

Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal

Landkreis Hameln - Pyrmont

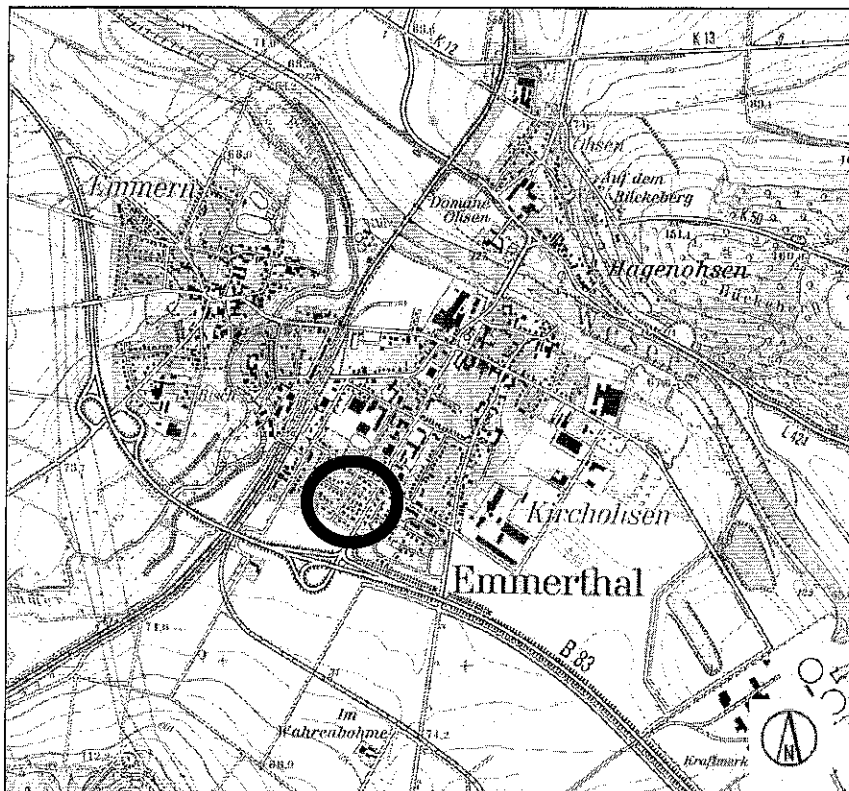
Bebauungsplan Nr. 7 "Südlich des Mühlenweges" OT Kirchohsen - 3. Änderung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beschleunigtes Verfahren

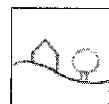
gem. § 13 a BauGB



Kartengrundlage © LGN

Abschrift

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Krankenhäuser Str. 12
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	3
3 Städtebauliches Konzept	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Zustand des Plangebietes	4
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
4 Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Kinderspielplatz	7
4.3 Verkehr	9
5 Belange von Boden, Natur und Landschaft	9
5.1 Rechtsgrundlage	9
5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben	9
5.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes	10
6 Altlasten	10
7 Heilquellenschutz	11
8 Daten zum Plangebiet	11
9 Durchführung des Bebauungsplanes	11
9.1 Bodenordnung	11
9.2 Ver- und Entsorgung	11
9.3 Kosten	12

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung	13
2 Verfahrensvermerke	15

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 29.01.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“, im Ortsteil Kirchhosen beschlossen.

Durch die Änderung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 geschaffen werden.

Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 ist der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt hier Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Die Umwandlung festgesetzter nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Spielplatz) in überbaubare Grundstücksflächen dient der Ausnutzung bislang baulich ungenutzter Flächen und trägt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung. Der bisherige Spielplatz (Bolzplatz) kann entfallen, da in der Nähe ein angemessen großer Spielplatz vorhanden ist. Gleichfalls wird zur Förderung der Innenentwicklung von Ortsteilen beigetragen. Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die vorliegende 3. Änderung des B-Planes Nr. 7 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

Dieser B-Plan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkraftgetreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
In der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), Geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren

Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich wird über den nördlich an die Plangebietsfläche angrenzenden Kuckucksweg und den Drosselsteig erschlossen. Die hier in Rede stehende 3. Änderung des B-Planes Nr. 7 erstreckt sich auf eine bislang im Ursprungsbebauungsplan als Spielplatz festgesetzte Fläche.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnbebauung geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Flurstück 1170. Er umfasst eine Fläche von rd. 581 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 1170,
- im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 1170,
- im Südwesten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 1170,
- im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 1170.

