

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76

„HAJEN SÜD“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- 1. ÄNDERUNG -

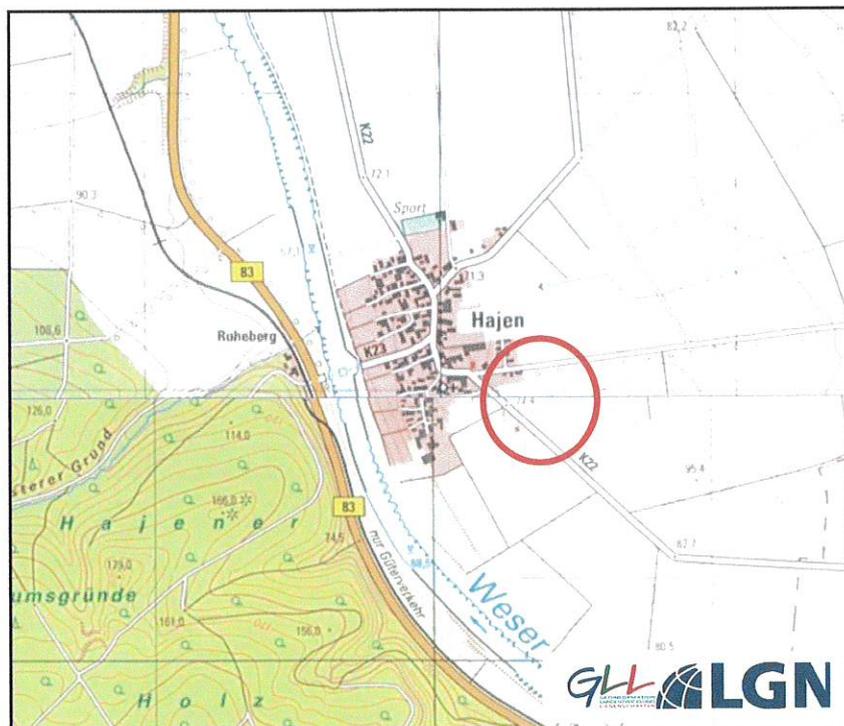
ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

GEMEINDE EMMERTHAL

OT. HAJEN



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



© Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, 2005, TK 1 : 25.000 i.O.

ABSCHRIFT



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK Nds.) UND BERATENDER INGENIEUR
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN DIPL. ING. UMWELT

ZEICHNUNG: KERSTIN VIETMEYER

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



Teil I: Begründung

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	4
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	5
1.3 Flächennutzungsplan	6
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	8
3 PLANUNGSKONZEPT	9
3.1 Nutzungsstruktur	9
3.2 Verkehrserschließung	9
3.3 Bebauungsvorschlag für den Bereich „Hajen-Süd“ - 1. Änderung -(ohne Maßstab)	10
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4 Verkehrsflächen	14
4.5 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses	14
4.6 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	15
4.6.1 Bepflanzungsgrundsätze	15
4.6.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	16
4.6.3 Schutzmaßnahmen:	16
4.6.4 Pflanzmaßnahmen	17
4.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
4.8 Örtliche Bauvorschriften	19
5 VER- UND ENTSORGUNG	19
6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	20



7	STÄDTEBAULICHE WERTE	22
7.1	Flächenbilanz	22
7.2	Besiedlungsgrößen	23
8	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	23
8.2	Kosten, Finanzierung	23
8.3	Als bald zu treffende Maßnahmen	24
9	HINWEISE	24
10	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	24

VORBEMERKUNGEN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat am 23.09.09 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 76 "Hajen Süd" - 1. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der geänderte Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes.

Ziel dieser Änderung ist es, eine Neuordnung der Bauflächen innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich abzusichern. Konkret soll der rückwärtige nördliche Bereich nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, in 3 Grundstücke parzelliert werden, sondern als ein Grundstück veräußert werden. Dadurch entfällt die Notwendigkeit, eine zweite Stichstraße anzulegen. Somit können die öffentlichen Verkehrsflächen reduziert werden. Diese werden zukünftig den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen. Zur Vereinfachung des Vollzuges wird der Ursprungsbebauungsplan mit dieser 1. Änderung komplett ersetzt, wobei die unberührten Festsetzungen unverändert übernommen worden sind.

