

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „Beim Hilgenstock“
mit örtlichen Bauvorschriften

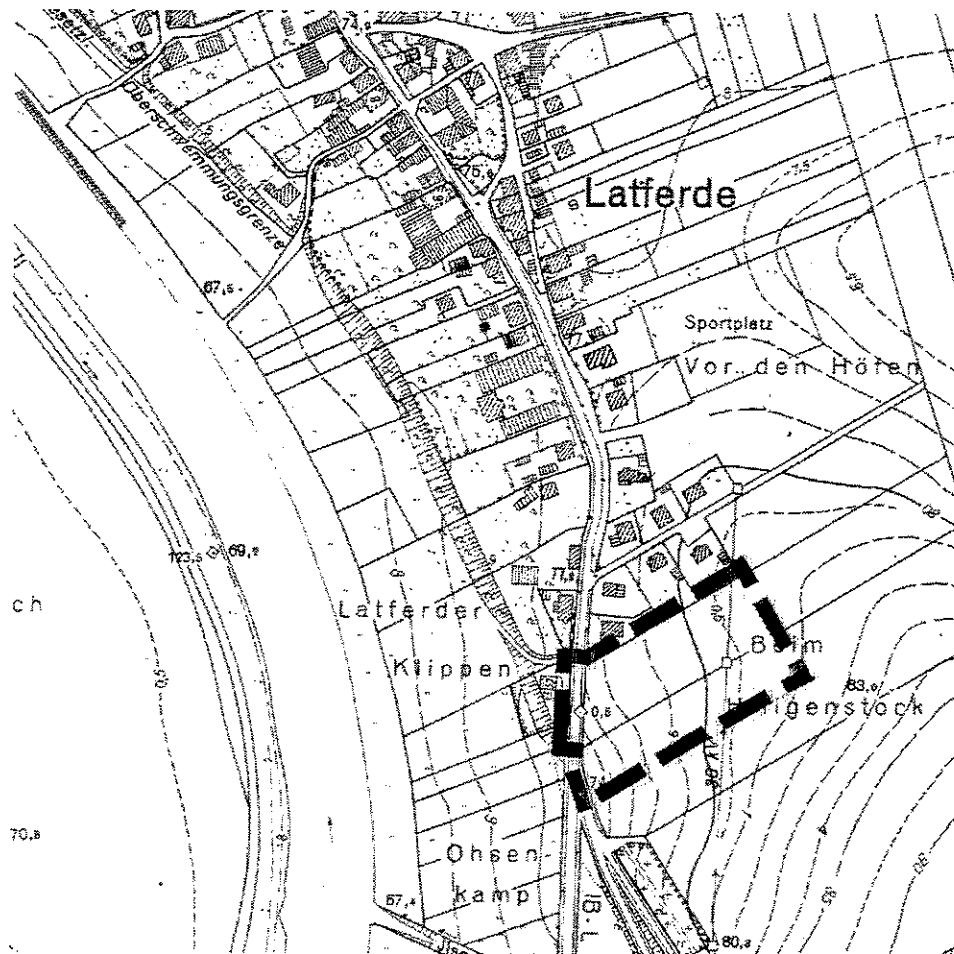
Gemeinde Emmerthal



Ortsteil Lafferde

Landkreis Hameln-Pyrmont

Reg.-Bezirk Hannover



- ABSCHRIFT -

Planverfasser:

Kontur Bau Vision GmbH
Dipl.-Ing./ Architekt
Walter Greve

Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
Tel.: (0 51 51) 40 200
Fax. (0 51 51) 40 20 10

info@kontur-bau-vision.de
www.kontur-bau-vision.de

Dipl.-Geogr.
Askan Lauterbach
Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach
Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
Tel.: (0 51 51) 40 20 14
Fax. (0 51 51) 40 20 10

info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes; Höhenverhältnisse.....	4
1.3 Flächennutzungsplan.....	4 - 5
2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
3. PLANUNGSKONZEPT	
3.1 Nutzungskonzept.....	6 - 7
3.2 Verkehrserschließung.....	7
3.3 Natur und Landschaft.....	7
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.4 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasser- abflusses.....	10
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und Leitungsrechte.....	11 - 14
4.6 Verkehrsflächen.....	14
4.7 Gestalterische Festsetzungen.....	15
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	16
6. VEREINBARKEIT MIT BENACHBARTER NUTZUNG, IMMISSIONEN, ALTABLAGERUNGEN.....	16
7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	16 - 22
8. STÄDTEBAULICHE WERTE.....	23
8.1 Flächenbilanz.....	23
8.2 Besiedelungsgrößen.....	23
9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	
9.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	23
9.2 Kosten, Finanzierung.....	24
9.3 Als bald zu treffende Maßnahmen.....	24
10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG.....	24
11. HINWEISE.....	24 - 26
<u>Anhang 1: Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und deren Abwägung</u>	

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Beim Hiligenstock“ bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal am 15.03.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten:	durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 38/4, 38/5 und 38/6
im Nordosten:	durch eine neu zu bildende Parzellengrenze in Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 38/6
im Südosten:	durch eine neu zu bildende Parzellengrenze im Abstand von ca. 66 m parallel zur nordwestlichen Plangebietsgrenze
im Westen:	durch die westliche Grenze der Hajener Straße (Flurstück 144/5) bzw. die östliche Grenze des „Reuterkamp“ (Flurstück 147).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 39, 40 und 144/5 (alle teilweise), Flur 3, Gemarkung Lafferde.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,967 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes; Höhenverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zur Zeit als Acker genutzt. Der südwestliche Randbereich besteht aus einer grasbewachsenen Böschung, da das Gelände ca. 1,5 m höher liegt als die Hajener Straße. Zusätzlich ist der Anbindungsbereich der Planstraße an die Hajener Straße (l 429) in den Geltungsbereich integriert.

Die Geländehöhen im Plangebiet fallen von Nordosten nach Südwesten. Sie betragen rd. 75 m NN.

