

Urschrift

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 59, Mönkebergstraße
Gemeinde Emmerthal, OT Lüntorf

Landkreis Hameln-Pyrmont

Auftraggeber:

Gemeinde Emmerthal
Der Gemeindedirektor
Berliner Straße 15
31860 Emmerthal

Auftragnehmer:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	1
1.1	Lage im Gemeindegebiet	1
1.2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.3	Fläche des Plangebietes	1
2.0	Angaben zu übergeordneten Planungen	2
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.0	Städtebauliche Rahmenbedingungen	2
4.0	Belange von Landschaftspflege und Naturschutz	3
4.1	Planungsanlaß	3
4.2	Lage im Raum	3
4.3	Naturräumliche Situation	3
4.4	Böden	3
4.5	Oberflächengewässer / Grundwasser	4
4.6	Klima / Luft	4
4.7	Landschaftsbild / Erholung	4
4.8	Arten- und Lebensgemeinschaften	4
4.9	Bestandsbewertung / Eingriffsbetrachtung	5
4.10	Empfehlungen für Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan	6
5.0	Angaben zum Planinhalt im Einzelnen	7
5.1	Erfordernis und Planungsanlaß	7
5.2	Nutzungsstruktur	7
5.3	Verkehr	8
5.4	Öffentliche Einrichtungen	8
5.5	Immissionen	8
5.6	Art der baulichen Nutzung	8
5.7	Grün und Freiflächen	9
5.8	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. bis 9 BauGB	9
5.9	Ermittlung der städtebaulichen Werte	9
6.0	Angaben zur Erschließung	10
6.1	Erschließung und Verkehrsflächen.	10
6.2.	Trinkwasserversorgung; Abwasser; Oberflächenwasser	10
6.3	Elektroversorgung und Fernmeldeanlagen	11
6.4	Gasversorgung	11
7.0	Altlasten und Altablagerungen	11

1.0 ALLGEMEINES

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

1. Art der baulichen Nutzung,
2. Festsetzung einer städtebaulich verträglichen Nutzung unter Berücksichtigung der z. Z. vorwiegenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes
3. Wirtschaftliche Nutzung der geplanten Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen (Ausbau der Mönkebergstraße und beidseitige Nutzung)
4. Ortsrandarrondierung im Sinne der Ortsrandgestaltungssatzung

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt an der Mönkebergstraße im südwestlichen Gemeinderandbereich zwischen den Flurgebieten "Kalte Hude" und "Kamp".

1.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich bildet den südwestlichen Abschluß des Siedlungsbereiches des OT Lüntorf. Er hat eine Größe von ca. 0,9 ha und besteht in der Gemarkung Lüntorf, Flur 3, aus den Flurstücken:

- 19/10;
- der Fläche der Mönkebergstraße im Bereich zwischen den Flurstücken 19/10 und 54/3
- 54/3, bis zur westlichen Grenze der südlich verlängerten Grenzlinie des Flurstückes 19/10

1.3 Fläche des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,919 ha

2.0 ANGABEN ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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

3.0 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Gelände liegt auf einer Hügelkuppe und hat nach allen Seiten ein Gefälle.

Die nördlich, westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Östlich schließt das Dorfgebiet (MD) mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 an.

Die Fläche selbst ist als Wohngebietsfläche gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich folgt der z. Z. ausgebauten, aber noch nicht befestigten Mönkebergstraße mit einer Grundstückstiefe von ca. 60 m.

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht zu 100% aus landwirtschaftlicher Fläche, die hauptsächlich als Ackerland intensiv genutzt wird. Die Fläche des Flurstückes 19/10 wird als Dauerbrache genutzt. Die südliche Teilfläche des Flurstückes 54/3 wird intensiv als Ackerland genutzt.

Die Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen wird durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nicht beeinträchtigt.

Auf dem benachbarten Flurstück 54/4 ist 1995 ein Einfamilienhaus mit Garage entstanden. Der Form und Dimension nach fügt es sich in die umliegende Bebauung ein.

4.0 BELANGE VON LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ

4.1 Planungsanlaß

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

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

In Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §§ 7 - 13 Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) werden beeinträchtigende Wirkungen auf Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des B-Planes zu erwarten sind, beurteilt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen benannt. Darüber hinaus werden für das Plangebiet grünordnerische Maßnahmen formuliert, die mit der Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtsverbindlich werden.

