

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "Niederes Feld"

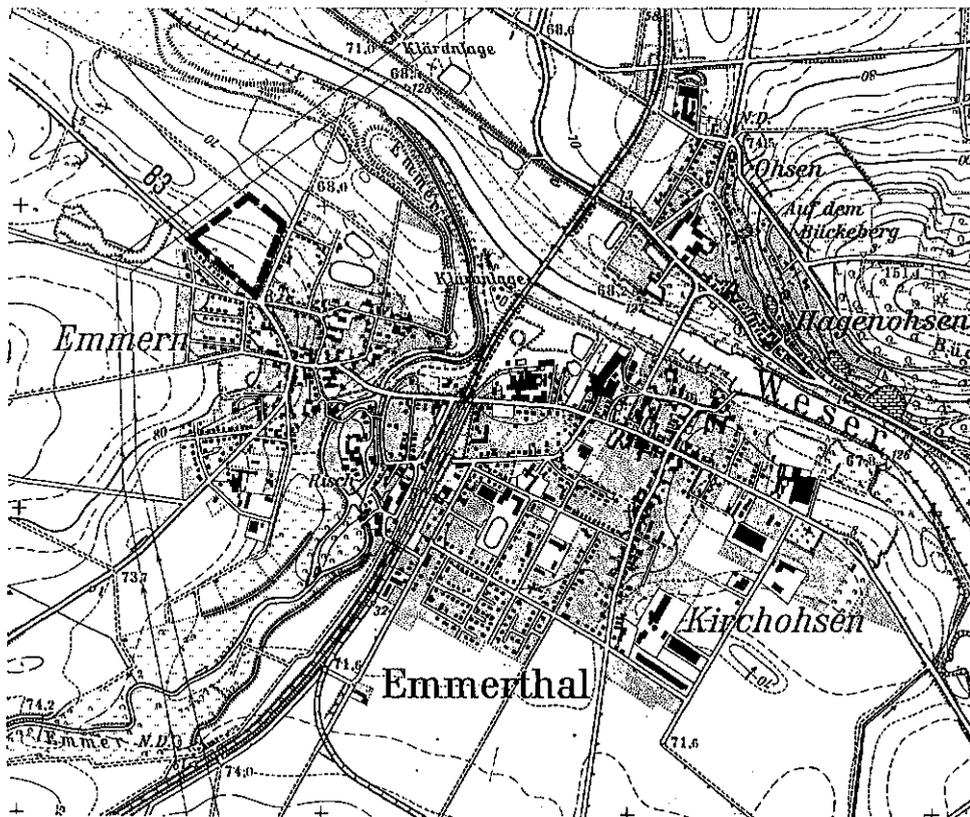
Gemeinde Emmerthal

Ortsteil Emmern

Landkreis Hameln-Pyrmont

Regierungsbezirk Hannover

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Stand: 10.04.1996 Fassung: Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL
Jörg Schlüter

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 2
1.1 Lage, Geltungsbereiche und Größen der Plangebiete	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	1
1.3 Flächennutzungsplan	1 - 2
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
3. Planungskonzept	4 - 5
3.1 Nutzungsstruktur	4
3.2 Verkehrserschließung	4
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	4 - 5
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	5 - 12
4.1 Art der baulichen Nutzung	5 - 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Öffentliche Grünflächen	7 - 8
4.5 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses	8 - 9
4.6 Verkehrsflächen	9 - 11
4.7 Sichtdreiecke	12
4.8 Leitungsrechte	12
5. Ver- und Entsorgung	13
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	14
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	14
8. Städtebauliche Werte	15
8.1 Flächenbilanz	15
8.2 Besiedlungsgrößen	15
9. Bodenordnende Maßnahmen	15 - 16
10. Kosten, Finanzierung	16
11. Als bald zu treffende Maßnahmen	17
12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen	17
13. Hinweise	17 - 18
14. Abwägungsvorgang / Abwägungsergebnis	18 - 20

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Emmern, und zwar nordöstlich der Hauptstraße und nordwestlich der Bebauung am Pappelweg.

Der Geltungsbereich umfaßt teilweise die Flurstücke 10/14, 4/3 und 144/15 der Flur 4; Gemarkung Emmern.

Die Größe des Plangebietes beträgt 5,112 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden z. Zt. ackerbaulich genutzt und sind somit der Landwirtschaft zuzuordnen.

