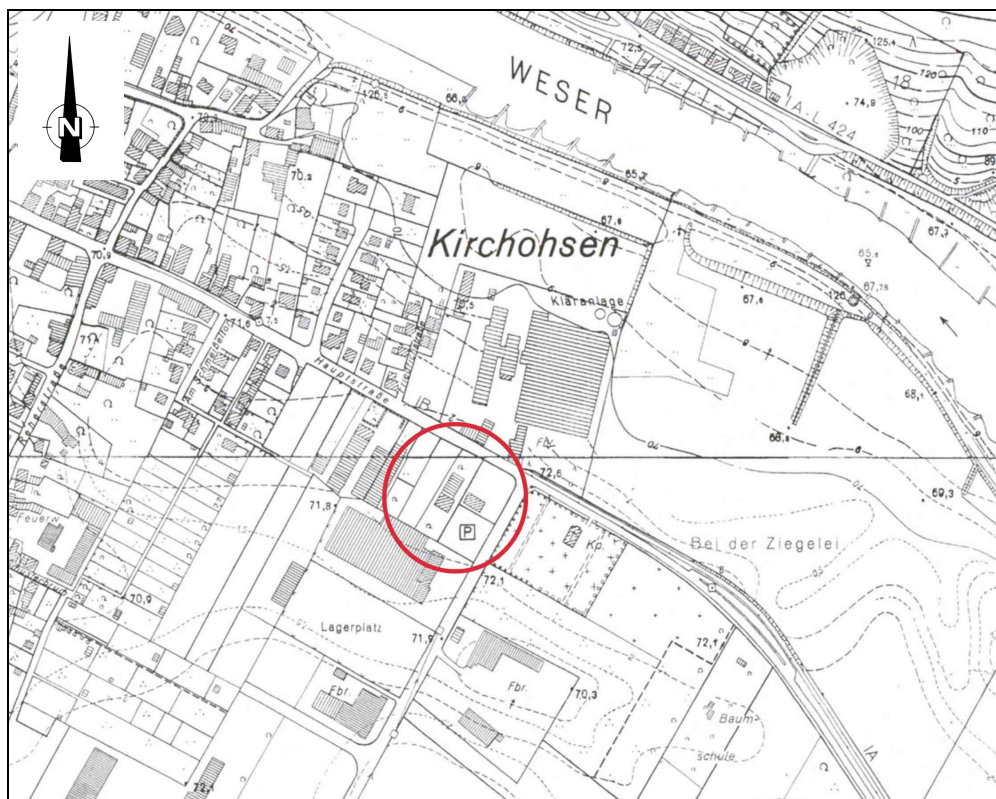
**Satzung**  
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
**„SCHNEISSELFELD“**  
**- VEREINFACHTES VERFAHREN -**

**GEMEINDE EMMERTHAL**

**OT. KIRCHOHSEN**



**LANDKREIS HAMELN-PYRMONT**



**ABSCHRIFT**

## § 1

### Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 – vereinfachtes Verfahren - sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BVBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466)

## § 2

### Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine nordöstliche Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“. Der genaue räumliche Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung hervor. Er umfasst die Flurstücke 18/4, 19/2, 19/4, 20/2, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, 21/4, 21/8, 21/10, 51/3 der Flur 2, Gemarkung Kirchohsen. Diese Teiländerung betrifft zeichnerische und textliche Änderungen.

## § 3

### Überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze

(§ 23 BauNVO)

Die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen werden in nordwestliche bzw. nordöstliche Richtung erweitert. Das bislang in diesem Bereich ausgewiesene Sichtdreieck entfällt. Zwischen den Baugrenzen und der Hauptstraße bzw. der Straße „Langes Feld“ werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Der genaue Verlauf der vorgenannten Festsetzungen geht aus der Planzeichnung hervor.

## § 4

### Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO (4) Satz 3)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nicht mitzurechnen. Als Ausgleich hierfür sind die PKW-Standflächen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Rasenschotter, Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil, Rasensteine).

## § 5

### **Außer Kraft treten entgegenstehender Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“ bzw. dessen 2. Änderung, die den Festsetzungen dieser 5. Änderung - vereinfachtes Verfahren - entgegenstehen, treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung außer Kraft. Alle übrigen, nicht geänderten Festsetzungen bleiben bestehen.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BVBl. I S. 2414) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383), jeweils in den gültigen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Emmerthal, den 11.10.2006

.....  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Dipl.-Geogr.  
Askan Lauterbach  
Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach  
Hastenbecker Weg 2  
31785 Hameln

Tel. 05151 / 40 20 14  
Fax 05151 / 40 20 10

Hameln, den 11.10.2006

gez. Lauterbach

.....