4.2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Lüntorfs an der höchsten Stelle des Ortsteiles in exponierter Lage im Übergang zur freien Landschaft. Die Flächen werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung sowohl für die Landwirtschaft als auch für die Erholung (vgl. *LK Hameln-Pyrmont, 1986, Regionales Raumordnungsprogramm*).

4.3 Naturräumliche Situation

Lüntorf gehört zur naturräumlichen Haupteinheit "Lipper Bergland" und zur ökologischen Landschaftseinheit "Bergland auf kalkarmem bzw. kalkfreiem Gestein (Keuper bzw. Wealdensandstein)", hier zur Untereinheit "Grohnder Berge".

Die potentielle natürliche Vegetation entspricht dem Hainsimsen-Buchenwald und dem Buchen-Traubeneichenwald.

4.4 Böden

Die Böden im Plangebiet entsprechen überwiegend kalkarmen bzw. kalkfreien Gesteinsböden, die durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen und damit einhergehender Zerstörung des Bodenprofils lediglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird als hoch bewertet, die Austrocknungs- und Erosionsgefährdung wird als sehr gering eingestuft (vgl. *LK Hameln-Pyrmont, Landschaftsrahmenplan, 1983*).

4.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner beeinträchtigten Grundwassersituation (Ackergebiet mit mittlerem Stoffeintragsrisiko und z. T. hohem Nitrat- auswaschungsrisiko) von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Für die halbruderale Brachfläche ist eine sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation anzunehmen, durch die unmittelbare Siedlungsnähe ist allerdings von einer Beeinträchtigung durch Verringerung der Grundwasserneubildung infolge Bodenversiegelung auszugehen.

4.6 Klima / Luft

Das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Größe und der offenen Lage auf einer Hügelkuppe kaum Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, ist aber als klimatisch wenig beeinträchtigter Bereich von Bedeutung für den Naturhaushalt.

4.7 Landschaftsbild / Erholung

Der Erlebniswert der Landschaftsvielfalt im Plangebiet wird im LRP des LK Hameln-Pyrmont als mittel eingestuft. Begründet wird dies mit gering bewegtem Gelände, geschlossenen Landwirtschaftsflächen mit geringem Grünlandanteil und nur vereinzelt Flurgehölzen und kleineren Waldflächen sowie schroffen Übergängen zwischen Wald- und Landwirtschaftsflächen. Tatsächlich liegt das Plangebiet in exponierter Lage oberhalb der Ortschaft im Übergang zur freien Landschaft und bietet reizvolle Ausblicke in das Umland. Der Gesamteindruck wird aber massiv gestört durch zwei Starkstrom-Freileitungen, die in 100 m Entfernung neben dem Plangebiet den gesamten Bereich durchqueren und das Landschaftsbild empfindlich stören.

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

4.8 Arten- und Lebensgemeinschaften

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

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

- ◆ Acker (A)
Anbauflächen von Feldfrüchten wie Getreide, Ölpflanzen, Hackfrüchten usw. einschließlich Zwischeneinsaaten (Gründüngung bzw. Grünbrache) und junger (ein- bis zweijähriger) Ackerbrachen.
Im Plangebiet werden ca. 75 % der Flächen als Acker genutzt.

- ◆ Halbruderale Brache (UB)
Vorwiegend ältere Brachstadien mit hohem Anteil von Ruderalarten bzw. Stickstoff- und Störungszeigern.
Brachen an Böschungen, Straßenränder und ähnliche mit halbruderaler Vegetation sind im Plangebiet als Saum entlang der Straße vorhanden. Teilweise sind Ihnen noch Kulturpflanzen beigemischt (z. B. in Gartenbrachen).

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

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

Über die Tierwelt liegen keine Angaben vor.

4.9 Bestandsbewertung / Eingriffsbetrachtung

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

- ◆ Von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind die halbruderale Brachfläche, die Böden sowie Wasserhaushalt und Klima.
- ◆ Von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind das Landschaftsbild sowie die als Acker genutzten Flächen. Letztere haben trotzdem eine Bedeutung für Boden, Wasser, Klima und Landschaftserleben, weil sie unbebaut und unversiegelt sind und über ein entsprechendes Biotopentwicklungspotential verfügen.