1.3 Flächennutzungsplan

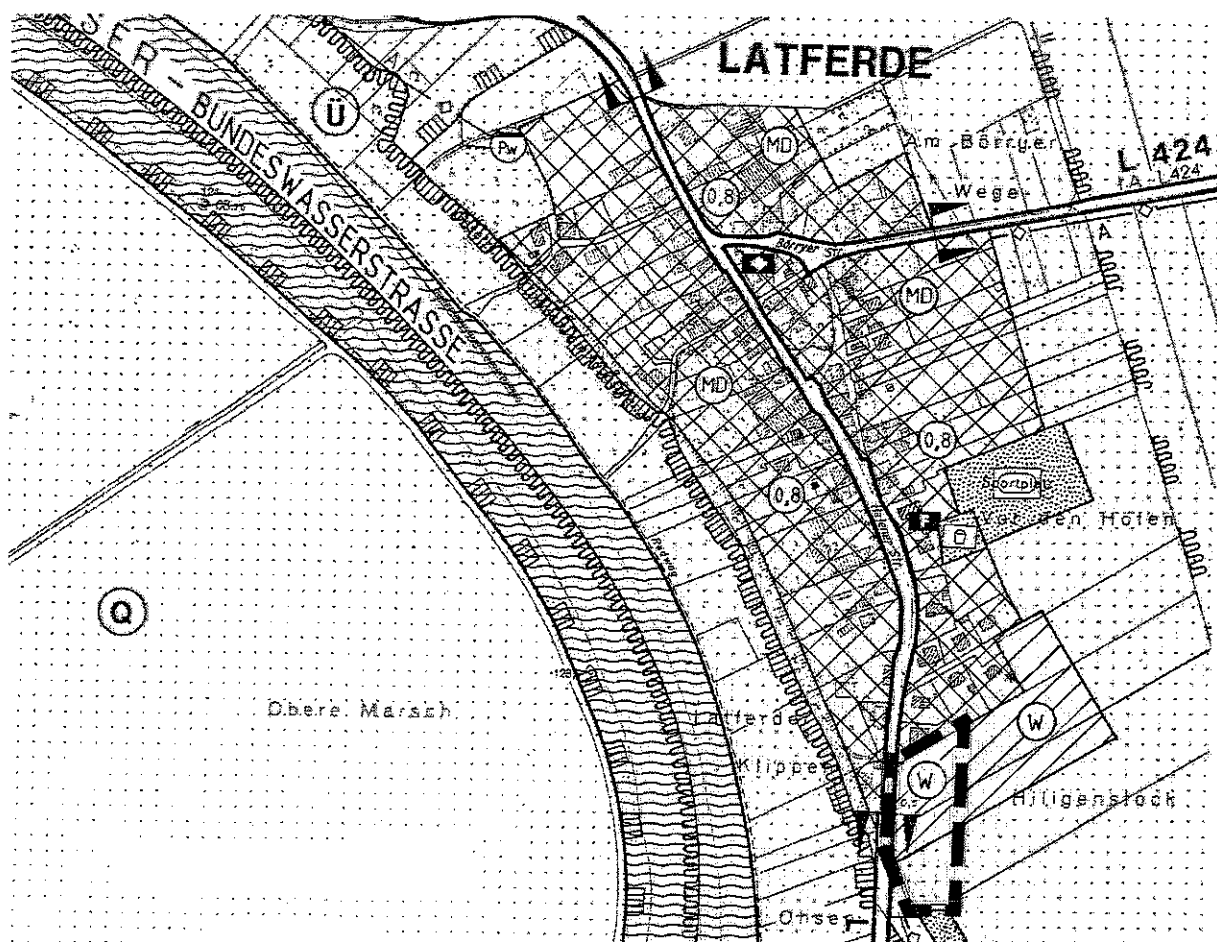
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt im südwestlichen Drittel des Plangebietes „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 1 (2) Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Für dieses Gebiet ist zusätzlich eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 0,8 vorgegeben.

Der nordöstlich an das oben genannte MD-Gebiet angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (WA) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Diese Flächendarstellung war bereits im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden.

Zur Umsetzung der mit hiesigem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Konzeption und um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die vorgesehenen Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gehen aus der folgenden Abbildung hervor:

Zeichnerische Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes



M. 1: 5000

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Emmerthal das Ziel, in einem Bereich am Hiligenstock in Latferde weiteres Wohnbauland bereitzustellen.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland ergibt sich dabei überwiegend aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung Latferdes. Zusätzlich soll jedoch auch zuzugewilligen Familien die Möglichkeit eröffnet werden, ihren Wohnsitz in Latferde zu nehmen und hier ein Eigenheim zu errichten.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur und das Landschaftsbild.
- Sicherung vorhandener und zusätzlicher Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.
- Festschreibung eines ökologischen Entwässerungssystems über private und öffentliche Versickerungseinrichtungen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepasste Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dabei sind die Gebietsausweisungen gemäß Baunutzungsverordnung durch den Flächennutzungsplan vorstrukturiert.

Als Nutzungsform ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise vorgesehen.

In den nordöstlichen, südöstlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes sind Bepflanzungen zur optischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft vorgesehen.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes gem. Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) wird verzichtet, da sich im Bereich des Sportplatzes, ca. 250 m nördlich des Plangebietes ein Kinderspielplatz befindet. Das Plangebiet kann gemäß § 2 (2) NSpPG diesem Spielplatz zugeordnet werden, da die Wegeentfernung < 400 m beträgt.

3.2 Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt direkt über die Hajener Straße (L 429). Der Anbindungsbereich befindet sich dabei innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine Planstraße sichergestellt.