1.3 Flächennutzungsplan

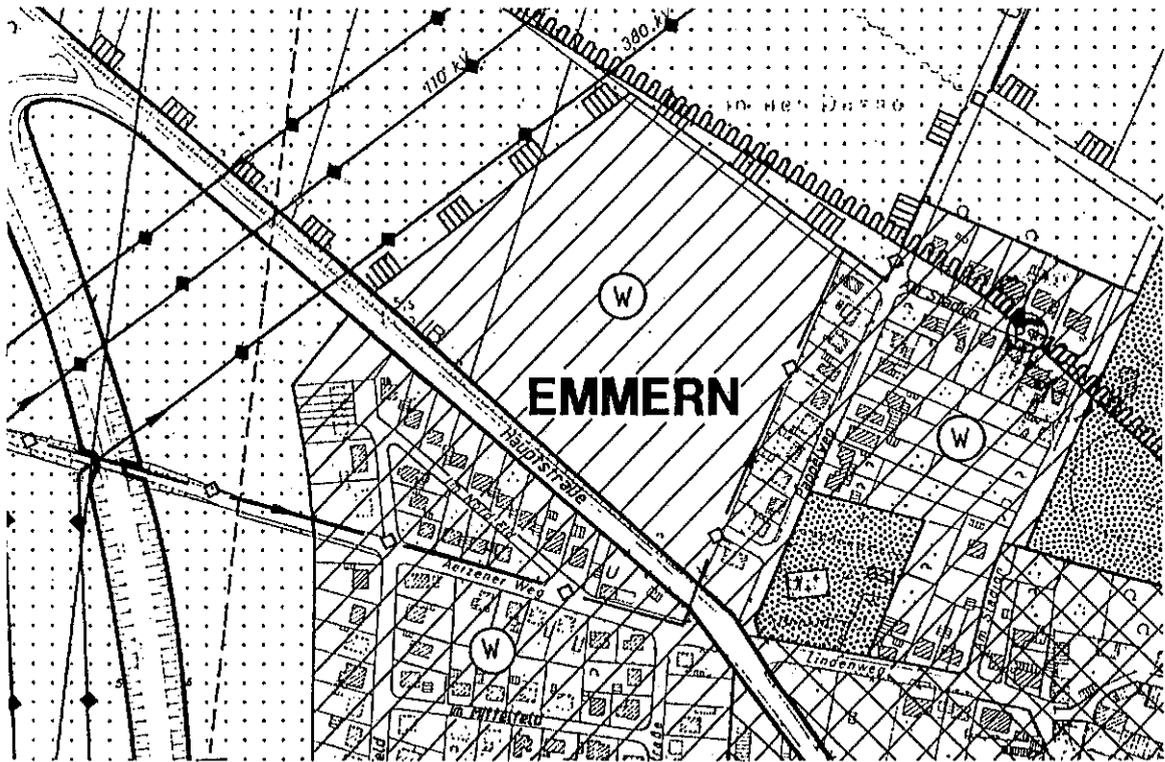
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 03.09.1984 (Az.: 309.4-21101.2-52/11/84) genehmigt und ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 03.10.1984 im Amtsblatt Nr. 21 für den Regierungsbezirk Hannover wirksam geworden.