Das Flurstück liegt innerhalb der Flur 1, Gemarkung Kirchohsen.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der rd. 0,06 ha große Planbereich liegt im südwestlichen Siedlungsbereich Kirchohsens, südlich des Kuckuckswegs und östlich des Drosselsteigs. Im unmittelbaren Umfeld des zu beplanenden Areals sind bereits Wohnnutzungen vorhanden, die auf der Grundlage der B-Pläne Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“ und Nr. 65 „Kirchohsen Süd“ realisiert worden sind. Der Siedlungsbereich befindet sich nicht in unmittelbarem Anschluss an den historisch gewachsen im Norden gelegenen Ortskern Kirchohsens. Über die Berliner Straße ist der Siedlungsbereich an die sich nördlich und südöstlich anschließenden Siedlungsbereiche angeschlossen.

Zu allen Seiten des Plangebietes schließen sich bereits bestehende Wohnnutzungsstrukturen an, die im weiteren südlichen Verlauf durch die B 83 räumlich begrenzt werden. Südlich der B 83 beginnt die offene, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Feldflur.

Weiter im Norden gelegen befindet sich die örtliche Schule mit zugehörigen Sportanlagen.

Die im Planbereich selbst gelegene Grundstücksfläche wird durch den bestehenden Bolzplatz geprägt.

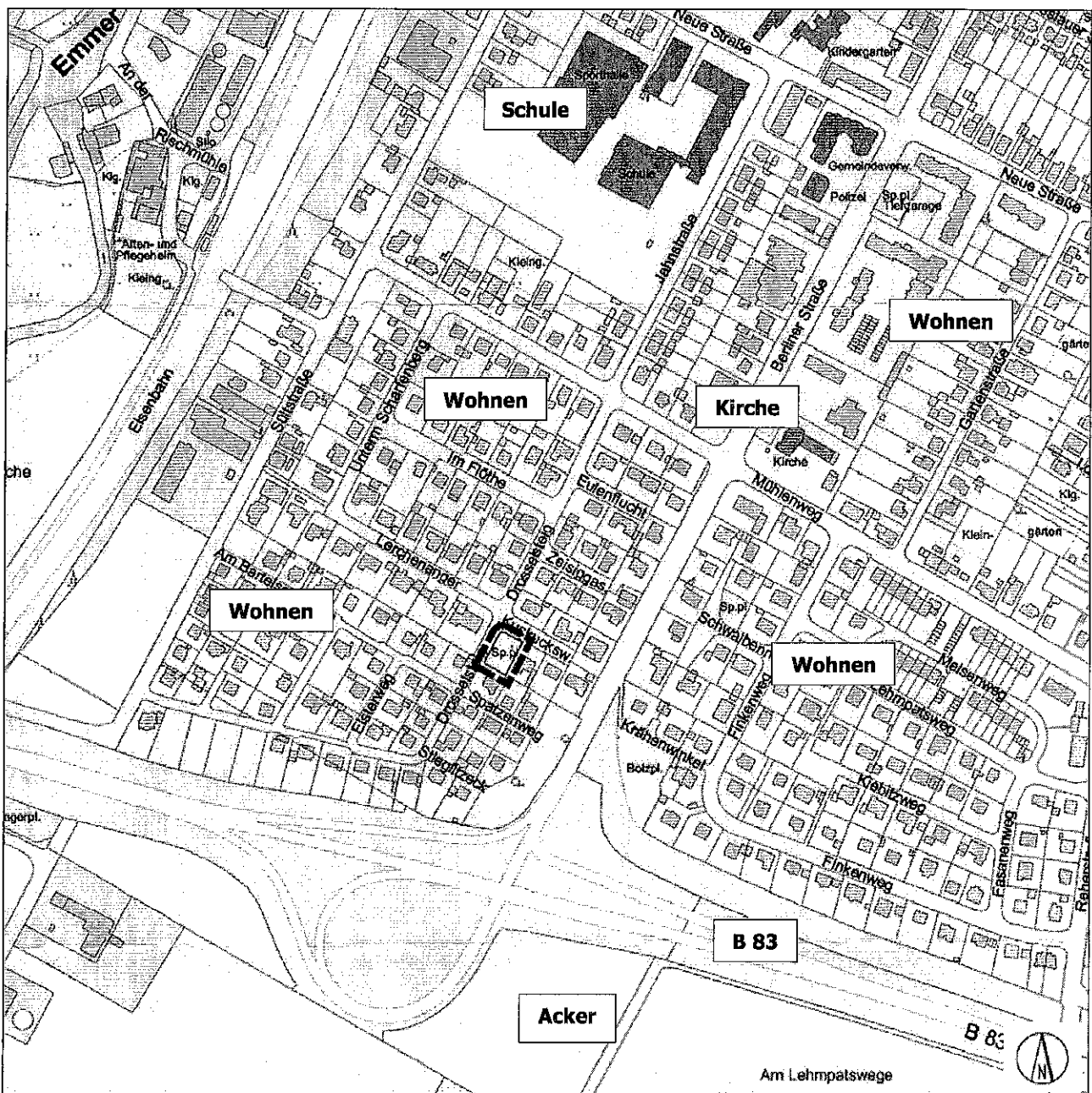
Das Plangebiet wird über den im Norden angrenzend verlaufenden Kuckucksweg erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Aus der Überprüfung der Karten „Hochwassergefährdung in Niedersachsen (1: 50000)“ auf dem Kartenserver des LBEG geht hervor, dass das Plangebiet innerhalb eines potenziell überflutungsgefährdeten Gebietes mit der Gefährdungsstufe 1 liegt. In Gebieten mit Gefährdungsstufe 1 sind flächendeckende Ablagerungen verbreitet, die sich bei Hochwasser