Da der Bebauungsplan Nr. 76 „Hajen Süd“ – 1. Änderung, bereits vollständig mit Bau-rechten belegt ist, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwick-
B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen



lung 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. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die oben genannten Punkte auf den Bebauungsplan zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Hierbei entfällt die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet.

1 Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

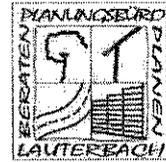
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Emmerthal, im Südosten des Ortsteils Hajen, nordöstlich der Kreisstraße 22 (K 22). Im Norden grenzt das Plangebiet an die Dorfgebiete von Hajen an. Im Süden, Westen und Osten liegen Wiesen, bzw. Ackerflächen. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes ein Friedhof.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,10 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Derzeitig wird der Planbereich als Weide genutzt. Bestehende Gebäude befinden sich hier nicht. An der östlichen Seite der K 22 verläuft parallel zur Straße ein Graben an dem vereinzelt Gehölze stehen.

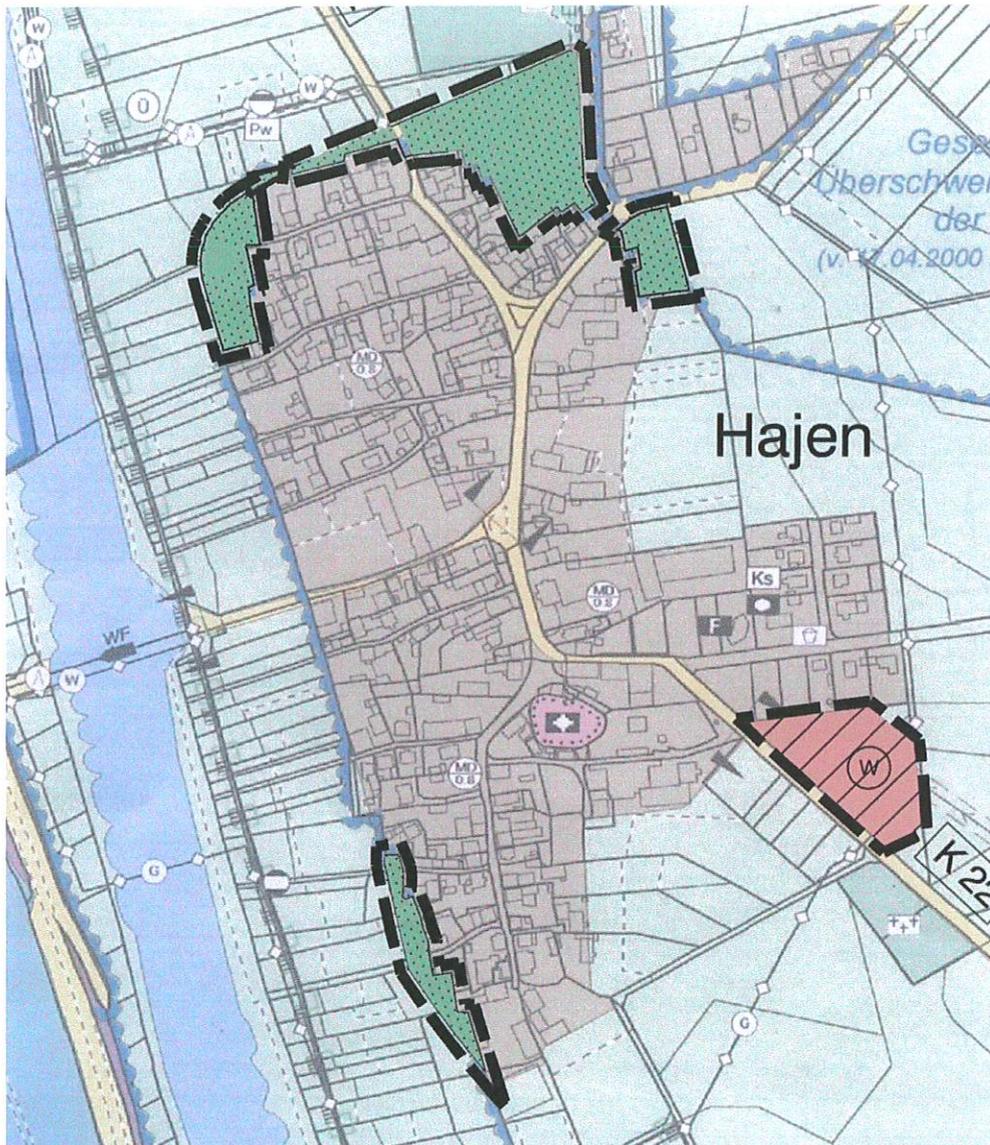


Das Plangebiet liegt ca. 75 m ü. NN, ist insgesamt sehr ebenerdig und weist dem entsprechend keine besonderen Hanglagen auf, die bei der Erschließung, Entwässerung oder bei der Errichtung der Gebäude berücksichtigt werden müssten.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 03.10.1984 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal wurde mit Genehmigung vom 24.10.2008 in diesem Bereich von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert.

Zeichnerische Darstellungen der 18. F-Plan-Änderung (o.M.)

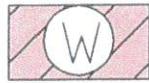


B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen

Begründung

106BG-06.docx

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen
(§1 (1) Nr.1 BauNVO)



Fläche für die Landwirtschaft
(§5 (2) Nr. 9 BauGB)



Überschwemmungsgebiet
(§5(2) Nr.7 und (4) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