Er weist für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

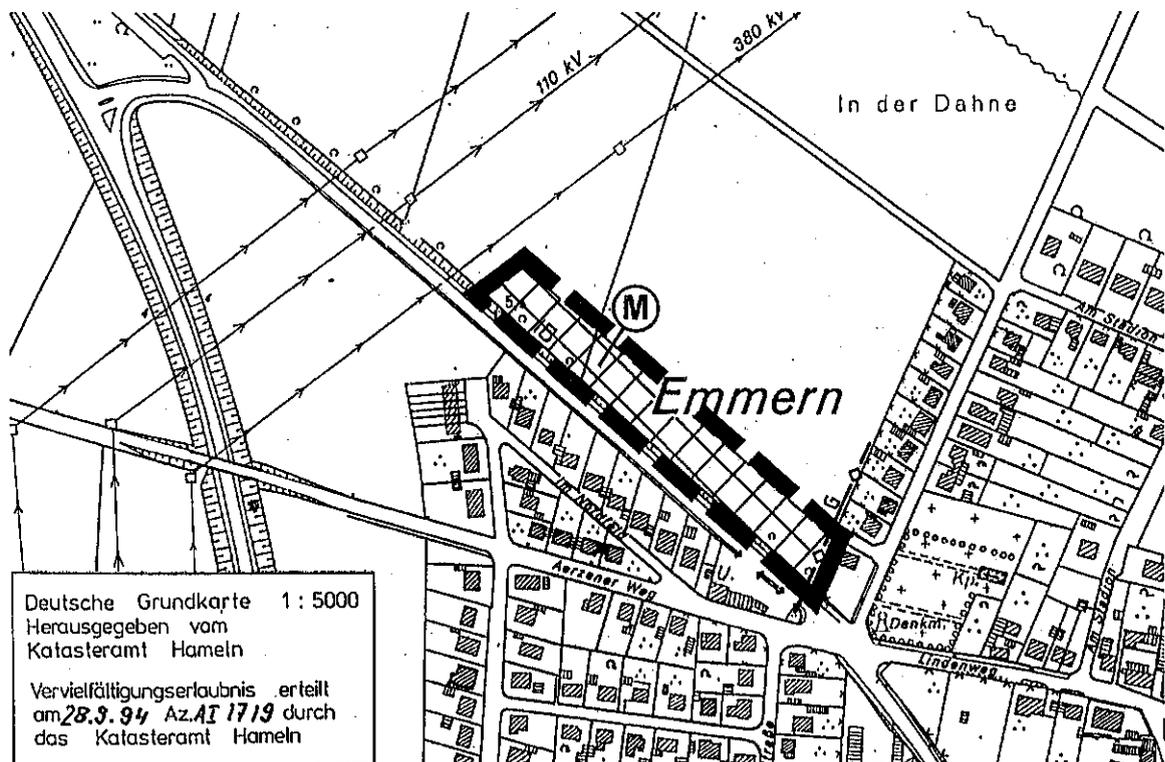
Da der vorliegende Bebauungsplan in Teilbereichen Mischgebiete ausweist, die Festsetzungen jedoch gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen.

Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

- Auszug - M. 1 : 5.000



Zeichnerische Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Emmerthal das Ziel, den durch entsprechende Anfragen von Bürgern bei der Gemeindeverwaltung sowie aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktsituation deutlich erkennbaren Mangel an verfügbaren Wohnungsbaugrundstücken zu verringern.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland begründet sich dabei aus der allgemein zu beobachtenden Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Wohnraumfläche je Einwohner steigt stetig), aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung sowie aus dem Zuzug von Bürgern aus anderen Gemeinden.

Neben dem o.g. Ziel der Wohnbaulandbereitstellung soll durch diesen Bebauungsplan zusätzlich die Möglichkeit einer gemischten Nutzung gegeben werden. Dieses soll eine Abkehr von der häufig zu beobachtenden starren Nutzungstrennung ermöglichen und somit auch einen Beitrag zur Verringerung der täglichen Verkehrsbewegungen leisten.

Neben der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten soll der Bebauungsplan Nr. 51 u.a. die folgenden Zwecke erfüllen:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.
- Vorbereitung eines umweltgerechten Entwässerungssystems über private und öffentliche Versickerungseinrichtungen.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepaßte Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sollen jedoch im Sinne einer "gesunden" Nutzungsvielfalt - unter Ausschluß gegenseitiger Beeinträchtigungen - ebenfalls zulässig sein.

Aufgrund der geringeren Sensibilität dieser Einrichtungen ist eine räumliche Anordnung entlang der Hauptstraße sinnvoll, um somit für die Wohnnutzung eine Pufferzone hinsichtlich der Schallemissionen vorgenannter Straße sicherzustellen.

Die gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze auszuweisende Spielplatzfläche ist im Plangebiet bereitgestellt.

3.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Hauptstraße in Richtung Bundesstraße 83 (Hameln - Holzminden) bzw. zum Ortskern. Eine zweite Zufahrt - für Notfall-Situationen - ist aus nördlicher Richtung möglich (Anfahrt über Pappelweg).

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über ein abgestuftes System von Straßen und Wegen sichergestellt. Dabei ist die Ausbildung von verkehrsberuhigten Bereichen vorgesehen. Zusätzliche fußläufige Wege ermöglichen kurze Verbindungen im Plangebiet sowie zur Feldmark.

3.3 Natur und Landschaft: Grünordnung

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 § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Die Gemeinde Emmerthal hat bei ihrer bauleitplanerischen Abwägung zugunsten einer Bebauung entschieden. Somit scheidet eine vollständige Vermeidung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild aus. Es soll jedoch eine vollständige Kompensation erfolgen. Deshalb ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, welcher die sinnvollen bzw. notwendigen Minimierungs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen aufzeigt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Niedereres Feld" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung
- 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)

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Entlang der Hauptstraße ist eine Bautiefe als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Durch diese Ausweisung wird einerseits die angestrebte Nutzungsvielfalt ermöglicht. Andererseits werden auf diese Weise die Belange des Schallschutzes berücksichtigt, da die anzuwendenden Orientierungswerte nur unbeachtlich überschritten werden (siehe auch Kap. 6).