3.3 Natur und Landschaft

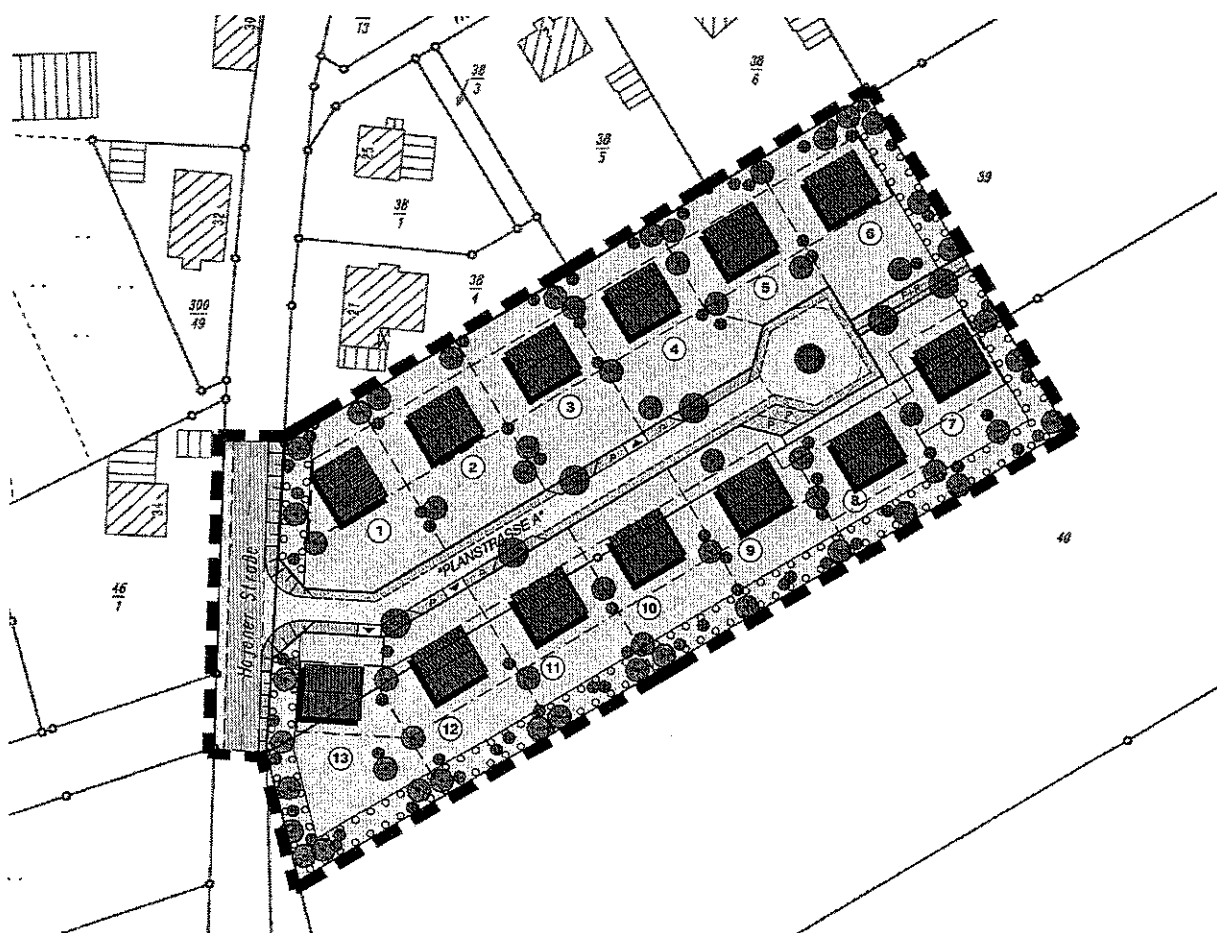
Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt (siehe Kapitel 7 „Umweltschützende Belange“).

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal der Bebauung des Plangebietes den Vorzug gegenüber einer totalen Vermeidung jeden Eingriffs (= Verzicht auf Planung) gegeben.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe vollständig zu kompensieren (siehe Kapitel 4.5).



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Beim Hiligenstock“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BVBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Um im Plangebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die vorgenannten Einschränkungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, um eine ruhige und qualitativ hochwertige Wohnlage entstehen zu lassen und negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden..

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt worden.

Für das Plangebiet werden GRZ = 0,3 und GFZ = 0,3 festgesetzt. Damit wird die Höchstgrenze nach der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete von 0,4 nicht ausgeschöpft und somit eine aufgelockerte Bebauung festgeschrieben.

Die Höhenentwicklung ist insgesamt auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Somit kann auch diesbezüglich eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erzielt werden.

Da die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse noch keine Begrenzung der tatsächlichen Gebäudehöhen bewirkt, sind außerdem die zulässigen Sockel- und Traufenhöhen festgesetzt. Mit der Beschränkung der Sockelhöhen auf 0,80 m und der Traufenhöhe auf 4,50 m kann ein wirksamer Schutz gegen übermäßige Gebäudehöhe erzielt werden.

4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits oben angesprochen, wird eine Eingliederung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Da jedoch die Festsetzung „Einzelhäuser“ allein nicht ausreicht, um maßstabsprengende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um im Plangebiet sogenannte „unechte Einzelhäuser“ mit

einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

Um entlang der Planstraße „A“ eine gewisse optische „Transparenz“ des Baugebietes zu wahren, sind auf den hier angrenzenden nicht überbaubaren Flächen Garagen und Nebenanlagen bis zu einem Abstand von 3,00 m nicht zulässig.

4.4 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

Bei der Realisierung des Baugebietes soll auf die Verlegung von Regenwasserkanälen gänzlich verzichtet werden. Es ist vielmehr eine umweltgerechtere Form der Regenwasserbeseitigung vorgesehen. Diese soll über private und öffentliche Versickerungseinrichtungen erfolgen. Hierzu ist entlang der ausgewiesenen Planstraße „A“ eine öffentliche Grünfläche zur Anlage einer entsprechenden Versickerungsmulde ausgewiesen. Diese soll das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser aufnehmen und zur Versickerung bringen.

Zusätzlich ist festgesetzt, dass auch das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen ist. Hierfür sind durch die Bauherren entsprechende Mulden- / Rigolienanlagen herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Zur Sicherung einer ausreichenden Versickerungsrate sind die vor genannten Anlagen mit den tiefer liegenden Sand- / Kiesschichten zu verbinden. Gemäß Baugrundgutachten befinden sich diese in einer Tiefe von 1,60 bis 2,60 m unter Geländeoberfläche.

Den oben genannten Festsetzungen liegt eine generelle Baugrundbeurteilung mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit zu Grunde (aufgestellt: gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro / Arke, Hess. Oldendorf, 18.03.2004). Dieser ist zu entnehmen, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Bodenschichten (bis zu einer Tiefe von ca. 2,60 m) in einer Größenordnung von $k_f = 7,4 \times 10^{-7}$ bis 5×10^{-6} m/s liegen. In diesem Horizont ist die dezentrale Flächenversickerung von Niederschlagswasser ohne unterstützende Maßnahmen somit kaum möglich.

Die im Liegenden der Deckschicht anstehenden gemischkörnigen Schichten (Terrassenablagerungen) weisen sehr unterschiedliche Durchlässigkeitsbeiwerte auf. Diese variieren zwischen $k_f = 8,7 \times 10^{-5}$ m/s in schluffigen Lagen und $k_f = 3,2 \times 10^{-3}$ m/s in überwiegend kiesigen Lagen. Die im ATV-Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) geforderte Mindestdurchlässigkeit $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s wird jedoch generell erreicht. Diese Terrassenablagerungen sind somit für eine Versickerung der auf

den Grundstücken anfallenden Niederschläge geeignet. Bei einer Verbindung der festgesetzten Mulden und Rigolen mit den tiefer liegenden Terrassenablagerungen über eingebrachte Kiesschichten o. ä. kann somit von einer zuverlässigen Versickerung ausgegangen werden.