(Lauterbach)

---

### 2. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 19.09.2005 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“ beschlossen.

Emmerthal, den 11.10.2006

gez. Feldmann

.....

Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Betroffenen Öffentlichkeit und Behörden**

Die von den Planänderungen betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden sind gemäß § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.02.2006 beteiligt worden.

Emmerthal, den 11.10.2006

gez. Feldmann

.....

Bürgermeister

---

### **4. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2006 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 11.10.2006

gez. Feldmann

.....

Bürgermeister

## 5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 (3) BauGB zusammen mit Hinweisen auf §§ 44 (3) und (4) sowie 215 (1) BauGB am 18.10.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.10.2006 in Kraft getreten.

Emmerthal, den 20.10.2006

gez. Feldmann

.....

Bürgermeister

---

## 6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften,
  - beachtliche Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
  - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“ nicht geltend gemacht worden.

Emmerthal, den .....

.....

Bürgermeister

**Anlagen:**

- Begründung
- Planzeichnung

## BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Schneißelfeld“ ist in seiner Ursprungsfassung am 22.11.1966 in Kraft getreten. Der betroffene Bereich war Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die am 25.06.1973 rechtsverbindlich geworden ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes war die Hauptstraße als Bundesstraße klassifiziert. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Planungsrichtlinien wurde ein Sichtdreieck und eine Ausfädelungsspur als Verbreiterung der Hauptstraße im Bereich der Einmündung der Straße „Langes Feld“ in die Hauptstraße festgesetzt. Die Abbiegespur ist jedoch nicht zur Realisierung gekommen.

Seit Anfang der 1980iger Jahre wird der Hauptverkehr über die B 83 als Ortsumgehung südlich von Kirchohsen geführt. Durch die Umwidmung der Hauptstraße zur Gemeindestraße und die veränderte Verkehrslenkung ist das Sichtdreieck ebenso wie eine Ausfädelungsspur nicht mehr erforderlich.

Die o.g. veränderten verkehrlichen Verhältnisse ergeben die Möglichkeit, die Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes im betroffenen Bereich zu optimieren. Die entsprechenden Grundstücke befindet sich im Besitz der Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG. Die Firma ist bestrebt, an der Hauptstraße ein Bürogebäude, eine Werkstatt und eine Stellplatzanlage zu errichten. Für die Realisierung dieses Vorhabens ist es jedoch notwendig, die zur Freihaltung des Sichtdreieckes festgelegte Baugrenze in Richtung Nordosten zu verschieben. Das Sichtdreieck und die im Ursprungsplan und in der 2. Änderung als Verkehrsfläche dargestellte Ausfädelungsspur entfallen.

Für die Stellplätze ist festgesetzt, dass diese bei der Berechnung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind. Zum Ausgleich hinsichtlich der natürlichen Funktionen des Bodens sind die geplanten Standplätze wasserdurchlässig auszuführen und z.B. mit einer Schotterdecke zu versehen. Die Stellplatzanlage ist teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen und teilweise innerhalb der Fläche für Stellplätze vorgesehen. Eine unangemessene bauliche Entwicklung im Nahbereich der Straße „Langes Feld“ und des benachbarten Friedhofes ist damit ausgeschlossen.

Mit der Planänderung wird den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) § 1a entsprochen, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, da eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers als Innenentwicklung ermöglicht wird.

Im Übrigen bleiben die städtebaulichen Zielsetzungen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes fortbestehen. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.



## Kultur- und sonstige Sachgüter

Östlich des Änderungsgebietes befindet sich im Abstand von ca. 70 m die Kapelle des örtlichen Friedhofes. Diese unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzes.

Aufgrund der Geringfügigkeit der hier durchgeführten Planänderungen (Verschiebung einer Baugrenzen, Streichung eines Sichtdreieckes) und des relativ großen Abstandes zum Baudenkmal sind negative Auswirkungen infolge der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Dieses gilt auch insbesondere, da westlich der Straße „Langes Feld“ ein 10 m breiter Streifen von Hochbauten freizuhalten ist. Zusätzlich ist die Versiegelung der im angesprochenen Bereich zulässigen Stellplätze nur in begrenztem Maße möglich.