2 Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Hajen-Süd“ wird geändert, um eine Neuordnung der Bauflächen innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich abzusichern. Der Bedarf einer Neuordnung ist aufgrund konkreter Nachfragen entstanden. Der Bebauungsplan wird also geändert, um Möglichkeiten zu schaffen, die Grundstücke nachfragegerecht anzubieten.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden analog zur Ursprungsplanung die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auch der Wasserwirtschaft (Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet),
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur und das Landschaftsbild,
- Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufs.



3 Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Der Städtebauliche Entwurf sieht in der Ursprungsplanung gemäß der Vorprägung durch angrenzende Wohngebäude für das Plangebiet eine aufgelockerte freistehende Einfamilienhausbebauung vor. Der bestehende, parallel zur K 22 verlaufende Graben, soll erhalten bleiben. Die auszuweisenden Ausgleichsflächen werden vor Ort bereitgestellt. Als Ausgleichsflächen setzt der Bebauungsplan zwei Flächen fest, die mit A und B gekennzeichnet sind. Zudem setzt der Bebauungsplan einen Grünstreifen fest, der sich entlang der östlichen Grenze erstreckt. Dieser Grünstreifen ist mit einem Pflanzgebot belegt.

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpG) wird verzichtet, da durch einen Kindergarten nördlich des Plangebietes Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auch außerhalb der Öffnungszeiten bereit gehalten werden.

Zusätzlich wird für größere Kinder aufgrund der Ortsrandlage von genügend Entfaltungsmöglichkeiten in der angrenzenden freien Landschaft ausgegangen, die weitab der Möglichkeiten eines eingerichteten Kinderspielplatzes liegen.

Dieses Konzept bleibt auch in der 1. Änderung grundsätzlich erhalten. Im rückwertigen Bereich wurde im Ursprungsbebauungsplan jedoch von 3 Grundstücken ausgegangen. Dementsprechend waren 2 Stichstraßen zur Erschließung notwendig. Im Zuge der Vermarktung hat sich jedoch ergeben, dass der rückwärtige Bereich lediglich von einem Bauherrn erworben wird. Daher ist nur noch eine Erschließungsstraße notwendig. Die Grundstücke an der K 22 bleiben ähnlich wie in der Ursprungsplanung erhalten. Durch den Wegfall der Planstraße B ergibt sich jedoch die Möglichkeit zwei Baufelder zu einem zusammenzulegen und dort die Aufteilung der Baugrundstücke bedarfsgerecht variabel zu gestalten.