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

Die bebaubare Fläche im Plangebiet beträgt insgesamt rund 8.500 m², davon sind bei einer Grundflächenzahl von 0,3 maximal 2.550 m² versiegelbar.

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

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

Die Beeinträchtigungen können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden. Auf Kompensationsmaßnahmen außerhalb

des Plangebietes wird verzichtet. Versiegelte Flächen sind im Plangebiet bisher außer dem Straßengraben nicht vorhanden, der größte Flächenanteil besteht momentan aus Acker. Daher kommt die Entsiegelung von Böden als Ausgleichsmaßnahme nicht in Frage. Statt dessen soll hier durch die Anlage von Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten Ausgleich geschaffen werden. Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis bebaute/versiegelte Fläche zur Ausgleichsfläche 1 : 0,3 betragen.

Für das Plangebiet müssen auf dieser Grundlage auf mindestens 750 m² Fläche Siedlungsgehölze aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Dadurch können beeinträchtigte Funktionen und Werte von Boden und Grundwasser wiederhergestellt werden.

4.10 Empfehlungen für Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan

Die Pflanzung von Hecken und Bäumen wird als Pflanzgebot Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- Nach einem Gutachten des Instituts für technisch-wissenschaftliche Hydrologie (itwh - Herr Prof. Sieker) zur Beurteilung der Regenwasserrückhaltung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens als ungünstig eingestuft. Daher sind nur Verfahren mit einer Bodenpassage (Mulden-Rigolen-System) angebracht. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist das anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolen-System mit einer Ab- und Überleitungsmöglichkeit in den Straßengraben abzuleiten. Im südlichen Teil des Plangebietes sind Entwässerungsmulden mit einer Überlaufmöglichkeit in den geplanten Pflanzstreifen vorzusehen.
- Die der freien Landschaft zugewandten Randstreifen des Plangebietes sind mit einer mehrreihigen und mehrschichtigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen in einem Rastermaß von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, um den Ortsrand zu gestalten und gegenüber der Landschaft abzuschirmen.

Empfohlene Gehölzarten sind:

1. Bäume:
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Rotbuche (*Fagus silvatica*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
2. Sträucher:
 - Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*)
 - Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Wildrose (*Rosa canina*, *Rosa spec.*)
 - Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 - Holunder (*Sambucus nigra*)

- Die Grundstücksflächen, die nicht versiegelt werden dürfen, sind als Gärten anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- Aus gestalterischen Gründen soll zum Fassen des Straßenraumes eine durchgehende Baumreihe von 6 Eichen (*Quercus robur*) gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme mit mindestens 1,50 bis 2,00 m Höhe im Straßenraum zu pflanzen.
- Unzulässig ist die Pflanzung von Nadelgehölzen in Reihen von mehr als 3 Exemplaren.
- Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen).
- Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.0 ANGABEN ZUM PLANINHALT IM EINZELNEN

5.1 Erfordernis und Planungsanlaß

Die Gemeinde Emmerthal möchte der konkreten Nachfrage, vornehmlich von Bewohnern der Ortschaft oder deren Angehörigen, nach Wohnbauland nachkommen und Flächen dafür ausweisen. Die in dieser Region durchaus typischen Familienverbände in der Ortschaft, werden so in ihrem Erhalt unterstützt.

Es kann damit vorwiegend ortsansässigen Einwohnern und ihren Angehörigen die Möglichkeit angeboten werden, in ihrem Heimatdorf zu siedeln.

Für das Plangebiet liegen verschiedene Bauanfragen, vornehmlich von ortsansässigen Bauwilligen, vor. Eine Genehmigung entsprechend § 34 BauGB war bisher nicht möglich, da die Plangebietsfläche als Außenbereich eingestuft ist. Weiterhin lag die Fläche außerhalb des bisher gültigen Flächennutzungsplanes. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat hier die Planungsabsicht der Gemeinde Emmerthal definiert, Wohnbauflächen zu schaffen.