In den ausgewiesenen Mischgebieten sind die Nutzungen durch Tankstellen sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen, da diese Einrichtungen zu unerwünschten negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete führen würden.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (Sonnen- und Umgebungswärme).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Um eine übermäßige Versiegelung von Grund und Boden zu verhindern, ist im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,3 ausgewiesen, womit die Möglichkeiten der BauNVO nicht ausgenutzt wurden.

Aus dem gleichen Grund sind die zulässigen Überschreitungen der GRZ durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf 25 vom Hundert beschränkt.

Die Geschößflächenzahl ist in Abhängigkeit von der Geschossigkeit ebenfalls auf 0,3 beschränkt bzw. auf 0,6 festgesetzt. Dabei soll die letztgenannte GFZ im Zusammenhang mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung insbesondere auch flächensparende Bauweisen ermöglichen und somit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellen.

Zwei Vollgeschosse sind auf den im Kernbereich des Plangebietes gelegenen Baugebieten zulässig. Demgegenüber sind in den Randbereichen lediglich eingeschossige Bauungen möglich, um hier einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten bzw. im östlichen Randbereich eine unzumutbare visuelle Beeinträchtigung der Anlieger am Pappelweg zu vermeiden.

Bei Bauungen im Schutzbereich der 380-KV-Leitung (nordwestlicher Randbereich) ist bezüglich der Höhenentwicklung eine Abstimmung mit dem Leitungsträger herbeizuführen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den zentralen Bereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung läßt bei einer Beschränkung der Hauslängen auf 50 m genügend Spielraum für verschiedene Bauweisen.

In den Randbereichen sind im Zusammenhang mit der Beschränkung der Höhenentwicklung auf 1 Geschöß lediglich Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, hier eine möglichst aufgelockerte Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (ggf. mit Einliegerwohnung) anzusiedeln.

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

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Öffentliche Grünflächen

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt mit dem Ziel, einen Ausgleich der erfolgenden Eingriffe sicherzustellen:

- Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend heimische Feldgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen der vorgenannten Flächen für notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig, wenn die dadurch verlorengehenden Pflanzflächen auf den Grundstücken ausgeglichen werden.
- Zusätzlich ist eine Schutzpflanzung zwischen eventuell im Mischgebiet entstehenden Gewerbebetrieben und benachbarter Wohnbebauung vorgesehen, um eine verbesserte Abschirmung zu erzielen.
- Je 6 Stellplätze auf gleichem Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm auf einer ausreichend großen Pflanzinsel zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Zur Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraumes ist die Pflanzung von mindestens 12 Straßenbäumen festgesetzt.

Da die Kompensation der Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, ist eine externe Ersatzfläche festgesetzt. Diese befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 "Zuckerfabrik" und umfaßt eine Fläche von 4.900 m². Die Festsetzung der durchzuführenden Maßnahmen ist bereits im B-Plan Nr. 54 erfolgt, so daß hier auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

Südöstlich der Planstraße "C" ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen. Die gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze notwendige Fläche berechnet sich wie folgt:

Baugebiete mit GFZ = 0,3: 18.163 m²

Baugebiete mit GFZ = 0,6: 25.491 m²

nutzbare Spielplatzfläche = $(18.163 \text{ m}^2 \times 0,3 + 25.491 \text{ m}^2 \times 0,6) \times 2 \% = \underline{415 \text{ m}^2}$

Im Bebauungsplan ist eine Fläche von 590 m² ausgewiesen, so daß die gesetzlichen Bestimmungen voll eingehalten werden.

4.5 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Bei der Realisierung des Baugebietes "Niederes Feld" soll auf eine Verlegung von Regenwasserkanälen verzichtet werden. Es ist vielmehr eine umweltgerechtere Form der Regenwasserbeseitigung vorgesehen. Dieses soll über private und öffentliche Versickerungseinrichtungen erfolgen. Aus diesem Grund sind entlang der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen Flächen für Straßenbegleitgrün ausgewiesen, innerhalb derer Versickerungsmulden anzulegen sind. Diese sollen das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen und zur Versickerung bringen. Für den Fall, daß nicht das gesamte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann, ist ein Überlaufsystem vorgesehen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in dezentralen Versickerungsanlagen gesammelt und dem Untergrund zugeführt. Auch hier soll ein Verbundsystem im Falle von Niederschlagsspitzen die schadlose Ableitung des nicht versickernden Niederschlagswassers ermöglichen.