3.2 Verkehrserschließung

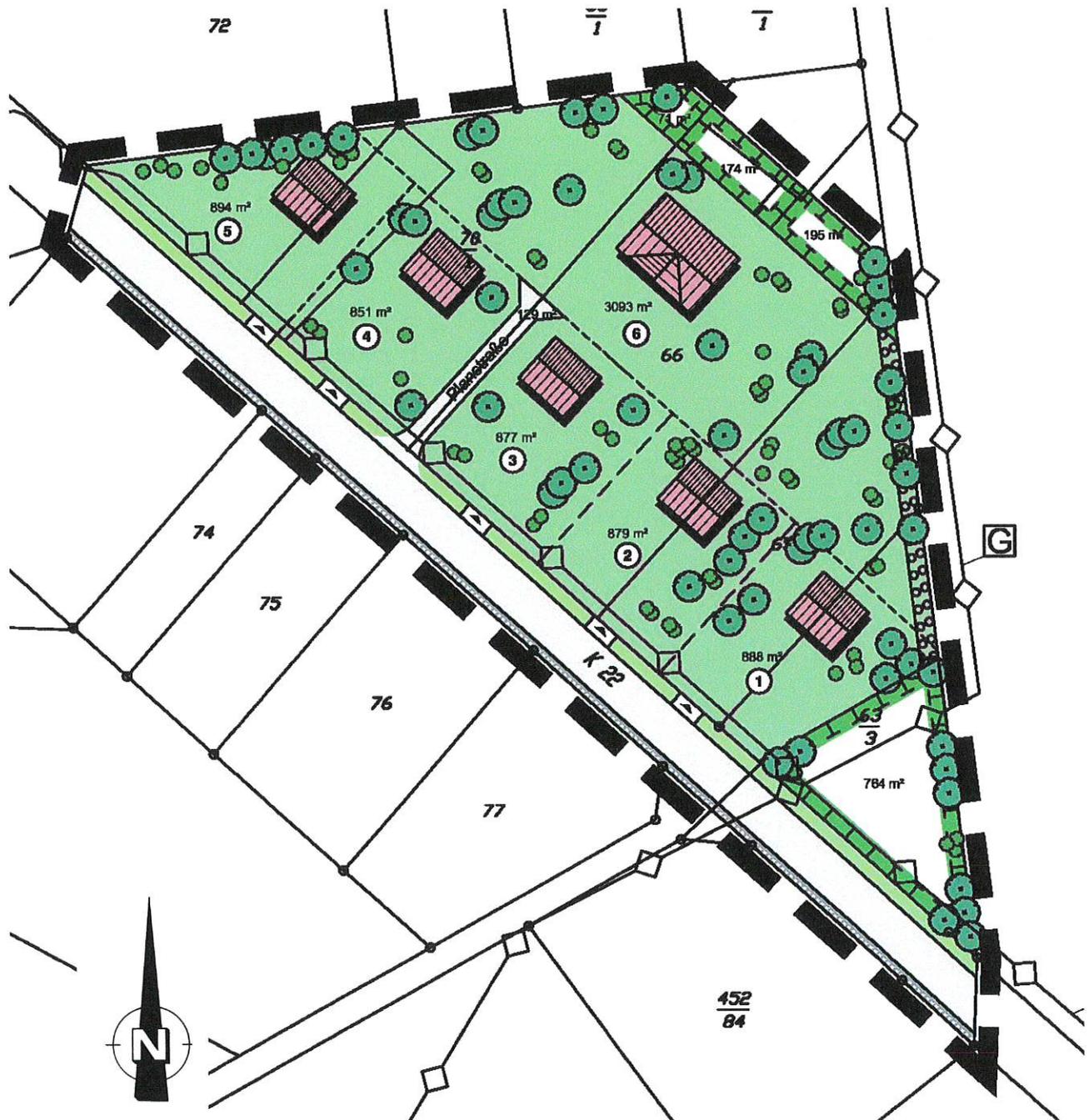
Das Plangebiet wird in erster Linie durch die K 22 erschlossen. Die erste Baureihe wird aufgrund des Straßengrabens über Zufahrtsbrücken an die K 22 angebunden. Der rückwärtige Bereich wird zukünftig über einen Stichweg erschlossen. Damit weicht diese 1. Änderung von der Ursprungsplanung ab, die noch 2 Stichwege vorsah um die rückwärtigen Bereiche zu erschließen.

B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen

Begründung

106BG-06.docx

**3.3 Bebauungsvorschlag für den Bereich „Hajen-Süd“ - 1. Änderung -
 (ohne Maßstab)**



B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen

Begründung

106BG-06.docx



4 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Hajen-Süd" mit Örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2008 (Nds. GVBl Nr. 25/2008 S. 381)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24 September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2002 (Nds. GVBl. S. 242)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der verfolgten städtebaulichen Konzeption wie in der Ursprungsplanung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die vorherrschenden ruhigen Wohnverhältnisse auch zukünftig sicherstellen zu können sind folgende, gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzungen hier ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,

B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen

Begründung

1068G-06.docx



- Tankstellen.