5.2 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich bildet den städtebaulichen Abschluß des OT Lüntorf im südwestlichen Bereich. Es kann somit ein landschaftsgestalterisch wünschenswerter Ortsrand entwickelt werden, der den Übergang von Ackerfläche und Ortschaft bilden wird. Die textlichen Festsetzungen definieren Art und Umfang der Pflanzen und Gehölze, mit denen die Ortsrandeingrünung entwickelt wird.

Die ortsrantypische, wenig intensive Bebauung wird durch die Festsetzung von niedrigen Ausnutzungsziffern bewirkt: Grundflächenzahl 0,30 - offene und eingeschossige Bauweise. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet.

Da die angrenzenden ehemaligen Höfe nicht mehr bewirtschaftet werden, sondern ausschließlich der Wohnnutzung dienen, kann von einer hohen Verträglichkeit des B-Plangebietes zur vorhanden Nutzung ausgegangen werden.

5.3 Verkehr

Der OT Lüntorf ist an das öffentliche Verkehrssystem angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich in ca. 200 - 300 Metern Entfernung und ist, ohne Überquerung (außer der L 428) stark befahrener Straßen, zu erreichen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Mönkebergstraße. Die Mönkebergstraße mündet direkt in die L 428

5.4 Öffentliche Einrichtungen

Der Geltungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 500 - 850 Metern zu den privaten und öffentlichen Einrichtungen wie Post, Bank (Mobile Station), Kirche und dem Gemischtwarenladen. Die Grundschule liegt in Amelgatzen (ca. 4 km entfernt). Der nächste Kindergarten ist in Grohnde (4,5 km entfernt). Beide Einrichtungen sind mit einer Buslinie erreichbar.

Die Realschule wird in Emmerthal angeboten. Das nächste Gymnasium ist in Bad Pyrmont und in Hameln. Die vorgenannten Einrichtungen haben noch Kapazitäten für Neuaufnahmen.

5.5 Immissionen

Über das benachbarte Feld verläuft im südwestlichen Bereich des B-Plangebietes eine 380 kV (Preussen - Elektra) und eine 110 kV Stromleitung (Stromversorgung Wesertal). Diese Leitungen markieren optisch den Übergang des Dorfgebietes zum Gebiet für Erholung (RROP).

Ein Sicherheitsabstand von ca. 35 m vom Mittelkabel (380 kV Leitung) bis zum nächstgelegenen Punkt der bebaubaren Fläche wird eingehalten. Der geringste Abstand ist ca. 48 m.

Es kann bei entsprechenden Witterungslagen (Nebel und ungünstigen Windverhältnisse) zu geringen Geräuschimmissionen durch die Stromfreileitung kommen. Diese Immissionen scheinen jedoch hinnehmbar, zumal sie nur temporär auftreten.

Bezüglich "Elektrosmog" liegen keine verwertbaren Anhaltspunkte, Richtlinien oder Hinweise der Versorgungsunternehmen vor, die Planungsrelevanz haben.

5.6 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung des B- Planes als allgemeines Wohngebiet wird das Dorfgebiet am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Lüntorf abgerundet und sinnvoll ergänzt. Die ausgewiesene Fläche folgt den topographischen Gegebenheiten. Die schon vorhandene Mönkebergstraße läßt sich mit geringem Aufwand für die Belange der Bebauung ausbauen.

5.7 Grün und Freiflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen Grün- und Freiflächen ausgewiesen, da wegen der geringen festgesetzten Nutzungsdichte und Versiegelung eine ausreichende Durchgrünung auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden kann. Es gilt das Gebot, die nicht bebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Wegen der geringen Anzahl der entstehenden Wohneinheiten wird auf die Anlage eines Kinderspielplatzes verzichtet. Statt dessen kann der Spielplatz im Dorfzentrum aufgesucht werden. Weiterhin bildet der naturnahe Außenbereich Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder, die weit oberhalb der Möglichkeiten eines normalen Spielplatzes liegen.

Die wohnungsnahen Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können auf den Privatgrundstücken selbst nachgewiesen werden. Ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme v. d. Best. des Nds. Spielplatzgesetz wird im Zuge dieses Verfahrens gestellt.

5.8 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. bis 9 BauGB

Werden im Plangebiet nicht festgesetzt.

