

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Koppelweg"
im Ortsteil Amelgatzen der Gemeinde Emmerthal
Landkreis Hameln-Pyrmont Regierungsbezirk Hannover

Der Bebauungsplan Nr. 43 "Am Koppelweg" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 06.06.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Amelgatzen. Der Geltungsbereich umfaßt Teilflächen des Koppelweges und dem südlich angrenzenden Flurstück 4/1.

Seine Größe beträgt insgesamt 0,867 ha.

1.2 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 für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 21 wirksam geworden.

Er weist für das künftige Baugebiet eine gemischte Baufläche aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stehen somit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

2. Grund der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Amelgatzen ist derzeit vorwiegend aus dem Einwohnerkreis eine geringe Nachfrage nach Bauland für Wohnen und für die Niederlassung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu verzeichnen.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Bauland soll den mittelfristigen Bedarf der städtebaulichen Eigenentwicklung des Ortsteiles decken und somit einer Stagnation des Ortsteiles entgegenwirken.

Der nördlich des Plangebietes angrenzende Ortsbereich ist bereits durch eine abgeschlossene Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. In Verbindung mit der geplanten Bebauung soll eine gezielte städtebauliche Entwicklung dieses Ortsbereiches erreicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind geeignet, die angestrebten Zielsetzungen zu realisieren.

3. Planungskonzeption

3.1 Nutzungsstruktur

Gemäß den zuvor erwähnten Zielen wird für das Plangebiet eine Bebauung mit standortangepaßter Nutzung und ausreichenden Grundstücksgrößen vorgesehen, die dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll.

Es besteht die Möglichkeit der Errichtung von 7 Hauptgebäuden, die dem Wohnen und soweit erforderlich, der Einrichtung von gewerblichen Räumen dienen.

Planungsrechtliche Festsetzungen für einen Spielplatz gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze werden nicht getroffen, da in einer Entfernung von 250 m bis 400 m an dem Koppelweg westlich der Bahnstrecke ein gebietsübergreifender Spielplatz mit einer Gesamtgröße von ca. 1 500 m² auch den Kindern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung steht. Die Aufnahmefähigkeit dieses Spielplatzes ist aus einer beigefügten Flächenbedarfsermittlung ersichtlich. (Anlage)

3.2 Erschließung

Der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegene Koppelweg ist derzeit schon Bestandteil der verkehrlichen Erschließung der nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauung mit einer Verbindung zum Ortskern und dem Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die neu zu bildenden Grundstücke liegen unmittelbar an dem Koppelweg; somit ist die verkehrliche Anbindung der Grundstücke gewährleistet.

Bis zur Verwirklichung der fehlenden zentralen Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser, die im Entwicklungsprogramm der Gemeinde Emmerthal vorgesehen ist, soll eine "Klein-Siedlungskläranlage" erstellt werden.

3.3 Gestaltung

Um den Charakter des ländlichen, von Einfamilienhäusern geprägten Umfeldes zu erhalten und fortzusetzen, ist die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser und baulicher Anlagen für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen. Die Festsetzungsmerkmale, wie z.B. Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, werden als ausreichend angesehen, die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zu verwirklichen. Es wird daher auf eine gesonderte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung verzichtet.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d. Fassung vom 06.07.1979 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Nördlich des Plangebietes ist nach den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen selbstständigen Gemeinde Amelgatzen ein allgemeines Wohngebiet (WA) entstanden, obwohl westlich davon ein Betrieb des holzbearbeitenden Gewerbes angesiedelt ist.

Aus Immissionsrechtlichen und strukturellen Gründen erhält das Plangebiet die Nutzungsart Mischgebiet (Mi) mit der Maßgabe nach § 1 Abs. 5 BauNVO, daß die gemäß § 6, Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind, weil hier, bedingt durch die periphere Lage des Baugebietes und fehlender Hauptverkehrsstraßen, eine ausreichende Frequentierung zur Existenzsicherung für den Betrieb einer Tankstelle fehlen dürfte.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Müllboxen, Einfriedungen, Gartenschwimmbecken, Freisitze und Hobby-Gewächshäuser bis maximal 10 m² Grundfläche.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO und Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das an das geplante Baugebiet nördlich angrenzende Siedlungsbild ist geprägt von einer aufgelockert-gegliederten 1 - 2 geschossigen Bebauung. Als Fortsetzung der vorhandenen, niedrig gehaltenen Bebauung wird für das Plangebiet eine 1-geschossige Einzelhausbebauung festgesetzt, um einerseits den verstärkten Wünschen nach Einfamilienhaus-Grundstücken zu entsprechen und andererseits den neu entstehenden Ortsrand dem Landschaftsbild anzupassen.