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden - entsprechend der Ursprungsplanung - für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt,
- die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt,
- entsprechend der Vollgeschosse und der GRZ ist die Geschossflächenzahl auf 0,3 begrenzt.

Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass das zweite Vollgeschoss nur zulässig ist, wenn es das Dachgeschoss bildet (II*). Durch diese Festsetzung soll einerseits die Bebauung visuell auf ein Vollgeschoss beschränkt werden, um bei der topographisch exponierten Lage eine befriedigende Einbindung in die Umgebung sicherzustellen. Dieses Bestreben wird durch die zusätzliche Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen der Gebäude untermauert. Andererseits ist für die Dachgeschosse die Beschränkung der Grundfläche auf 2/3 des darunter liegenden Geschosses (siehe Nieders. Bauordnung) aufgehoben. Durch die somit verbesserte Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wird die Schaffung von ausreichendem Wohnraum erleichtert. Bei gleichem Wohnraumbedarf besteht hierdurch auch die Möglichkeit, die Grundfläche des Hauses und damit die Bodenversiegelung zu verringern.

Aus vorgenannten Gründen ist mit der getätigten Festsetzung II* sowohl den städtebaulichen Belangen einer befriedigenden Einbindung in die Umgebung, als auch dem Bestreben der Bauherren nach wirtschaftlicher Bauausführung Rechnung getragen. Ein weiterer Aspekt ist die Lage am Ortsrand. Um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollten die Gebäude nicht übermäßig raumwirksam ausgeprägt sein.



Da die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht ausreicht, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern, wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO die Sockelhöhe auf 0,80 m und die Traufenhöhe auf 4,50 m begrenzt.

Mit den o.g. Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet entsprechend der Ortsrandlage harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt und gleichzeitig den zukünftigen Bauherren weitreichende bauliche Möglichkeiten eröffnet.

Um weiterhin eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung gewährleisten zu können, wird die Größe der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf mindestens 600 m² festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird – entsprechend der Ursprungsplanung - die offene Bauweise festgesetzt. Zudem ist als Bauform nur das Einzelhaus zulässig, wodurch auf die Bedeutung der Ortsrandlage und auf die vorhandenen Wohnformen in den angrenzenden Dorfgebieten Rücksicht genommen wird.

Da jedoch die Beschränkung auf Einzelhäuser allein nicht ausreicht, um maßstabsprenkende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um sogenannte „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Durch den Wegfall der Planstraße B ergibt sich jedoch die Möglichkeit im Rahmen dieser 1. Änderung im Südwesten des Baugebietes zwei Baufelder zu einem zusammenzulegen und dort die Aufteilung der Baugrundstücke bedarfsgerecht variabel zu gestalten. Des Weiteren richten sich die Gebäudestellungen nach den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß Niedersächsischer Bauordnung.

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen. Diese Festsetzung wird getroffen, weil die öffentliche Verkehrsfläche als Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt klassifiziert ist und dementsprechend gemäß Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ein direkter Anbau ausgeschlossen ist.

B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen

Begründung

106BG-06.docx



4.4 Verkehrsflächen

Die K 22 wird im Bebauungsplan analog zum Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche nachrichtlich festgesetzt und übernimmt die Haupterschließungsfunktion für das Plangebiet. Der Stichweg wird als private Verkehrsfläche mit einem Straßenquerschnitt von 3,5 m festgesetzt. Damit garantieren die Festsetzungen sowohl eine kostengünstige als auch eine flächensparende Erschließung.

4.5 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll wie auch bereits im Ursprungsbebauungsplan im Plangebiet dezentral zur Versickerung gebracht werden. Dieses soll ausschließlich über private Versickerungsanlagen erfolgen.

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in Straßen begleitenden Mulden-Rigolen-Systemen gefasst und versickert.