5.9 Ermittlung der städtebaulichen Werte

Gesamtfläche	9.190,0 m ²
Öffentliche Grünfläche	0,0 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	666,0 m ²

Nettobauland	8.524,0 m ²
Grundstücksanzahl	ca. 6 -7

Bebauungspotential:

Allgemeines Wohngebiet	Größe (ha)	GRZ	GFZ	ges. Gebäudegeschoßfläche
	0,85 ha	0,3	0,4	ca. 3.400 m ²

6.0 ANGABEN ZUR ERSCHLIEßUNG

6.1 Erschließung und Verkehrsflächen.

Die Ortschaft Lüntorf ist noch nicht an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Abwasserleitung ist z. Z erst bis zum Ortsrand Lüntorf an der K41 herangeführt. Der Anschluß der Ortschaft ist innerhalb der nächsten 3 Jahre vorgesehen. Der Ausbau der Mönkebergstraße soll im Zuge der Kanalisation erfolgen. Die Fläche der Mönkebergstraße ist zur Zeit als "Grüner Planweg" genutzt, mit einer Mineralschicht befestigt und kann vorübergehend bis zum endgültigen Ausbau der Straße für die geplante Nutzung dienen.

6.2. Trinkwasserversorgung; Abwasser; Oberflächenwasser

Trinkwasser

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die in der Mönkebergstrasse anliegende Versorgungsleitung ist mit einem Querschnitt von DN 100 ausreichend dimensioniert.

Abwasser

Abwässer werden in die geplante Abwasserleitung eingeleitet. Innerhalb der nächsten 3 Jahre (bis 1999) soll die Abwasserleitung, die z. Z. im Bereich des Ortseinganges an der K41 herangeführt ist, im OT Lüntorf verlegt werden. Die Gemeinde Emmerthal erarbeitet z. Z. ein verbindliches Abwasserkonzept für den OT Lüntorf. Sobald die Planung endgültig abgestimmt ist kann ein Verpflichtungsermächtigung für die Baumaßnahme ausgesprochen werden. Die bisher als Entwurf vorliegende Planung stellt den Anschluß des geplanten Baugebietes (Nr. 59) sicher.

Regenwasser

Es ist eine Gutachterliche Stellungnahme durch die Gemeinde Emmerthal beim Institut für technisch- wissenschaftliche Hydrologie zur Beurteilung der Regenwasserrückhaltung eingeholt worden. Es wurden Bodenproben genommen und die Situation beurteilt. Die Versickerungsmöglichkeit wird als ungünstig eingestuft (Tonschicht in Tiefen von 40 bis 70 cm).

Um eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu realisieren, bietet sich die dezentrale Rückhaltung auf dem Gebiet an. Aus qualitativen Gründen sind im Bereich der Tonschicht nur Verfahren mit einer Bodenpassage (Mulden-Rigolensystem) oder gleichwertig genehmigungsfähig.

Für den Nordbereich bietet sich ein Mulden-Rigolensystem mit einer Ab- und Überleitungsmöglichkeit in den Straßengraben an. Im südlichen Gebiet sind Mulden mit einer Überlaufmöglichkeit in den vorgesehenen Pflanzstreifen möglich.

Diese Planungsabsicht wird im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Textlichen Festsetzung (Grünordnerische Festsetzung Pkt. 4) bauleitplanerisch abgesichert.

6.3 Elektroversorgung und Fernmeldeanlagen

Das Plangebiet kann an das vorhandene Elektroversorgungsnetze des OT Lüntorf sowie an das Netz der Telekom angeschlossen werden. Im Geltungsbereich verläuft eine 30 kV - Erdkabelleitung Nr. 351. In diesem Bereich soll keine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern erfolgen. Die textlichen Festsetzungen erhalten eine entsprechende Aussage. Im Zuge der späteren Erschließungsplanung erfolgt die weitere Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

6.4 Gasversorgung

Mittelfristig ist der Anschluß des OT Lüntorf an das Gasversorgungsnetz geplant. Eine Hauptleitung ist bereits bis an den OT Lüntorf herangeführt worden. Im Zuge des jetzigen Verfahrensstandes erfolgt die Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

7.0 ALTLASTEN UND ALTABLAGERUNGEN

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