Eine Vorgabe über Dachneigungen erfolgt nicht, um einen Ausbau der Dachgeschosse unter Wahrung der baurechtlichen Bestimmungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeitigen Fassung zu ermöglichen.

Mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,4 wird ein vertretbares Maß für die künftige Bebauung und Nutzung der Einzelgrundstücke festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß bemessen, daß eine aufgelockerte Hausstellung ermöglicht wird.

Nicht bebaute Grundstücksteile im Bereich der Vorgärten sind zur Verschönerung des Gesamtbildes landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4.4 Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Die Bauflächen liegen unmittelbar an der Erschließungsstraße "Koppelweg", die auch derzeit schon die nördlich anliegenden Grundstücke und den holzbearbeitenden Betrieb Reese GmbH andient.

Im Bereich des Geltungsbereiches soll der Koppelweg straßenbautechnisch ausgebaut werden. Das Straßenprofil erhält eine Fahrbahn von 5,50 m Breite, einen Gehweg von 1,50 m Breite und einen Randstreifen von 0,5 m Breite. Die Restbreite wird als Straßenbegleitgrün hergestellt. Sie soll die Höhendifferenz zwischen der Straße und den nördlich anliegenden Grundstücken ausgleichen.

Für den ruhenden Verkehr wird eine Parkbucht mit 3 PKW-Stellplätzen ausgewiesen.

4.5 Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Pflanzgebot

Durch die im Plangebiet festgesetzte Nutzung sind wesentlich störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht zu erwarten. Das nördlich des Koppelweges gelegene Wohngebiet wird das Plangebiet mit Störungen nicht belasten.

Überlegungen, entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches einen Streifen von 3,00 m Breite zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG festzusetzen, wurden nicht weiter verfolgt, weil erstens wesentliche Störungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht zu erwarten sind (vorwiegende Windrichtung aus Westen, südliche Lage der Landwirtschaftsflächen zum Baugebiet) und zweitens eine positive Ortsrandgestaltung durch Eingrünung der Grundstücke durch die künftigen Eigentümer erreicht werden kann. Als Beispiel wird auf die südlichen Grundstücksteile der nördlich des Koppelweges gelegenen Grundstücke verwiesen.

Aus dem nordwestlich vom Plangebiet gelegenen Holzbearbeitungsbetrieb sind Immissionen zu erwarten, die tags erheblich unterhalb der zulässigen Grenzwerte des Beurteilungspegels bleiben. Nachts können bei erweitertem Betrieb (Hochkonjunktur bzw. Spitzennachfrage) Überschreitungen der nach DIN 18005 zulässigen Beurteilungspegel auftreten. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde schon ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem der entsprechende Nachweis abgeleitet werden kann.

Da die geltenden Immissionsgrenzwerte zeitweise überschritten werden können ist zu empfehlen, in dem westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln und bei diesen die dem Wohnen zuzuordnende Aufenthaltsräume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) durch ihre Lage und/oder sonstigen Schutzmaßnahmen (z.B. eingegrünte Schutzwände oder -wälle, Lärmschutzfenster) vor möglichen auftretenden Immissionsbelastungen vorsorglich zu schützen. Nur dem Wohnen dienende Grundstücke sind aus Gründen der geringen Immissionsbelastung vorzugsweise in dem östlichen Planbereich zu bilden. Bei Realisierung dieses Vorschlages erfolgt eine Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe, wobei dem nicht wesentlich störenden Gewerbe, noch eine Abschirmfunktion zukommt. Auf eine im Bebauungsplan festzusetzende Gliederung des Mischgebietes wird jedoch verzichtet, um eine spätere Nutzungsentwicklung nicht zu behindern. Bodenordnende Maßnahmen können durch die Gemeinde, die als Zwischenerwerber der Grundstücke auftritt, beeinflußt werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Elt-Versorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Vor Durchführung der Erdarbeiten im östlichen Bebauungsplanbereich in der Nähe des bestehenden 30 kV-Mittelspannungs-Erdkabel ist das Elektrizitätswerk Wesertal, Betriebsstelle Lügde, zu hören.

Der Planbereich wird durch Erweiterung des Netzes an die bestehende Wasserversorgung angeschlossen. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Pyrmont

Die Entwässerung soll im Trennverfahren (Regenwasser und Schmutzwasser) erfolgen.