bildeten (z.B. Aueablagerungen in Flusstälern oder Meeres- und Brackwasserablagerungen im Küstenraum). Versagen eventuell vorhandene Schutzmaßnahmen in diesen Gebieten, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Überflutungen zu rechnen. Es sei jedoch in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass der Planbereich bereits von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist, in dem in der Vergangenheit keine Überflutungsereignisse beobachtet wurden. Die Auswertung der Ingenieurgeologischen Karte (1: 50000) ergab für die im Plangebiet vorherrschenden Bodenqualitäten: nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Weitergehende Aussagen, die Setzeigenschaften, etc. betreffend, werden nicht getroffen, da etwaige Untersuchungen (Bodenuntersuchungen) im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung vorzunehmen sind.

Die Lage des Plangebietes und die umgebenden Nutzungsstrukturen gehen aus der nachfolgenden Darstellung hervor.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 i.O., © GLL Hameln – Katasteramt Hameln



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Ortsteil Kirchohsen bezogene Deckung des lokal bezogenen Wohnbaulandbedarfes, um die konkreten Bauwünsche im Ortsteil angemessen berücksichtigen zu können. Diese Bauleitplanung soll zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen, da innerhalb des Plangebietes überwiegend die Wohnbedürfnisse der bereits in Kirchohsen lebenden Bevölkerung berücksichtigt werden (Eigenbedarfsdeckung).

In diesem Zusammenhang ist die Aufhebung des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Spielplatzes vorgesehen. Der Spielplatz ist aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklung des Baugebietes nicht mehr in dem Maße erforderlich, wie er zum Zeitpunkt der Realisierung des Baugebietes vor dem Hintergrund des damit verbundenen erhöhten Aufkommens junger Familien mit Kindern zu erwarten war. Zur Deckung des weiterhin bestehenden Spielplatzbedarfes kann der in unmittelbarer Nähe der Kirche (Berliner Straße) bestehende und öffentlich zugängliche Spielbereich in der Größenordnung von rd. 360 m² und der südlich im Bereich des Stieglitzweges gelegene Spielplatz mit rd. 566 m² herangezogen werden. Weiterführende Aussagen bzgl. der Spielplatzflächen werden im nachfolgenden Kapitel 4.2 „Kinderspielplatz“ getroffen.

Durch die mit dieser B-Plan-Änderung bewirkten Veränderungen der Bodennutzungen ergeben sich in Bezug zur umgebenden Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte, da sich das geplante WA-Gebiet in den Siedlungszusammenhang einfügt. Durch die Planänderung kann ein zusätzlicher Bauplatz in einer innerörtlichen Lage bereitgestellt werden, um einen weiteren Beitrag zur Förderung und Entwicklung der Innenentwicklung zu leisten.