Das vorgenannte Entsorgungskonzept wurde im Rahmen der parallel betriebenen Erschließungsplanung ausgearbeitet. Des weiteren ist ein spezielles Fachgutachten über die Versickerung des Niederschlagswassers erstellt worden.

Ergänzend zu den getätigten bauleitplanerischen Festsetzungen werden in der Realisierungsphase intensive Abstimmungen zwischen den Fachplanern, der Gemeinde sowie den Bauherren erfolgen, so daß eine fachgerechte Herstellung der Versickerungseinrichtungen sowie des Überlaufsystems sichergestellt werden kann.

4.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein dreistufiges System aus Anliegerstraßen, Anliegerwegen und Gehwegen (Regelquerschnitte s.u.).

Dabei wird die höherrangige Planstraße "A" mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m sowie einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite hergestellt.

Die Planstraßen "B" bis "E" erhalten Mischverkehrsflächen von 5,00 m bzw. 4,75 m Breite ohne Trennung von Fahr- und Gehbereich.

Des weiteren sind Wege ausgewiesen, die teilweise überfahrbar herzustellen sind, da Sie der Erschließung einzelner Grundstücke dienen.

Mit Ausnahme der Planstraße "A", welche die Hauptlast des Verkehrs tragen wird, sollen alle anderen Straßen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die genauere Art und Weise der Gestaltung soll jedoch der Erschließungsplanung überlassen bleiben.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wendeanlagen sind gemäß EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0 t) mit einem äußeren Wendekreisradius von 6,00 m dimensioniert, wobei ein Zurücksetzen notwendig wird.

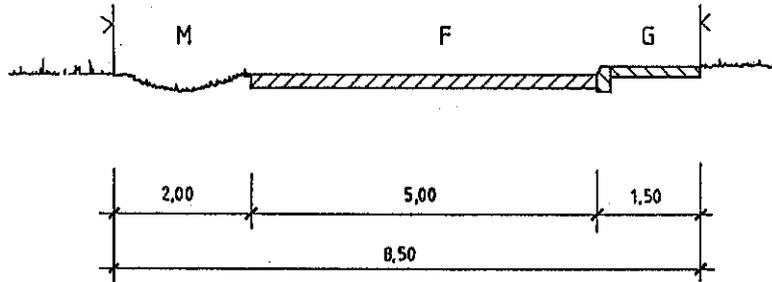
Da das Plangebiet lediglich über eine Zufahrt verfügt, ist für den Notfall eine zweite Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge u. ä. zu schaffen. Hier bietet sich der Ausbau des im nordöstlichen Plangebiet ausgewiesenen Weges an.

Öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten sind an geeigneten Standorten ausgewiesen. Zusätzliche Parkplätze sollen im Zuge der verkehrsberuhigten Bereiche zur Schaffung von Fahrbahnversätzen angeordnet werden, so daß eine ausreichende Parkraumversorgung gesichert ist.

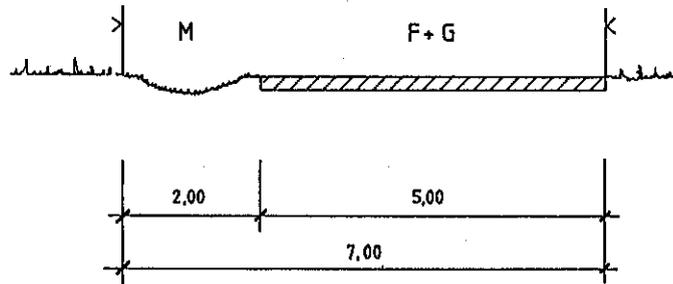
In den ausgewiesenen Mischgebieten sind die notwendigen Besucherparkplätze auf den Grundstücken einzurichten.