Eine zentrale Schmutzwasserkanalisation ist im Ortsteil Amelgatzen nicht vorhanden. Bis zur Erstellung solch einer Anlage ist als vorläufige Maßnahme eine Siedlungskläranlage für die neu einzurichten-

den Grundstücke vorgesehen. Das gereinigte Schmutzwasser soll in den im Koppelweg liegenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur Einrichtung der erforderlichen Siedlungskläranlage ist im östlichen Planbereich eine Bedarfsfläche ausgewiesen, die nach Einrichtung einer zentralen Schmutzwasserableitung reprivatisiert werden soll.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Wegeseiten-graben der Wegeparzelle, Flurstücks-Nr. 62, eingeleitet.

5. Nachrichtliche Übernahme

Die Überwiegende (westliche) Teilfläche des Geltungsbereiches liegt in der Schutzzone III. des Wasserschutzgebietes "Amelgatzen".

Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung des Wasserschutzgebietes "Amelgatzen" vom 22.04.1977 (Az: 502.11-62013-048) stehen den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegen.

6. Städtebauliche Werte

6.1 Flächenbilanz

Bruttofläche	=	8 670 m ²	=	0,867 ha	=	100,0 %
davon						
Nettobauland	=	6 670 m ²	=	0,667 ha	=	76,9 %
Straßenverkehrsfläche	=	1 950 m ²	=	0,195 ha	=	22,5 %
Entsorgungsfläche (Siedlungskläranlage)	=	50 m ²	=	0,005 ha	=	0,6 %

6.2 Wohngebäude, Wohneinheiten

Wohngebäude (WG) - geplant	=	7 WG
Wohneinheiten (WE) - geplant (Berechnungsfaktor 1,3 WE/WG)		
7 x 1,3	=	9 WE

6.3 Einwohner, Besiedlungsdichte

Einwohner (E) (Berechnungsfaktor 2,3 E/WE)		
9 x 2,3	=	21 E
Besiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)		
$\frac{21}{0,667}$	=	31 E/ha Nettobauland =====

6.4 Grundstücksgrößen

Nettobauland	=	$\frac{6 670 \text{ m}^2}{7}$	=	953 m ² =====
Grundstücke				

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Es werden insgesamt 0,672 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens wird die Gemeinde Emmerthal die Flächen für die verkehrlichen Anlagen und der Entsorgungsanlagen erwerben, soweit diese noch nicht im Gemeindeeigentum sind.

9. Kosten, Finanzierung

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

im Sinne des BBauG (Grunderwerb, Straßenbau, Regenwasserkanal (50 %))	360 000,00 DM
im Sinne des NKAG (Kanalisation - ohne Anschlußkanäle und Hausanschlüsse)	245 000,00 DM

Die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes sind gemäß § 127 ff BBauG in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig. Gemäß § 129 Abs. 1 BBauG und der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Gemeinde Emmerthal 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Das Abrechnungsgebiet dürfte mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht identisch sein.

Für die Kanalisationsanlagen (Regen- und Schmutzwasser) werden Beiträge nach der Abgabensatzung der Gemeinde Emmerthal erhoben.

Für die Wasserversorgungsmaßnahmen werden die Beiträge von den Stadtwerken Bad Pyrmont nach der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V)" abgerechnet.

10. Alsbald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen alsbald getroffen werden:

10.1 Grunderwerb öffentlicher Flächen (Parkplatzfläche)

10.2 Kanalbaumaßnahmen einschließlich Siedlungskläranlage

11. Kosten der alsbald zu treffenden Maßnahmen

zu 10.1	ca. 600,00 DM
zu 10.2	ca. 245 000,00 DM

Die Mittel für die Maßnahmen nach 9.1 und 9.2 sind von der Gemeinde vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbaubeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind daher im Haushalt der Gemeinde Emmerthal entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

Von diesen Kosten der alsbaldigen Maßnahmen sind von der Gemeinde endgültig selbst zu tragen:

von 10.1	ca. 60,00 DM
von 10.2	ca. 220 000,00 DM

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 43 "Am Koppelweg" gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 18. Okt. 1985



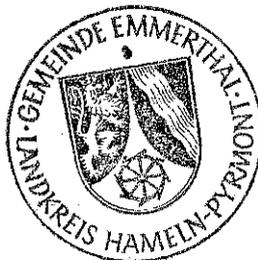
.....
(Delker)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 16.07.1985 beschlossen.