Für die Neuordnung der im Plangebiet befindlichen Flächen wird ein Baufeld festgesetzt, dessen Grenzen umlaufend einen Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen halten. Die Überbaubarkeit der Grundstücke ist mit einer GRZ von 0,3 der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung entsprechend niedrig angesetzt. Bezugnehmend auf die umliegende bauliche Situation wird eine offene Bauweise in Form einer eingeschossigen Einzelhausbebauung ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes über den nördlich angrenzenden Kuckucksweg vor, der bereits der Erschließung der umliegenden Grundstücke dient.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Baugebiete wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind **nicht zulässig**:

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

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Das Plangebiet soll sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandenen Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für

WA-Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen jedoch als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung grundsätzlich zugelassen werden.

Da im Plangebiet der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO solche Nutzungen, die sich aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z.T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr negativ auf die Wohnqualität auswirken können (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind, ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine **offene Bauweise** mit **Einzelhäusern** sowie max. 3 Wohneinheiten je Gebäude und einer für diesen Bereich typischen **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45% ergibt. Diese Überschreitung ist jedoch nur zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird die Anzahl der Geschosse auf **1 Vollgeschoss** begrenzt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Durch diese Festsetzungen kann eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche und eine dem Wohnbedarf im Ortsteil Kirchohsen angemessene Baulandbereitstellung gewährleistet werden.

4.2 Kinderspielplatz

Bislang wurde im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen, welche die Festsetzung von Wohngebieten vorsehen, gemäß § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) ein Nachweis über die erforderliche und die zur Verfügung stehende Spielfläche für Kinderspielplätze gefordert (in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 m² netto Spielfläche). Mit dem 10.12.2008 wurde das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze aufgehoben, womit die zuvor bestehende Nachweispflicht entfällt. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde dennoch ein entsprechender Nachweis geführt, um die Auswirkungen der Rücknahme des bestehenden Spielplatzes darzustellen.

Spielplatzbedarf Flächenbilanz			
Bestand	festgesetzt	Bedarf	Differenz
B-Plan Nr. 65 „Kirchohsen Süd“	566 m ²	397 m ²	+ 169 m ²
B-Plan Nr. 7 „Südl. des Mühlen- weges“			
- westlich der Berliner Straße	600 m ²	816 m ²	- 216 m ²
- östlich der Berliner Straße	441 m ²	164 m ²	+ 277 m ²
- gesamt	1.041 m ²	980 m ²	+ 61 m ²
Defizit			+ 230 m²
Umwandlung des Spielplatzes „Südl. des Mühlenweges“	600 m ²	578 m ²	- 578 m ²
Inanspruchnahme des Spielfeldes an der Kirche (20 x 35 m = 360 m ²) – Ersatz -			+ 360 m ²
Defizit gesamt			ca. + 12 m²

Die Rücknahme des im B-Plan Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“ festgesetzten Spielplatzes führt bei Berücksichtigung des bereits bestehenden Spielplatz(über)angebotes zu einem Defizit von insgesamt 348 m², das durch eine in der Nähe des Planungsraumes gelegene und geeignete Fläche kompensiert werden soll.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der sich im Bereich Krähenwinkel darstellende Spielbereich vollständig zur Deckung des angrenzenden Wohnbereiches erforderlich ist und daher nicht zur Deckung des sich westlich der Berliner Straße darstellenden Spielplatzbedarfes herangezogen werden kann.

Der in unmittelbarer Nähe der Kirche (Berliner Straße) bestehende und öffentlich zugängliche Spielbereich in der Größenordnung von rd. 360 m² kann hingegen zur Deckung des Spielplatzbedarfes herangezogen werden. Hierfür ist es wesentlich, dass im Rahmen der Änderung des B-Planes die Nutzergruppe Kinder nach Altersgruppen differenziert betrachtet werden sollten. Der Spielplatzbedarf der Altersgruppe von 3 bis 8 Jahren kann auf dem Spielplatz im Baugebiet Kirchohsen Süd gedeckt werden. Der Bedarf der Kinder im Alter von 8 bis 12 Jahren kann auf dem Spielfeld der Kirche gedeckt werden. Für diese Altersgruppe kann vorausgesetzt werden, dass sie die Berliner Straße verkehrssicher queren kann. Diese Differenzierung ist auch bereits aus der Benutzung des Spielfeldes ableitbar, da dort überwiegend Kinder im o.g. Alter angetroffen werden.