Entlang der Hauptstraße ist ein vorhandener Grünstreifen (Böschungsbereich der Hauptstraße) als Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

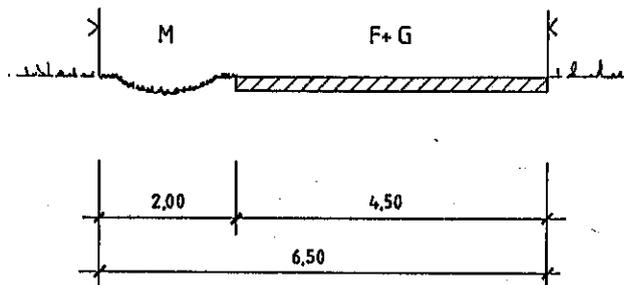
Planstraße "A"



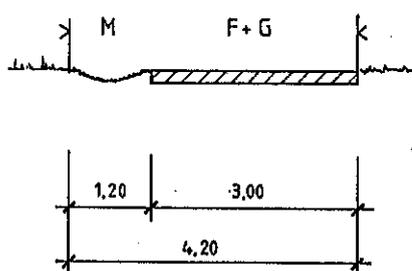
Planstraße "B", "C"



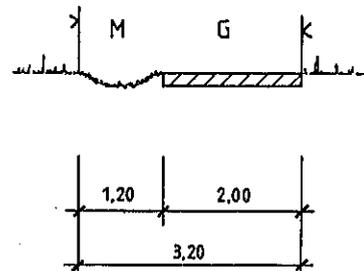
Planstraße "D", "E"



Weg (befahrbar)



Fußweg (F)



F = Fahrbahn
G = Gehweg
M = Mulde

4.7 Sichtdreiecke

Zur sicheren Verkehrsführung an der Einmündung der Planstraße "A" in die Hauptstraße sind Sichtdreiecke für die Annäherungssicht gemäß den "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Knotenpunkte -" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) ausgewiesen.

Die Sichtdreiecke sind mit 70 m Schenkellänge bereits auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h ausgelegt, da die Verlegung der Ortstafel vorgesehen ist.

Innerhalb dieser Sichtflächen sind alle Sichtbehinderungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen unzulässig.

Laubbäume werden jedoch zugelassen, wenn Sie in einem Abstand von mehr als 10 m voneinander stehen.

4.8 Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Leitungsrechte sind bei Bedarf zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Ausweisung der an die Planstraße "A" führenden Flächen ist insbesondere zur Sicherung der ordnungsgemäßen Abwasser- bzw. Regenwasserabführung getätigt worden, da die Entwässerung in nordöstliche Richtung erfolgen wird. Gegebenfalls sind in den Flächen weitere Versorgungsleitungen zu verlegen.

Die am südöstlichen Rand des Plangebietes ausgewiesene Fläche für Leitungsrechte ist zum Schutz der vorhandenen Gasleitung in einer Breite von insgesamt 8 m ausgewiesen.

Die am südwestlichen Rand des Plangebietes ausgewiesene Fläche für Leitungsrechte ist zum Schutz des vorhandenen Elt-Kabels in einer Breite von 3 m ausgewiesen.

Die Nutzung (z.B. Bepflanzung) der zu belastenden Flächen ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden durch Erweiterung im Pappelweg bestehender Anlagen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Elektrizitätswerk Wesertal (Elektrizität und Gas)
- Deutsche Bundespost - Bereich Telekom - ,
- Gemeinde Emmerthal (zentrale Trinkwasserversorgung).

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes sind gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" folgende Löschwassermengen für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzustellen:

- im Mischgebiet 96 m³/h
- im Allgemeinen Wohngebiet 48 m³/h

Aufgrund der örtlichen Druckverhältnisse (5,8 bar im Pappelweg) können die o.g. Löschwassermengen gefördert werden, so daß auf zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen verzichtet werden kann. Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z.B. die Anordnung von Hydranten, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Hameln-Pyrmont sowie den Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Kanäle dem Gefälle folgend in nordöstliche Richtung zum Pappelweg bzw. zur Straße "Am Stadion", wo jeweils an vorhandene Kanäle angeschlossen werden kann.

Zur Einleitung des Schmutzwassers in die vorhandene Kanalisation ist der Bau eines Pumpwerkes notwendig. Die Ableitung erfolgt zum zentralen Klärwerk in Kirchohsen.

Das anfallende Regenwasser wird in Versickerungseinrichtungen geführt. Bei Starkregenereignissen ist die Abführung des nicht versickernden Wassers zum nächstgelegenen Vorfluter (Emmer) vorgesehen. Entsprechende Untersuchungen sind durchgeführt worden, so daß die Durchführbarkeit der Maßnahmen gesichert ist.

6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete möglichst vermieden werden.