Im Vorfeld der einzelnen Bauvorhaben sind Entwässerungsanträge mit entsprechenden Nachweisen zur ausreichenden Dimensionierung der Entwässerungsanlagen gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 vorzulegen.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzgebote und Leitungsrechte

Zur Umsetzung der unter 3.3 beschriebenen Zielsetzungen werden die folgend beschriebenen Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Durch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwasser in den überwiegenden Teil des Baugebietes können größere Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermieden werden.

Die im Westen, Südosten und Nordosten des Baugebietes festgesetzten Pflanzflächen von 5 m Breite vermeiden zusammen mit der Durchgrünung negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

☐ Sicherung des anfallenden Oberbodens

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.

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen)

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Zur orts- und landschaftsbildgerechten Neugestaltung des Eingriffsraumes ist auf den privaten Baugrundstücken je Grundstück auf der straßenzugewandten Seite ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum der nachfolgend genannten stand-ortheimischen Arten anzupflanzen:

Laubbäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss

Die Pflanzung der Laubbäume sollte als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang erfolgen. Die Obstbäume sind ebenfalls als Hochstämme anzupflanzen, damit sie die gewünschten Funktionen für das Landschaftsbild übernehmen können.

Diese Baumpflanzungen bewirken eine optische Aufwertung des Straßenraumes sowie ästhetische Positivwirkungen durch Gliederungsfunktionen. Darüber hinaus besitzen sie folgende Funktion für den Naturhaushalt:

- Funktion als Leitlinie für die Ausbreitung von Pflanzen- und Tierarten aus dem Umland in das Industriegebiet
- Funktion als Ansitz- und Singwarte für Vögel
- Lebensraum für zahlreiche holzbewohnende Insektenarten
- Brut- und Entwicklungsstätte für zahlreiche Vogelarten, insbesondere Höhlenbrüter
- Verbesserung der Luftqualität durch Staubfilterung, Sauerstoffproduktion etc.
- Kleinklimaverbesserung durch Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Minderung der nächtlichen Temperaturen etc.

Baumpflanzungen im Straßenseitenraum

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur orts- und landschaftsbildgerechten Neugestaltung des Eingriffsraumes sind im Straßenseitenraum der Planstraße B und des Wohnweges 1 im Abstand von ca. 20 m zueinander hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten anzupflanzen.

Für die Laubbaumpflanzungen ist nach Möglichkeit einheitlich für das Baugebiet eine der nachfolgend genannten Arten zu verwenden:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

Die Pflanzung soll als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 14- 16 cm Stammumfang erfolgen.

4.5.3 Anlage einer Randbepflanzung auf privaten Flächen

Die im westlichen, südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Pflanzflächen sind mit Landschaftsgehölzpflanzungen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der parallel zur Hajener Straße verlaufenden Erdkabel sind in den mit Leitungsrechten zu belastenden Bereichen keine tiefwurzelnden Pflanzen zulässig. Die Bepflanzungen sind in diesem Bereich mit dem Leitungsträger (E.ON Westfalen Weser) abzustimmen.

- Verwendung von 95 % Sträuchern, sowie 5 % Bäumen I. und II. Ordnung

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Birke)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarze Erle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität:	Bäume als Heister, 2 xv, 200-250 cm hoch Sträucher 60 / 100 cm hoch
Pflanzverband:	1,50 m x 1,50 m

Durch diese Bepflanzung kommt es zu einer deutlichen Aufwertung der Fläche. Sie bildet die zukünftige Ortsrandeingrünung und bietet besonders der heimischen Fauna einen Lebensraum.

4.5.4 Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Ziel der erläuterten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist die ökologisch-funktionale Kompensation der dargestellten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes:

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 7):

0,12 ha für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden
(gleichzeitige Kompensation von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima/Luft)

Gegenüberstellung:

0,14 ha (Ausgleichsfläche: Pflanzgebot) – 0,12 ha (errechneter Ausgleichsflächenbedarf) = 0,02 ha (Kompensationsplus)

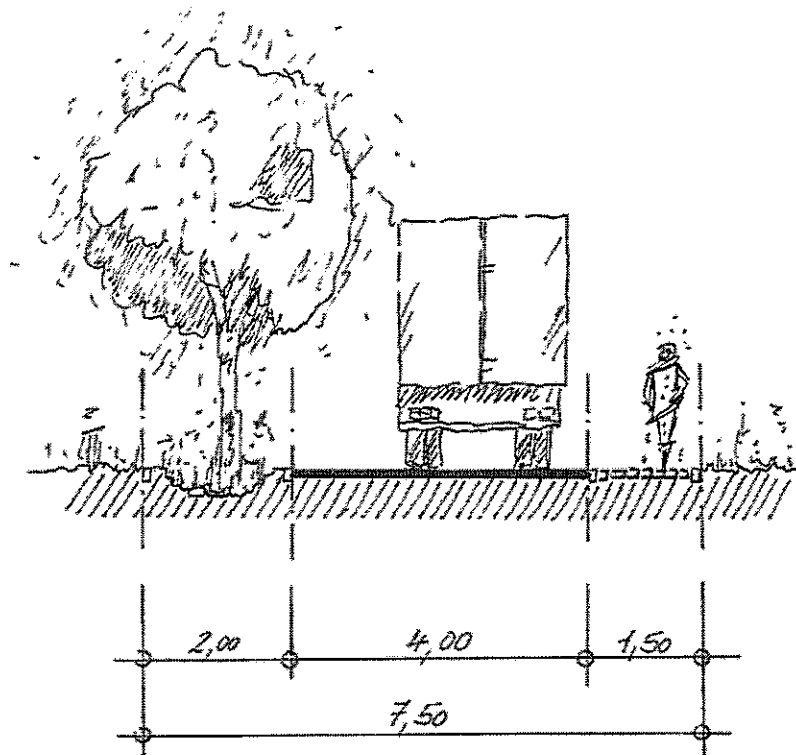
4.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße „A“. Die Verkehrsfläche soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Dabei soll das Mischprinzip realisiert werden, d. h. auf den Bau eines separaten Gehweges mit Hochbord kann aufgrund des relativ geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens verzichtet werden. Zur optischen Gliederung des Verkehrsraumes ist jedoch die Absetzung eines höhengleichen und überfahrbaren Gehwegbereiches vorgesehen. Dieses kann durch Farb- und/oder Materialwechsel realisiert werden. Der Regelquerschnitt geht aus der unten stehenden Darstellung hervor.