Emmerthal, den 18. Okt. 1985



.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor



Stand: 10.10.1984

Bebauungsplan Nr. 43 "Am Koppelweg"
 OT. Amelgatzen, Gem. Emmerthal

Spielplatzbedarfsermittlung
 =====

für den westlich der Bahnstrecke gelegenen Ortsbereich des Ortsteiles Amelgatzen.

Bruttobaufläche lt. E-Bereich zum F-Plan Emmerthal =	10,60 ha
zuzüglich Mischgebiet "Am Koppelweg" (B-Plan Nr. 43) =	<u>0,87 ha</u>
Insgesamt:	11,47 ha =====

Nettobaufläche:

(Bruttobaufläche abzüglich 20 %)

11,47 ha - 2,3 ha =	9,17 ha =====
---------------------	------------------

Zulässige Geschoßfläche:

GFZ = 0,5 (B-Plan Nr. 1 "Lehmkuhle") = 3,74 ha		
3,74 ha . 0,5	1,87 ha =	18 700 m ²

GFZ = 0,4 (alle anderen Wohnbereiche) = 5,43 ha		
5,43 ha . 0,4	= 2,17 ha =	<u>21 700 m²</u>

Zulässige Geschoßfläche insgesamt	40 400 m ²
	rd. 40 000 m ² =====

Erforderliche Netto-Spielplatzfläche:

(nach Nds. Spielplatzgesetz = 2 % der zul. GF)

40 000 m ² . 0,02		= 800 m ² =====
------------------------------	--	-------------------------------

Am Koppelweg vorhandener Spielplatz	rd. 1 500 m ² =====
-------------------------------------	-----------------------------------

Entfernung vom Geltungsbereich des
 B-Planes Nr. 43

zwischen 250 und 400 m
 =====

Abwägung

Dem Bundesbaugesetz entsprechend sind gemäß § 1 Abs. 7 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurden Anregungen und Bedenken eingereicht, von denen die nachfolgend aufgeführten Einwendungen nach eingehender Beratung und Abwägung nicht stattgegeben wurden.

1. Der Anregung des Landkreises Hameln Pyrmont vom 11.09.1984,

aus landschaftspflegerischen Gründen an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes einen 3 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Büschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 festzusetzen, wird nicht gefolgt, da nach eingehender Beratung und Abwägung eine zwingende Notwendigkeit hierfür nicht gesehen wird.

In der Begründung Seite 4, 2. Absatz sind entsprechende begründete Aussagen getroffen worden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, daß im Laufe der Jahre sich ein natürlicher Siedlungsrand bilden wird, der den Übergang zwischen freier Landschaft und menschlicher Siedlung harmonisch erscheinen läßt.

2. Holzbearbeitungswerk Reese GmbH:

Der Widerspruch gegen den Bebauungsplan erfolgte aus immissionsrechtlichen Gründen, wonach es aus dem Betrieb zu Geruchsbelästigungen aus den Holzdämpfgruben kommen kann, sowie Lärmbelästigungen durch den Verkehr, durch mögliche Nacht- und Wochenendarbeit und durch Fenster und Tore, die aufgrund starker Hitzeentwicklung in den Sommermonaten geöffnet werden, auftreten können.

Abwägungen der Belange des Baugebietes mit den Belangen der Firma Reese wurden schon von Beginn der Planung an durchgeführt und deren Ergebnisse in die Begründung (Seite 4, Absatz 3 und 4) aufgenommen. Weiterführende Abwägungen sind in der gemeindlichen Stellungnahme, die dem Beschluß des Rates der Gemeinde Emmerthal vom 16.07.1985 als Anlage beigefügt ist, wiedergegeben.

Als weiteres Abwägungsmaterial wurde vergleichsweise die Rechtsprechung (Beschluß vom 05.03.1984-4B 171.83-(OVG Rheinland-Pfalz) des Bauplanungsrechts (abgedruckt in "Baurecht", Heft 2/85) herangezogen. Darin heißt es:

"Ein Wohnbauvorhaben fügt sich in die Eigenart der durch Wohnbebauung und einen Gewerbebetrieb geprägten Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren - im Sinne eines "Mittelwerts" zumutbaren - Belästigungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung."

Aus den genannten Gründen hat sich der Rat der Gemeinde Emmerthal in der öffentlichen Sitzung vom 16.07.1985 für die Zurückweisung der eingereichten Anregungen und Bedenken entschieden.

Emmerthal, den 18. Okt. 1985



GEMEINDE EMMERTHAL
- DER GEMEINDEDIREKTOR -

(Delker)