Berechnung:**Bedarf B-Plan Nr. 65:**

WA 38.380 x 0,3 x 2% =	230 m ²
MI 13.890 x 0,6 x 2% =	167 m ²
Bedarf =	397 m ²

Bedarf B-Plan Nr. 7Westlich der Berliner Straße

MI (0,25) 2.990 x 0,25 x 2 x 2 % =	30 m ²
WA (0,2) 5.550 x 0,2 x 2 x 2 % =	44 m ²
WA (0,3) 13.507 x 0,3 x 2 x 2 % =	162 m ²
WA (0,4) 36.240 x 0,4 x 2 x 2 % =	580 m ²
Bedarf =	816 m ²

Östlich der Berliner Straße

WA (0,25, GFZ 0,4) 20.501 x 0,4 x 2 x 2 % =	164 m ²
Bedarf =	164 m ²

Bedarf gesamt=	980 m ²
----------------	--------------------

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den Kuckucksweg, über den das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die geplante Nutzung innerhalb des Planbereiches sind nicht zu erwarten, da sich zusätzliche Verkehre ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken. Eine erhebliche Beeinträchtigung des nördlichen Siedlungsbereiches Kirchohsens kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Die örtliche und überörtliche Erschließung wird über die im Osten verlaufende Berliner Straße, mit Anbindung an die B 83, sichergestellt.

5 Belange von Boden, Natur und Landschaft**5.1 Rechtsgrundlage**

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1a Abs.2 Nr. 2 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 7 NNatG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**5.2.1 Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln- Pyrmont**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln- Pyrmont sind, bezogen auf das Plangebiet, keine Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

5.2.2 Landschaftsplan:

Für die Gemeinde Emmerthal liegt kein Landschaftsplan vor.

5.2.3 Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NNatG:

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 24 bis 28b und §§ 33 bis 34a besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

5.2.4 Bebauungsplan

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Plangebiet bereits Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 7 "Südlich des Mühlenweges" für eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Kinderspielplatz bestehen. Grünordnerische Festsetzungen oder Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im o. g. Bebauungsplan bezogen auf die Grünfläche nicht enthalten.

5.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Der Bereich für den die Art der baulichen Nutzung von einer öffentlichen Grünfläche zu einem Wohngebiet umgewandelt wird, wird als Spielplatz genutzt, der von einem artenarmen Scherrasen gebildet wird. Dieser Scherrasen hat eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Insgesamt wird eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege erreicht. Gem. der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 "Südlich des Mühlenweges" entfaltet der Bereich keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Die bisher als Spielplatz genutzte Fläche bietet Potenzial für eine Nachverdichtung des Siedlungsbereiches, weil sie hierfür auf Grund ihrer siedlungsstrukturellen Prägung und der gesicherten Erschließung über den Drosselsteig oder den Kuckucksweg eine besondere Eignung aufweist. Auf der Fläche kann eine sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche und die Eigenart der Umgebung einfügende Bebauung realisiert werden. Die Fläche weist aufgrund der Größe, Lage und Zuordnung innerhalb des Siedlungszusammenhanges den Charakter einer Baulücke auf. Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund- und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend, sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigten Bodenstrukturen beziehen, zu relativieren. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Umwandlung des Spielplatzes in ein WA-Gebiet aufgrund der siedlungsstrukturellen Prägung und Vorbelastung nicht um einen erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes handelt. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

6 Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde Emmerthal sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

7 Heilquellenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet „Bad Pyrmont“, Schutzzone V. Bei der Durchführung der Planung sind die auf die Schutzzone V bezogenen Verbote der Verordnung vom 23.05.1967 zu beachten.

8 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 581 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA - Gebiet)	581 m²
Plangebiet gesamt	581 m²

9 Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

9.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und durchgängig erschlossenen Siedlungsbereich. Der Drosselsteig und der Kuckucksweg sind bereits voll erschlossen und bebaut. Ein Anschluss des umgeplanten Grundstücks ist im Rahmen des bestehenden Infrastrukturangebotes möglich. Der Umfang der geplanten Nutzung liegt im Rahmen der bestehenden Kapazitäten.

Abwasserbeseitigung

Der Planänderungsbereich kann im Rahmen des Bestandes an das bestehende Netz in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über den Anschluss an die bestehenden Regenwasserleitungen an die nächste Vorflut abgegeben. Da es sich um einen sehr kleinräumigen Planbereich handelt, wird es im Vergleich zur gegenwärtigen Abfluss-Spende nicht zu einer zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigung der nachfolgenden Regenabwasserleitungen kommen. Auf die Festsetzung einer Versickerung des Oberflächenwassers wird daher verzichtet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die, in den angrenzend befindlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den zuständigen Energieversorger E.ON Westfalen Weser AG.