Am nordöstlichen Ende der Planstraße „A“ ist eine Wendeanlage für LKW mit einem Wendekreisradius von 9 m vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten sind im Zuge der Erschließungsplanung innerhalb der ausgewiesenen Versickerungsmulde anzuordnen, die hierfür entsprechend baulich unterbrochen werden darf (siehe textliche Festsetzungen). Auf die zeichnerische Festsetzung der Parkplatzflächen wurde jedoch aus Gründen der Flexibilität verzichtet.

Skizze des Straßenquerschnittes – Planstraße „A“



4.8 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur sowie in das Landschaftsbild unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. Die Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die stark ortsbildprägenden Dächer der Hauptgebäude.

Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind auf 28° bis 48° begrenzt. Die Farbgebungen der Dächer sollen sich innerhalb der Farbreihen „Rot“ und „Rot-Braun“ bewegen. Dachaufbauten sind nur in optisch vertretbaren Grenzen zulässig.

Die vorstehenden Festsetzungen sollen dorfuntypische Dachformen und Dachfarben ausschließen. Sie sind jedoch bewusst weit gestreckt, um den Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zu belassen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die **Versorgung** des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz werden durch Erweiterung der in der Hajener Straße bestehenden Anlagen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

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

Die Anforderungen an den **Brandschutz**, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Hameln-Pyrmont sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Das im Wohngebiet anfallende **Niederschlagswasser** wird insgesamt vor Ort zur Versickerung gebracht (siehe hierzu Erläuterungen unter Kapitel 4.4).

Die Ableitung des anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über entsprechende Kanalnetz-Erweiterungen. Ein Anschluss an das Bestandssystem kaum dabei in der Hajener Straße erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Emmerthal zu geführt.

6. VEREINBARKEIT MIT BENACHBARTER NUTZUNG, IMMISSIONEN, ALTABLAGERUNGEN

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes lassen über ein zumutbares Maß hinausgehende störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen. Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen kann problemlos über die Hajener Straße abgewickelt werden.

Auch aus den benachbarten Gebieten sind keine unzumutbaren Immissionsstörungen für das Plangebiet erkennbar.

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

7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG), beide zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. IS: 1950), kann für bauplanungsrechtliche Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** bestehen. Hierzu ist in der Anlage 1 zum UVPG eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben enthalten. Da der B-Plan „Beim Hiligenstock“ den für Städtebauprojekte angegebenen Größenwert von 100.000 m² Grundfläche nicht erreicht, ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch keine UVP durchzuführen.

7.1 Gegenwärtiger Zustand

Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet gehört zur naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“. Die naturräumliche Haupteinheit ist das Engtal von Bodenwerder.

In der betroffenen Untereinheit „Kirchhoser Talung“ treten die hier das Wesertal begleitenden Keuper- und Muschelkalkhöhen dichter an das Tal heran und bedingen eine allmähliche, nach Süden zunehmende Verengung des Tals.

Boden

Der Boden des Untersuchungsgebietes wird aus Auenlehmen gebildet. Dieser zeichnet sich durch ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial aus.

Wasser

- Oberflächenwasser

Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

- Grundwasser

Im größten Teil des Untersuchungsgebietes kann von einer mittleren Grundwasserneubildungsrate von 201 – 300 mm/a ausgegangen werden. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Weser.

Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich „Nord-West-Deutschland“ und ist durch den Einfluss maritimer Luftmassen gekennzeichnet. Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr beträgt 8 – 9 °C, die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 750 – 800 mm/m² (LRP LK Hameln-Pyrmont). Kleinklimatisch kommt dem Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet für das angrenzende Wohngebiet zu.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Untersuchungsgebiet wird von einer Ackerfläche gebildet. Diese Ackerfläche ist ein Teilbereich einer ausgedehnten, ungegliederten Ackerflur. Nennenswerte Randbiotope sind nicht betroffen. Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet keine seltenen Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die ausgedehnte Ackerflur und die fehlende Ortsrandeingrünung.

Wenig Reliefenergie sowie insgesamt wenige Gehölze in der freien Landschaft führen zu einem überwiegend eintönigen, aber gegenüber raumwirksamen Eingriffen eher empfindlichen Gebiet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Eingriff nicht betroffen.

7.2 EINGRIFFSBEURTEILUNG UND ERMITTLUNG ERFORDERLICHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KONFLIKTANALYSE)

Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise

Im Untersuchungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. In dem hierzu aufzustellenden Bebauungsplan werden die baulichen Festsetzungen für das geplante Gebiet getroffen.

Mit der Entscheidung für einen Bebauungsplan wird auch über die Eingriffsintensität und die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entschieden. Aus diesem Grund müssen die zu erwartenden Beeinträchtigungen bereits zu diesem Zeitpunkt dargestellt werden, um im Abwägungsprozess mit berücksichtigt werden zu können (§ 8a - c BNatSchG).

Durch das geplante Vorhaben werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verursacht. Gemäß der Eingriffsregelung sind Eingriffe zu vermeiden bzw. in ihrer Intensität zu vermindern (§ 8 (2) BNatSchG und § 8 NNatG). Für nicht vermeidbare Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen die in der Lage sind, die hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu kompensieren (§ 8 (4) BNatSchG und § 9 NNatG).

Nach Prüfung der Zulässigkeit eines nicht vermeidbaren und nicht ausgleichbaren Eingriffs sind Ersatzmaßnahmen zu suchen die in der Lage sind, die verlorengehenden Funktionen und Werte zu ersetzen (§ 11, 12 NNatG).

Zunächst werden auf den folgenden Seiten die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft

Das geplante Vorhaben hat eine Reihe negativer Auswirkungen auf die Umwelt. Im Hinblick auf die Beurteilung des Eingriffs ist zu unterscheiden zwischen

- baubedingten
- anlagebedingten und
- betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen

Unter "baubedingten" Wirkungen werden Wirkungen verstanden, die während der Bauausführung auftreten.

Die baubedingten Wirkungen sind im wesentlichen:

- mechanische Beschädigungen, Bodenverdichtung und Erschütterungen durch den Baustellenverkehr
- Lärm- und Schadstoffemissionen
- zusätzlicher Baustellenverkehr auf Zubringerstraßen
- zeitweilige Inanspruchnahme von angrenzenden Flächen für Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze (Baumaschinen und Bodenmaterial), Bauwege usw.