Um diese Anforderungen sicherstellen zu können, wurde im Rahmen der Planungen eine Schalltechnische Untersuchung mit dem Ziel durchgeführt, die aufgrund des Kfz-Verkehrs auf der Hauptstraße und der Bundesstraße 83 im Plangebiet zu verzeichnenden Schallimmissionen zu beurteilen. Dabei wurde ein Prognosehorizont von 20 Jahren berücksichtigt. Die auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführten Berechnungen haben zum Ergebnis, daß keine beachtlichen Überschreitungen der anzuwendenden Orientierungswerte zu erwarten sind, wenn

- auf der Hauptstraße für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt wird sowie
- ein Streifen von 30 m Tiefe, gemessen von der nördlichen Grenze des Flurstückes 144/15 (Hauptstraße), als Mischgebiet ausgewiesen wird.

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes lassen störende Auswirkungen auf benachbarte Gebiete, die über das zumutbare Maß hinausgehen, nicht erkennen.

Altlasten/ Altablagerungen sind im Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt rd. 5 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland genutzt werden.

8. Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	51.122 m ²	= 5,112 ha	= 100,0 %
Nettobauland:	43.074 m ²	= 4,307 ha	= 84,3 %
davon WA:	34.954 m ²		
MI:	8.120 m ²		
Öffentl. Verkehrsfläche:	7.458 m ²	= 0,746 ha	= 14,6 %
davon Parkfläche:	207 m ²		
Straßenbegleitgrün:	1.321 m ²		
Versickerungsmulden:	1.354 m ²		
Öffentl. Grünfläche: (Kinderspielplatz)	590 m ²	= 0,059 ha	= 1,2 %

8.2 Besiedlungsgrößen (NUR WA-GEBIET)

Wohngrundstücke (G):	ca. 49		
Wohngebäude (WG):	ca. 49		
Wohneinheiten (WE):			
- 1-geschoss. Bebauung (ca. 1,5 WE/WG):	20 * 1,5	= 30	
- 2-geschoss. Bebauung (ca. 2,0 WE/WG):	29 * 2,0	= 58	
	Summe WE	= <u>88</u>	
Einwohner (ca. 2,8 E/WE):	246		
Nettowohndichte (E/ha):	69		
Grundstücksgrößen:	von ca. 590 m ² bis ca. 930 m ² im Mittel 726 m ²		

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Emmerthal wird zur Verwirklichung der exekutiven Maßnahmen des Bebauungsplanes die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erwerben.

Sollten aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen zur Grundstücksneuordnung (so genannte "freiwillige Umlegung") keine befriedigenden Lösungen gefunden werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

10. Kosten, Finanzierung

Die voraussichtlichen Brutto-Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes betragen:

- im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) rd. 1.800.000,00 DM
(Grunderwerb, Straßen- und Wegebau,
Grünflächen sowie 50 % Regenwasser-
kanalisation)

- im Sinne des Niedersächsischen Kommunal-
abgabengesetzes (NKAG) rd. 1.100.000,00 DM
(Schmutzwasserkanalisation sowie 50 %
Regenwasserkanalisation - ohne Anschluß-
kanäle und Hausanschlüsse)

- für die Wasserversorgung rd. 270.000,00 DM
(ohne Hausanschlüsse)

Die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind gemäß § 127 ff BauGB in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig. Gemäß § 129 (1) BauGB und der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Gemeinde Emmerthal 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern nicht gem. § 124 BauGB ein anderslautender Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

Für die Kanalisationsanlagen (Schmutzwasser, Regenwasser anteilig) und die Wasserversorgung werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Gemeinde Emmerthal erhoben.

11. Als bald zu treffende Maßnahmen

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

1. Grunderwerb öffentlicher Flächen (Verkehrs- und Grünflächen)
2. Erstellung der Baustraßen (einschließlich Regenwasserkanalisation)
3. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
4. Wasserversorgung

12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen

Zu 1.	rd.	225.000,00 DM
zu 2.	rd.	1.100.000,00 DM
zu 3.	rd.	875.000,00 DM
zu 4.	rd.	270.000,00 DM

Die Mittel für die Maßnahmen 1 - 4 sind von der Gemeinde Emmerthal vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind im Haushalt der Gemeinde Emmerthal entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

13. Hinweise

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich (Flurstück 4/3) von einer Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost TELEKOM überquert.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die 380 KV-Freileitung Landesbergen - Grohnde der Preußen Elektra AG. Der Abstand der Leitung zur Grenze des Geltungsbereiches beträgt ca. 20 m. Innerhalb des im Plan dargestellten Schutzbereiches unterliegen bauliche Anlagen einer Höhenbegrenzung. Diese beträgt je nach Durchhang der Leitung 11 m - 17 m, so daß sich für die festgesetzte eingeschossige Bebauung voraussichtlich keine Einschränkungen ergeben. Die Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches sind dennoch dem Leitungsträger rechtzeitig anzuzeigen.