Auch das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Wasser ist über geeignete Versickerungsanlagen zu entsorgen. Hierzu sind von den Bauherren entsprechend geeignete Anlagen (z.B. Mulden-Rigolen) herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Ob und inwieweit das Niederschlagswasser dezentral zur Versickerung gebracht werden kann wurde im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung durch ein Gutachten untersucht. Das Gutachten „Untersuchung zur Versickerung von Oberflächenwasser im Baugebiet „Hajen-Süd“, Emmerthal OT Hajen“, aufgestellt von gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro ARKE, Hess. Oldendorf, September 2006, sagt diesbezüglich folgendes aus:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich bis zu einer Tiefe von 4,0 m Terrassenablagerungen deren Kornverteilung stark variiert. Im oberflächennahen Bereich stellen sich die Terrassenablagerungen als stark schluffiger Feinsand von rotbrauner Farbe dar (Terrassenlehm). Diese Schicht hat eine durchschnittliche Mächtigkeit von 2,9 m. Unterhalb dieser Schicht folgt eine gemischtkörnige Terrassenablagerung. Diese Schicht stellt sich z.T. als sandige Kiese und z.T. als reine Sande dar (Terrassensand / -kies).

Laut Gutachten besitzt der Terrassenlehm eine sehr geringe Durchlässigkeit und ist damit für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet ist. Die darunter

B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen

Begründung

106BG-06.docx



folgende gemischtkörnige Terrassenablagerung weist sehr unterschiedliche Durchlässigkeiten auf, wobei die geforderte Mindestdurchlässigkeit generell überschritten wird. Damit ist diese Schicht für eine Versickerung geeignet.

Abschließend stellt das Gutachten fest, dass im Baugebiet „Hajen-Süd“ eine Versickerung in der Schicht Terrassensand / -kies mittels dezentraler Mulden-Rigolen-Systeme grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der deutlichen Unterschiede in der Kornverteilung der Terrassenablagerungen und den damit verbundenen stark variierenden Durchlässigkeiten können allerdings keine Aussagen zur Dimensionierung der Mulden-Rigolen-Systeme getroffen werden.

4.6 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Da in diesem Fall bereits Baurechte vorliegen und der Bebauungsplan zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) aufgestellt wird, entfällt in diesem Fall die Eingriffsregelung. Die Neuordnung des Bebauungsplanes führt zu keinem Anstieg der Eingriffsintensität gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. Der Wegfall einer Stichstraße und die Zusammenfassung von 3 Grundstücken führt im Gegenteil zu einer Abnahme der maximal möglichen Versiegelung und damit zu einer Reduzierung des Eingriffes. Da die Kompensationsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplans jedoch bereits Rechtskraft haben, sollen diese auch zukünftig vollständig umgesetzt werden, zumal sie auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes notwendig sind. Die grünordnerischen Maßnahmen werden nachfolgend dargestellt.

4.6.1 Bepflanzungsgrundsätze

Für die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sollen vorwiegend Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden, da diese

- von ihrer "ökologischen Stabilität" her am besten geeignet sind (geringe Gefahr übermäßigen Schädlingsbefalls, keine Frostschäden usw.)
- große Bedeutung für heimische Tierarten besitzen (insbesondere für Kleinlebewesen, aber auch als Bienenweide sowie als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze) und
- sich optimal in das Landschaftsbild einfügen.



Die für die Bepflanzungsmaßnahmen im Bearbeitungsgebiet geeigneten Gehölzarten gehen aus den textlichen Festsetzungen hervor.

4.6.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz). Deshalb sollten die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen soweit wie möglich beachtet werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Gehölze (Hainbuchen und Eschen, buschartige Wuchsformen) an der Kreisstraße werden weitestgehend erhalten.

4.6.3 Schutzmaßnahmen:

Sicherung des anfallenden Oberbodens (Empfehlung)

Der Oberboden ist als Grundlage natürlicher Vegetation zu erhalten. Beim Abtrag des Oberbodens ist darauf zu achten, dass seine natürliche Fruchtbarkeit erhalten bleibt. Die Bearbeitbarkeitsgrenze (halbfeste Konsistenz, $I_c > 100$) ist nach DIN 18 915 zu beachten.

Bei Baubeginn ist der Oberboden von allen Bau- und Betriebsflächen abzutragen und an geeigneter Stelle in den Baustellenbereichen in Mieten aufzusetzen. Vor Einbau des Oberbodens sind verfestigte Bereiche aufzureißen, so dass die Verzahnung der Böden gewährleistet ist. Nachträgliche Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der Oberboden anzudecken und die Ansaat bzw. Bepflanzung vorzunehmen.