Nach Abschluss der Bauarbeiten tritt wieder eine Beruhigung ein, so dass diese Auswirkungen als nur vorübergehend anzusehen sind und sich die baubedingt beeinträchtigten Bereiche wieder regenerieren können.

Anlagebedingte Auswirkungen

Unter "anlagebedingten" Auswirkungen werden Beeinträchtigungen verstanden, die durch die Errichtung von Gebäuden und Anlagen und der infrastrukturellen Einrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgung etc.) verursacht werden. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nachfolgend beschrieben.

Oberflächenversiegelung

Als gravierendste anlagebedingte Beeinträchtigung ist die Versiegelung bzw. die Überbauung der Fläche anzusehen. Die versiegelten Flächen stehen dem Naturhaushalt dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Oberflächenversiegelungen haben insbesondere folgende negative Bedeutung für den

Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

- Verlust der Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens,
- Unterbindung der Wasseraufnahme und -speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche),
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Gewässer und Kanalisation,
- Reduzierung der Grundwasserneubildung,
- Beeinträchtigung der Wuchsbedingungen benachbarter Vegetationsbestände,
- Beeinträchtigung der im Boden lebenden Organismen,
- Veränderung des örtlichen Klimas durch Reduzierung der Verdunstung und damit der Luftfeuchte sowie
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Zunahme technischer Elemente in der bisherigen Kulturlandschaft.

Sowohl die Errichtung von Baukörpern als auch von Straßen- und Hofbefestigungen mit wasserundurchlässigen Materialien wie Asphalt oder Beton bewirkt eine vollständige, 100%ige Oberflächenversiegelung mit den o.g. negativen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild.

Unter Zugrundelegung der im B-Plan vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 (zzgl. maximal 25%iger Überschreitung = 0,375) ergibt sich für den Geltungsbereich einschließlich Erschließung (Straßenbau) eine maximal mögliche Oberflächenversiegelung von 0,4 ha.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung lassen sich vorab noch nicht genau quantifizieren oder qualifizieren, da sie stark von den individuellen Verhaltensmustern der zukünftigen Nutzung abhängig sind. Von folgenden Auswirkungen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen:

- Ziel- und Quellverkehr werden im Gebiet zu einer Belastung der an die Straßengrenzenden Flächen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen führen. Von herausragender Bedeutung sind hier neben den Verbrennungsabgasen Öle und Schmierstoffe, Reifen- und Bremsbelägeabrieb, Asphaltabrieb, Streusalz etc.
- Verlärmung angrenzender Räume durch das Befahren der Straßen mit motorisierten Fahrzeugen.

Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, 1994).

Zunächst wird die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter dargelegt. Anschließend wird die voraussichtliche Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ermittelt.

Nach Berücksichtigung konfliktmindernder Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen wird der Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die Berechnung stellt lediglich ein Hilfsmittel dar, um den notwendigen Gesamtumfang zu begründen. Wichtig ist jedoch, dass der Eingriff ökologisch-funktional ausgeglichen ist.

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte

☐ Arten und Lebensgemeinschaften:

Von dem Eingriff ist ausschließlich eine intensiv genutzte Ackerfläche betroffen. Die Ackerfläche ist großflächig, ohne Gliederung und ohne nennenswerte Saumbiotope.

Biotope von geringer Bedeutung (Wertstufe 3):

A (Acker):	0,92 ha
Gesamt:	0,92 ha

- Boden:** 0,92 ha stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)
- Wasser (Grundwasser):**
0,92 ha beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)
- Luft:** 0,92 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)
- Landschaftsbild:**
0,92 ha beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Wertstufe 2)

Voraussichtliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch das geplante Vorhaben kommt es durch die beschriebenen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu einer Beseitigung und einer Veränderung von Vegetation.

Die Inanspruchnahme der Biotope der Wertstufe 3 stellt **keine** erhebliche Beeinträchtigung des Schutzpotentials „Arten und Lebensgemeinschaften“ dar, da es zu keiner Veränderung der Wertstufe kommt. Die Flächen werden sowohl vorher als auch nachher der Wertstufe 3 zugeordnet.

Boden

Die Versiegelung bislang unversiegelter Bodenoberfläche, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar, die zur Herabsetzung der Wertstufe führt.

- 0,92 ha stark überprägter Naturboden

Versiegelung:

GRZ : 0,3	
8.028 m ² x 0,375 =	3.011 m ²
(GRZ: 0,3 + 25 % zusätzlich mögliche maximale Versiegelung)	
	+ 991 m ² Straße & Wege, etc.
	4.002 m ²

Zusammen:	0,4 ha maximal mögliche Versiegelung (Wertstufe 2 → Wertstufe 3)
-----------	--

Wasser

Die geplante Bebauung wird in Form lockerer Einzelhausbebauung durchgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett in Versickerungsmulden versickert. Das Gebiet wird sowohl vorher als auch nach dem Eingriff der Wertstufe 2 zugeordnet.

Luft

Auch hinsichtlich des Schutzgutes Luft stellt die Versiegelung von Oberflächen eine Beeinträchtigung dar. Daneben wird das Mikroklima des Standortes durch die Bebauung negativ beeinflusst. Für den bebauten Bereich bedeutet dies nach NLO (1994) jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft, weil durch die vorgesehene lockere Bebauung mit Durchgrünung und ohne großflächig versiegelte Bereiche eine Wertstufenänderung nicht verursacht wird.

Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind 0,92 ha beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Wertstufe 2) betroffen. Durch die vorgesehene lockere Bebauung (überwiegend Einzelhäuser) und geplante Durchgrünung mit standortheimischen Arten sowie die geplante Ortsrandeingrünung im Süden und Osten, kann das Gebiet auch nach Realisierung des Baugebietes der Wertstufe 2 zugeordnet werden.

Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen

Bedarf

Schutzgut Boden: $0,4 \text{ ha} \times 0,3 =$ 0,12 ha

geplante Kompensationsmaßnahmen im Gebiet

Pflanzstreifen (vorher A (WS3), jetzt WS2): 0,14 ha

Gegenüberstellung

$0,14 \text{ ha (Ausgleich)} - 0,12 \text{ ha (Eingriff)} = 0,02 \text{ (Kompensationsüberschuss)}$

Der Ausgleich für den Eingriff kann also innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes erreicht werden.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind bereits ausführlich im Kapitel 4.5 beschrieben.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	9.666,00 m ²	= 0,967 ha	= 100,0 %
Nettobauland:	8.028,00 m ²	= 0,803 ha	= 81,1 %
davon Pflanzstreifen:	1.400,00 m ²		
Öffentliche Verkehrsflächen	1.528,00 m ²	= 0,153 ha	= 15,8 %
davon			
Planstraße „A“:	988,00 m ²		
Fuß- / Radwege:	45,00 m ²		
Hajener Straße:	495,00 m ²		
Öffentliche Grünflächen: (Versickerungsmulde, ohne Parkplätze und Grundstückszufahrten)	110,00 m ²	= 0,011 ha	= 1,1 %

Durch die Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes werden rd. 0,92 ha Ackerland in Anspruch genommen.