In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Gemäß § 13 NDSchG ist deshalb der Beginn der Erdarbeiten **zwei Wochen vorher** schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an das Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, Hannover - zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. 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.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Mutterbodenabtrag in den Straßentrassen und den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten oder zu vermuten sind, hat der Mutterbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen. Der Denkmalpflege ist die erforderliche Zeit zur Dokumentierung und Bergung der archäologischen Relikte zu lassen.

14. Abwägungsvorgang / Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Niederes Feld" sind die Beteiligungsschritte gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt durchgeführt worden:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 14.06.1994 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal.
- Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.02.1996 bis 26.03.1996.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Parallelverfahren) mit Schreiben vom 12.02.1996.

Von den Bürgern wurden keine abwägungsrelevanten Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens folgende abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen eingegangen:

Bezirksregierung Hannover

Hinweis auf möglicherweise im Plangebiet auftretende archäologische Funde.

Abwägungsentscheidung: Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen (sh. Kapitel 13 "Hinweise").

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH

Hinweis auf die im Plangebiet verlaufenden Gasleitungen sowie das 30 KV-Erdkabel.

Abwägungsentscheidung: Die Leitungen sind im Plan bereits mit entsprechenden Leitungsrechten dargestellt.

Landwirtschaftskammer Hannover

Dem Amt ist kein Grünordnungsplan vorgelegt worden.

Abwägungsentscheidung: Der Landwirtschaftskammer wird ein Exemplar des Grünordnungsplanes zugeleitet.

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung

Bedenken gegen die Ausweisung des Plangebietes, da teilweise Überlagerung mit einer Kieslagerstätte 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung.

Abwägungsentscheidung: Die Bedenken werden zurückgewiesen, da der überplante Teilbereich des dargestellten Vorranggebietes für Rohstoffsicherung nur einen unbedeutenden Umfang einnimmt und die Abbaumöglichkeit auf der besagten Fläche aufgrund der durch das Vorranggebiet verlaufenden Hochspannungsleitung ohnehin fraglich ist. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt ausschließlich Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind. Insofern ist für das Plangebiet bereits ein Vorrang für die Siedlungsentwicklung behördenverbindlich dokumentiert.

Preussen Elektra AG:

Hinweis auf die nordwestlich des Bebauungsplangebietes verlaufende 380-KV-Freileitung. Der Freileitungsschutzbereich ist nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen. Außerdem sind entsprechende Ausführungen in die Begründung aufzunehmen.

Abwägungsentscheidung: Die Anregungen werden berücksichtigt. (Ergänzungen sh. Planzeichnung sowie Begründung Kapitel 13)

Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim

Plangebiet liegt in der Schutzzone V des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die Bad Pyrmonter-Quellen.

Das im B-Plan vorgesehene Konzept zur Oberflächenentwässerung wird befürwortet. Ist eine Versickerung bzw. Zurückhaltung des gesamten anfallenden Regenwassers nicht möglich, wird ein hydraulischer Nachweis des benutzten Vorfluters erforderlich.

Treten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auf, so ist die untere Wasser- bzw. Abfallbehörde zu unterrichten. Hinweise auf im näheren Umfeld des Plangebietes bekannte Altlasten bzw. -verdachtsflächen.

Abwägungsentscheidung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Die externe, im Bebauungsplan Nr. 54 "Zuckerfabrik" gelegene Kompensationsfläche ist im vorliegenden B-Plan textlich festzusetzen. Entsprechende Ausführungen sind in die Begründung aufzunehmen.

Die Herstellung der dezentralen Versickerungsanlagen ist durch laufende Kontrollen sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Die Straßen- und Wendebereiche sind gemäß § 2 DVNBauO auszuführen. Der Fußweg zwischen den Planstraßen B und C ist so herzustellen, daß eine Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge möglich ist.

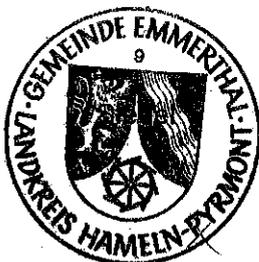
Abwägungsentscheidung: Die Anregung zur Herstellung des Fußweges zwischen den Planstraßen B und C wird nicht berücksichtigt, da die ausgewiesene Fläche bei einer Breite von insgesamt 2 m hierfür nicht ausreichend ist.

Die übrigen Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 24.06.1996 gebilligt.

Emmerthal, den 27.06.1996


.....
Ratsvorsitzender




.....
Gemeindedirektor