Kommunikation

Das Plangebiet kann im Rahmen des Bestandes an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com, Bischofskamp 25 C, 31137 Hildesheim, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei Baumanpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.

9.3 Kosten

Der Gemeinde Emmerthal entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die wie folgt vom Rat der Gemeinde Emmerthal abgewogen wurden.

- **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) - Betriebsstelle Hannover-Hildesheim**

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich der NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim in seiner Stellungnahme grundsätzlich nur auf landeseigene Anlagen an Gewässern, Messeinrichtungen an der Betriebsstelle Hildesheim/Hannover (Grundwasser, Pegel, Gütestation), Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nach ZustVO-NWG und Wasserrechtverfahren in Zuständigkeit des NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim, bezieht. In Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass der NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim durch die geplante Maßnahme nicht betroffen ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung, bezogen auf die Schutzzone V vom 23.05.1967 zu beachten sind.

Abwägung:

Die Hinweise in Bezug auf die Zuständigkeitsbereiche der NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim werden zur Kenntnis genommen. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die NLWKN durch die Maßnahme nicht betroffen ist.

In der Begründung und auf dem B-Plan wird der Hinweis in Bezug auf die Heilquellenschutzgebietsverordnung nachrichtlich ergänzt.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.



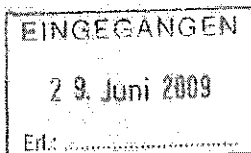
NLWKN - Betriebsstelle Hannover - Hildesheim --
Postfach 10 10 62 - 31110 Hildesheim



Niedersachsen

Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Betriebsstelle Hannover - Hildesheim -

Herrn Dipl. Ing.
Matthias Reinold
Planungsbüro
Krankenhäuser Str. 12
31737 Rinteln



Dienstgebäude:

- 31135 Hildesheim, An der Scharlake 39
 30453 Hannover, Göttinger Chaussee 76
 30349 Hannover, Göttinger Straße 14

Bearbeitet von: Birgit Palandt
e-mail: Birgit.Palandt@nlwkn-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
rel/du, 11.06.2009

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
21101-02-05

Durchwahl
126

Ort, Datum,
Hildesheim, den 25.06.09

**Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal
Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“, OT Kirchhosen, 3. Änderung
Beteiligung gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Reinold,

der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover bezieht sich in seiner Stellungnahme als
Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nur auf:

- Landeseigene Anlagen an Gewässern
- Messeinrichtungen der Betriebsstelle Hildesheim / Hannover (Grundwasser, Pegel,
Gütestation)
- Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nach ZustVO-NWG (Nds. GVBl. Nr.
38/2004, S.550)
- Wasserrechtsverfahren in Zuständigkeit des NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim /
Hannover

In diesem Fall ist der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover durch die geplante
Maßnahme nicht betroffen.

Hinweis:

Die Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung, bezogen auf die Schutzzone V vom
23.05.1967, sind zu beachten.

Mit freundlichem Gruß

Palandt
Bearbeiterin

Dienstgebäude Hildesheim
☎ 05 12 17 509-0
☎ 05 12 17 509-196
✉ poststelle@nlwkn-h.niedersachsen.de

Dienstgebäude Hannover-Göttinger Chaussee 76
☎ 05 11/ 3034-0 ☎ 05 11/ 3034-3501
Dienstgebäude Hannover - Göttinger Str.14
☎ 0511- 4446-0 ☎ 0511 - 4446-470
poststelle@nlwkn-h.niedersachsen.de

Norddeutsche Landesbank
Bankleitzahl: 250 500 00
Konto-Nr.: 101 404 515
UST-Ident-Nr. DE 188 57 1852
BP7,3.Änd.Südl.Mühlenweg,Kirchhosen,4(2)

3(2)

2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“, 3. Änderung, OT Kirchohsen, und der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Krankenhäuser Straße 12
Tel: 05751 9646744 Fax: 05751 9646745

Rinteln, den 08.09.2009

gez. Reinold

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 29.01.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“, 3. Änderung, OT Kirchohsen, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 04.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“, 3. Änderung, OT Kirchohsen, mit der Begründung hat vom 16.06.2009 bis 16.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 08.09.2009

gez. Grossmann

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“, 3. Änderung, OT Kirchohsen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 26.08.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Emmerthal, den 08.09.2009

gez. Grossmann

.....
Bürgermeister