8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke (G): ca.	13	Ein-/Zweifamilienhaus- grundstücke
Wohngebäude (WG):	13	
Wohneinheiten (WE):		
1-2 geschoss. Bebauung (1,3 WE/WG):	17	
Einwohner (3,0 E/WE)	51	
Nettowohndichte (E/ha):	63	
Bruttowohndichte (E/ha):	53	
Grundstücksgrößen:		von ca. 454 m ² bis ca. 881 m ² im Mittel: 617 m ²

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine 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.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine durch den kommunalen Haushalt zu tragenden Erschließungskosten an, da die Erschließung gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) an einen Erschließungsträger übertragen wird.

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

9.3 Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden:

- Kanalbaumaßnahmen
- Herstellung der Versickerungsmulden
- Herstellung der Baustraßen

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 29.03.2004 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt. Es sind jedoch keine Bürger erschienen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2004 (Frist 23.04.2004). Die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 03.05.2004 bis zum 04.06.2004 durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen und deren Behandlung gehen aus dem Anhang 1 hervor.

11. HINWEISE

Die Bezirksregierung Hannover gibt folgende Hinweise:

In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege), Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

Hinweise:

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Die E.ON Westfalen Weser AG weist auf folgendes hin:

Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG und betriebsgeführter Unternehmen geprüft.

Ihr Ansprechpartner ist die Betriebstelle:
Bodenwerder, Am Mühlentor 6,
31619 Bodenwerder, Tel.: 05533/ 9708-0

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Versorgungsanlagen:

- Mittelspannungskabel / Niederspannungskabel

Wir bitten diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachfolgende Sachverhalte:

1. Erdarbeiten in Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserer Betriebstelle mindesten 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den Unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.
2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.
3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist ein Ortstermin mit unserer Betriebstelle erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
4. Der Schutzstreifen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.
5. Die Stromversorgung des ausgewiesenen Bereichs ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet

Der Landkreis Hameln-Pyrmont gibt folgende Hinweise:

Die Löschwasserversorgung kann nur als sicher-gestellt angesehen werden, wenn

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (48 cbm/h) vorhanden ist,
- b) die vorgenannten Löschwassermengen für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht,
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden; Abstände der Hydranten max. 120 m.
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeingangsdruck) abfällt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

Die Breite der Planstraße sowie die Kurverradien und der Wendehammer sind gem. § 2 DVNBauO zu bemessen (Fahrbahnbreite mind. 3,0 m, Kurvenradius und Wenderadius mind. 10,50 m).

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 20.09.2004 gebilligt.

Emmerthal, den 30.09.2004.

Siegel

.....gez. Feldmann.....
Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EMMERTHAL

Anhang 1a

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Beim Hiligenstock“ mit örtlichen Bauvorschriften OT. Latferde

Aufstellung über die vorgebrachten Anregungen und Abwägung
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 29.03.2004 (keine Anregungen)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.03.2004 (Frist: 23.04.2004)

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
1	Bezirksregierung Hannover Dezernat 204 Städtebau	20.04.2004	<p>„Zu dem Entwurf des o.g. Plans nehme ich aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wie folgt Stellung:</p> <p>In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.</p> <p>Gemäß §13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.</p> <p>Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege)-, Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.</p> <p>Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in die Begründung aufzunehmen und bei der Realisierung des Plangebietes zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
2	E.ON Westfalen Weser AG	06.04.2004	<p><u>Hinweise:</u> Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.“</p> <p>„Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet, und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Beachten Sie jedoch die Hinweise zu den im Text angesprochenen Kostentragungspflichten. Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG und betriebsgeführter Unternehmen geprüft.</p> <p>Ihr Ansprechpartner ist die Betriebsstelle: Bodenwerder, Am Mühlentor 6, 31619 Bodenwerder, Tel.: 05533/ 9708-0</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich folgende Versorgungsanlagen: - Mittelspannungskabel / Niederspannungskabel</p> <p>Wir bitten diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Sie sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich der vorhandenen Erdkabel wird berücksichtigt. Dieses sowie eine entsprechende Fläche für Leitungsrechte wird im Bebauungsplan dargestellt. In diesem Bereich ist die Bepflanzung mit der E.ON Westfalen Weser AG abzustimmen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachfolgende Sachverhalte:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="792 288 1435 799">1. Erdarbeiten in Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserer Betriebsstelle mindesten 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den Unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.<li data-bbox="792 807 1435 951">2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.<li data-bbox="792 959 1435 1246">3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist ein Ortstermin mit unserer Betriebsstelle erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.<li data-bbox="792 1254 1435 1437">4. Der Schutzstreifen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen	