Zum weiteren Schutz des Baudenkmals wird auffolgendes hingewiesen:

In der Planzeichnung ist - außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches - ein Denkmal nachrichtlich dargestellt (Friedhofskapelle). Auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen an oder in der Umgebung von Denkmälern gem. o.g. Rechtsgrundlagen wird besonders hingewiesen (§ 10 (1) Nr. 4 i.V.m. § 8 NDSchG).

## Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang:

Die Beteiligung der Betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13(2) Baugesetzbuch wurde mit Schreiben vom 20.2.2006 durchgeführt (Frist: 15.3.2006). Anregungen wurden abschließend vom Landkreis Hameln-Pyrmont vorgebracht.

## **Landkreis Hameln-Pyrmont (Schreiben vom 14.3.2006)**

### Bauaufsicht und Denkmalschutz

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen: In § 4 der Satzung wird festgelegt, dass die Fläche für Stellplätze, einschl. ihrer Zufahrten, nicht bei der Ermittlung der Grundflächen berücksichtigt werden. Eine 100 %ige Versiegelung der Grundstücksflächen wäre damit möglich. Dieses würde jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens einschränken und es den Bauherrn möglich machen, auf die ortsübliche Eingrünung zu verzichten. Es wird empfohlen, eine Höchstgrenze festzulegen, die für entsprechend notwendige Eingrünungsmaßnahmen sorgt.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Zu 1.1: Eine 100 %ige Versiegelung des Bodens ist gemäß § 4 der Satzung nicht möglich, da die Stellflächen aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden müssen. Damit können die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens minimiert werden.*

*Eine möglichst intensive Nutzung des Gewerbegrundstückes ist generell durchaus gewünscht, da ansonsten gegebenenfalls weitere Flächen in Anspruch genommen werden müssten.*

*Eingrünungsmaßnahmen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher nicht vorgesehen und sollen in dem hier durchgeführten vereinfachten Änderungsverfahren auch nicht erstmalig neu aufgenommen werden.*

*Die Anregung wird berücksichtigt.*

Es bestehen aus baudenkmalrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Anregungen Beachtung finden:

- eine nachrichtliche Übernahme der Denkmaleigenschaft der Friedhofskapelle
- Erweiterung des Planausschnittes um die Friedhofskapelle und den Friedhof noch mit darzustellen
- Eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens der Bauleitplanung auf „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sollte im Ansatz erfolgen

Ergebnis der Abwägung:

*Der Planausschnitt wird aufgrund der Anregung erweitert und die Denkmaleigenschaft der Kapelle nachrichtlich dargestellt. Die Begründung wird um den Punkt „Kultur- und sonstige Sachgüter“ ergänzt.*

*Die Baugrenze für die Gebäude verläuft 10 m parallel zur Straße „Langes Feld“. Direkt an der Straße sind nur Stellplatzanlagen mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial möglich. Insofern sind die Auswirkungen bereits minimiert.*

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

Dem Schutzanspruch des Friedhofs mit Kapelle ist mindestens mit einer höheren Bepflanzungsdichte (Bäume und Sträucher) mit Minimierung der Bodenversiegelung in den Randbereichen (10 m breite Zone zur Straße „Langes Feld“) gerecht zu werden.

Ergebnis der Abwägung:

*Hinsichtlich einer Erhöhung der Bepflanzungsdichte wird auf die Ausführungen unter 1.1 verwiesen. Für die erstmalige Aufnahme von Pflanzfestsetzungen besteht im vorliegenden vereinfachten Verfahren keine Veranlassung. Auch hinsichtlich der Bodenversiegelung wird kein Handlungsbedarf gesehen, da bereits versickerungsfähige Befestigungen festgeschrieben sind (s.o.).*

*Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.*

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB**

Nach § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

A. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Die Umweltbelange sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

B. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden: Die während der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und deren Behandlung sind der Begründung zu entnehmen (siehe „Verfahrensablauf/Abwägungsvorgang“).

C. Der Plan wurde gewählt, um die Fortentwicklung eines ansässigen Industriebetriebes am jetzigen Standort zu ermöglichen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind deshalb nicht in Betracht gezogen worden.

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 10.10.2006 gebilligt.

Emmerthal, den 11.10.2006

Siegel

gez. Feldmann

.....  
Bürgermeister