4.6.4 Pflanzmaßnahmen

(rechtsverbindlich festgesetzt)

Anlage eines Pflanzstreifens auf privaten Grundstücken

Auf der festgesetzten Pflanzfläche sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In gleicher Weise sind auf allen Baugrundstücken 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu bepflanzen. Sind die Grundstücke von dem festgesetzten Pflanzstreifen betroffen, ist dieser auf die 10 % anzurechnen.

Pflanzverband in der Fläche: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, 200 – 250 cm

Sträucher: 2xv, 60 – 100 cm

Folgende Gehölze sind vorgesehen (Auswahlliste):

Bäume 1. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Bäume 2. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher (ca. 90% der Pflanzung)

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)

B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen

Begründung

106BG-06.docx



Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Anlage von Obstwiesen auf Maßnahmenflächen (A und B)

Auf den Maßnahmenflächen A und B sind hochstämmige, standortheimische Obstbäume in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der in Maßnahmenfläche B vorhandene Baum ist zu erhalten und in die Bepflanzung zu integrieren.

Die vorhandene Wiese ist soweit wie möglich zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Auswahlliste Obstbäume

Äpfel: z.B.:

Altländer Pfannkuchen, Baumanns Renette, Boskop, Ontario

Birnen:

Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Pastorenbirne

Kirschen:

Schneiders späte Knorpelkirsche, Dolleseppler, Schattenmorelle oder weitere regional-typische Arten.

Mit den Pflanzmaßnahmen wird in Verbindung mit den Festsetzungen bzgl. „Maß der baulichen Nutzung“ und „Bauweise“ (vgl. Kap. 4.2 u. 4.3) ein harmonischer Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft geschaffen. Zudem wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Generell wird das Plangebiet durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen aus ökologischer Sicht aufgewertet.

4.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Wie im Ursprungsplan ist auch in der 1. Änderung eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Das Leitungsrecht ist zu Gunsten des Leitungsträgers (E.ON) zur Sicherung eines parallel zur K 22 verlaufenden Erdkabels zu begründen.



4.8 Örtliche Bauvorschriften

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. In diesem Sinn erfolgen Vorgaben zu den Dächern und Einfriedungen.

Als Dachformen sind Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer zulässig. Zu den Dachneigungen ist mit 28° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben. Für Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind dabei auch abweichende Neigungen zulässig.

Die Dacheindeckungen sind farblich auf die als ortstypisch anzusehenden Farbreihen „Rot“ und „Rotbraun“ begrenzt. Damit wird insbesondere auf das nordwestlich des Plangebietes stehende Baudenkmal („Hof Strüver“) Rücksicht genommen. Außerdem sind auch optisch besonders stark hervortretende Farbgebungen, wie z.B. Blau, Grün oder Gelb, ausgeschlossen. Um visuelle Beeinträchtigungen durch Lichtreflexionen an mit glänzenden Materialien eingedeckten Dächern auszuschließen, sind engobierte und glasierte Dacheindeckungen nicht zulässig.

Dachaufbauten sind auf 3/5 der Traufenlänge beschränkt und der Abstand der Dachaufbauten zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen um hier bauliche Verunstaltungen zu vermeiden.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen erfolgt mit der Zielsetzung, am Ortsrand Hajens verunstaltend wirkende, überhöhte Anlagen zu vermeiden.

5 Ver- und Entsorgung

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

Versorgungsträger sind:

- Gemeinde Emmerthal (Wasser)
- E.ON (Gas, Elektrizität)
- Deutsche Telekom AG (Telekommunikation)



Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die bereitzustellende Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt wird. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über einen Anschluss an den Bestandkanal in der Straße K 22. Im Weiteren erfolgt die Ableitung über das Kanalisationsnetz zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Emmerthal im OT. Kirchohsen.

Das **Niederschlagswasser** wird insgesamt vor Ort zur Versickerung gebracht (siehe hierzu Kap. 4.5).

6 Nachbarschutz, Immissionen, Altlasten, Denkmalschutz

Diese Thematik wurde im Ursprungsbebauungsplan ausführlich behandelt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hier keine neuen Gesichtspunkte. Daher behalten die Aussagen des Ursprungsbebauungsplanes ihre volle Gültigkeit. Sie werden der Vollständigkeit halber nachfolgend dargestellt.

Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Abstände zu vorhandenen Bebauungen und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt worden.

Schallschutz

Geräusche aus landwirtschaftlichem Betrieb

Die aus der westlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle resultierenden Geräuscheinwirkungen (z.B. Getreidetrocknung während der Erntezeit) sind in einer schalltechnischen Beurteilung quantifiziert worden. Für das Plangebiet haben sich dabei keine Überschreitungen der einschlägigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte ergeben.



Geräusche von öffentlichen Straßen

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche (hier: K22) ist eine überschlägige Schallberechnung nach dem Rechenmodell der „langen geraden Straße“ durchgeführt worden. Dabei ist von einer Verkehrsbelastung von ca. 800 Kfz/24 h ausgegangen worden (Schätzung anhand vorliegender Zählergebnisse nördlich Hajen, „auf der sicheren Seite“). Die Berechnung hat ergeben, dass bereits im Abstand von 13 m von der K 22 (gemessen von der Straßenmitte) die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (WA 55/45 dB(A) Tag/Nacht) erreicht bzw. unterschritten werden.

Aus den obenstehenden Sachverhalten ergibt sich, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zu den Belangen des Schallschutzes kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Altlasten

Altlasten / Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Denkmalschutz

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das zweigeschossige Backsteingebäude des „Hofes Strüver“ (Herrenstraße 8). Dieses Gebäude ist ein Baudenkmal und prägt gemeinsam mit dem Kirchturm des ebenfalls denkmalgeschützten Kirchbereiches den südwestlichen Ortsrand. Durch die Beschränkung des geplanten Baugebietes auf einen Bereich nordöstlich der K 22 bleibt der südwestliche Ortsrand jedoch unberührt, so dass die Belange des Denkmalschutzes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen (DSchG,NI) der Gemeinde Emmerthal oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte ist



für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

7 Städtebauliche Werte

7.1 Flächenbilanz

B-Plan Nr. 76 "Hajen-Süd"			
Bruttofläche:	10.957m²	= 1,10ha	= 100%
Nettobauland:	7.480m²	= 0,75ha	= 68,3%
	davon Pflanzgebot: 735 m ²		
Verkehrsflächen:	2270m²	= 0,23ha	= 20,7%
davon			
Planstraße	129m ²		
K 22	2.141m ²		
Maßnahmenflächen:	1.204m²	= 0,12ha	= 11,0%
davon:			
Maßnahmenfläche A	764m ²		
Maßnahmenfläche B	440m ²		

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden ca. 0,75 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die z.Zt. als Weide genutzt werden.



7.2 Besiedlungsgrößen

Wohnbaugrundstücke (G):	ca.	6 G
Wohngebäude (WG):		6 WG
Wohneinheiten (WE):		
- 1,3 Wohneinheiten je Wohngebäude		8 WE
Einwohner (EW):		
- 3,0 Einwohner je Wohneinheit:		24 EW
Nettowohndichte (NWD):		32 EW/ha
Bruttowohndichte (BWD):		24 EW/ha
durchschnittliche Grundstücksgrößen: 1.247 m ²		
	von ca.:	851 m ²
	bis ca.:	3.093 m ²

8 Durchführung der Planung

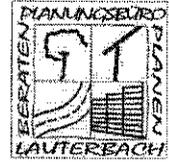
8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Flurstücke (Bildung von Baugrundstücken) ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

8.2 Kosten, Finanzierung

Die Erschließungskosten werden durch den kommunalen Haushalt getragen. Des Weiteren ist der Stichweg als private Verkehrsfläche festgesetzt.

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



8.3 Als bald zu treffende Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Erschließung des Baugebietes als bald zu treffen:

1. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
2. Erstellung der Baustraßen
3. Herstellung der Versorgungsanlagen für Wasser, Strom und Telekommunikation

9 Hinweise

Im Rahmen der Ursprungsplanung wies die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslagen“ verwiesen.

10 Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang

Im Zeitraum vom 06.10.2009 bis einschließlich 06.11.2009 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2009 an dem Verfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 06.11.2009 abzugeben.

In diesen Beteiligungsverfahren sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.



Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 17.12.2009 gebilligt.

Emmerthal, den 04.02.2010

Siegel

gez. Grossmann

.....

Bürgermeister