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
3	Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst 52, Bauaufsicht	22.04.2004	<p>außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.</p> <p>5. Die Stromversorgung des ausgewiesenen Bereichs ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.“</p> <p>Zu dem o.a. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Verkehrliche Belange / Jugendarbeit</u></p> <p>3.1 Auf einen Spielplatz im Plangebiet kann verzichtet werden, sofern der nördlich des Gebietes liegende alte Spielplatz den Anforderungen des Nieders. Spielplatzgesetzes entspricht und dieser sich in einem den heutigen Anforderungen entsprechenden Zustand befindet.</p> <p>3.2 Der vorhandene Gehweg (Hochbord) im Verlauf der Hajener Straße befindet sich an der Westseite der Straße, mit der Folge, dass Fußgänger einschl. Schulkinder die Hajener Straße im unmittelbaren Ortseingangsbereich queren müssen. Aus verkehrlicher Sicht wird deshalb hier gefordert ,eine Querungshilfe auf der Hajener Straße einzubauen.</p>	<p>zu 3.1 Wie in der Begründung (Seite 7) dargelegt, befindet sich der vorhandene Spielplatz ca. 250 m nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet kann somit gemäß § 2 (2) NSpPG diesem Spielplatz zugeordnet werden (Wegeentfernung bis 400 m). Die Ausstattung des Spielplatzes ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zu überprüfen und gegebenenfalls nachzubessern. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.</p> <p>zu 3.2 Die Möglichkeiten zur sicheren Gestaltung einer Fußgängerquerung im Bereich der Hajener Straße ist im Zuge der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Denkbar sind hier unter anderem Markierungen und hinweisende Beschilderungen um auf die Querungsstelle (insbesondere auch auf Schulkinder) hinzuweisen. Der Einbau einer Mittelinsel als Querungshilfe erscheint hier aus Platzgründen kaum möglich (westlich: Bebauung, östlich:</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>3.3 Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m wird nicht viele Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zulassen. Ich bitte deshalb schon im Vorfeld abzustimmen, wo für den ruhenden Verkehr markierte Flächen im Straßenraum vorzusehen sind.</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>3.4 Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (48 cbm/h) vorhanden ist, b) die vorgenannten Löschwassermengen für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht, c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden; Abstände der Hydranten max. 120 m. d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 	<p>Geländeböschung) und außerdem aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens auch nicht gerechtfertigt. Da es sich bei der Hajener Straße um eine Gemeindestraße handelt (ehem. Landesstraße 429, jetzt abgestuft) ist das Straßenbauamt Hameln nicht zu beteiligen. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.</p> <p>zu 3.3 Gemäß Textlicher Festsetzung 1.6.1 ist innerhalb der festgesetzten Versickerungsmulden auch die Anlage von insgesamt 4 öffentlichen Parkplätzen zulässig. Zusätzlich sind in dem an die Wendeanlage angrenzenden Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche weitere 2 Parkplätze vorgesehen. Somit können für die insgesamt rund 13 geplanten Grundstücke 6 öffentliche Parkplätze bereit gestellt werden. Diese Anzahl ist als ausreichend anzusehen.</p> <p>zu 3.4 Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen. Die Breite der Planstraße ist für die Zufahrt von Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeugen ausreichend bemessen. Ein Wendehammerradius von 10,50 m ist nicht erforderlich und auch gem. §2 DVNBauO nicht vorgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
4	Landwirtschaftskammer Hannover	23.04.2004	<p>bar (erforderlicher Kraftspritzeingangsdruck) abfällt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.</p> <p>Die Breite der Planstraße sowie die Kurvenradien und der Wendehammer sind gem. § 2 DVNBauO zu bemessen (Fahrbahnbreite mind. 3,0 m, Kurvenradius und Wenderadius mind. 10,50 m).“</p> <p>4. „Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 weisen wir darauf hin, dass nordöstlich und südöstlich Ackerflächen angrenzen. Das Plangebiet soll hier durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen abgegrenzt werden. Bei Bepflanzung sollten die anliegenden Pflanzlisten beachtet werden.</p>	<p>zu 4. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Pflanzliste wird entsprechend angepasst.</p>
5	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz, Hildesheim	20.04.2004	<p>5.1 „Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden. - Landeseigene Anlagen - Messeinrichtungen Die genannten Belange werden nicht berührt.“</p> <p>5.2 „Aufgrund der Betrachtung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der vorhandenen Kenntnisse über - Gewässermenge - Gewässerqualität ergeben sich aus meiner Funktion als Gewässerkundlicher Landesdienst folgende Hinweise: Die Bodenversiegelung der letzten Jahre und</p>	<p>zu 5.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 5.2 Die Anregung ist berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist Versickerung des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers Planungsrechtlich festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>Jahrzehnte hat zu einer Verschärfung der Abflusssituation (vermehrte und größere Hochwässer) geführt. Deshalb ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Für die Oberflächenentwässerung sollten geeignete Maßnahmen wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers, die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung oder Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden."</p>	

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EMMERTHAL

Anlage 1b

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Beim Hiligenstock“ mit örtlichen Bauvorschriften OT. Latferde

Aufstellung über die vorgebrachten Anregungen
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 03.05.2004 bis 04.06.2004

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Vorschlag / Stellungnahme Planer
1	Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst 52, Bauaufsicht	27.05.2004	<u>Verkehrliche Belange</u> 1.1 Insbesondere wenn unter Pkt. 3.1 auf den in der Nähe des Sportplatzes gelegenen Kinderspielplatz verwiesen wird, ist eine sichere fußläufige Verbindung in den Ort unverzichtbar. 1.2 Die unter 4.6 beschriebene „beabsichtigte Absetzung eines höhengleichen und überfahrbaren Gehwegbereiches zur optischen Gliederung des Verkehrsraums“ ist nach den zu § 325 StVO „Verkehrsberuhigter Bereich“ ergangenen Verwaltungsvorschriften nicht unbedingt erforderlich. Hierzu ist ausgeführt. Straßen, die mit Z. 325 beschildert sind, dürfen von Fußgängern zwar in ihrer ganzen Breite genutzt werden; dies bedeutet aber nicht, dass auch Fahrzeugführern ermöglicht werden muss, die Straße überall zu befahren. Daher kann es im Einzelfall zweckmäßig sein, Flächen für Fußgänger zu reservieren und dies in geeigneter Weise (z.B. durch Poller, Bewuchs) von dem befahrbaren Bereich abzugrenzen.	Zu 1.1: Die Möglichkeiten zur sicheren Gestaltung einer Fußgänger-Verbindung in den Ort sind im Zuge der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abzuklären. Ausreichende gemeindeeigene Flächen stehen hierfür im Zuge der Hajener Straße zur Verfügung. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Zuge der Bauleitplanung nicht. Zu 1.2: Die Möglichkeiten zur Gestaltung des Verkehrsraumes sind im Zuge der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abzuklären. Der Bebauungsplan gibt hier keine verbindliche Aufteilung vor. Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze ist im Bebauungsplan festgesetzt. Auch hier besteht somit im Zuge der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Vorschlag / Stellungnahme Planer
			<p>Bei der relativ kurzen Straße und der geringen Anzahl an Wohneinheiten, die dort errichtet werden, kann m.E. auf den für Fußgänger reservierten Bereich verzichtet werden. Auch auf eine andersartige Pflasterung dieses Bereiches sollte verzichtet werden, da dieser Bereich vielfach als Abmarkung von Einstellplätzen angesehen wird. Wichtiger als der hier vorgesehene Gehwegstreifen ist die Ausweisung einer ausreichend großen Zahl von eindeutig markierten Parkplätzen.</p>	<p>Hamel, den 04.08.2004</p> <p>Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach Stadtplaner und Beratender Ingenieur</p>