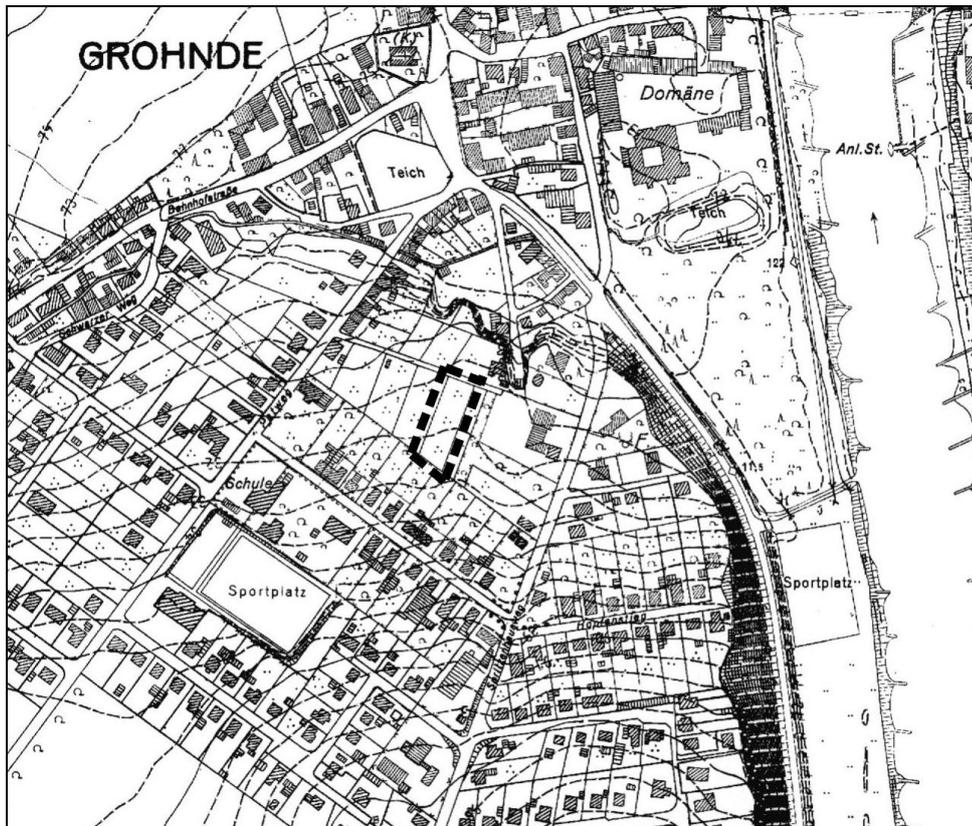


BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 83
„GARTENWEG II“
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMEINDE EMMERTHAL **OT. GROHNDE**



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



ABSCHRIFT



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
 ASKAN LAUTERBACH
 STADTPLANER (AK NDS) UND BERATENDER INGENIEUR

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
HASTENBECKER WEG 2
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 40 20 14
FAX.: 05151 / 40 20 10

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN	4
1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	5
1.3 Flächennutzungsplan	5
2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	7
3. PLANUNGSKONZEPT	7
3.1 Nutzungsstruktur	7
3.2 Verkehrserschließung	8
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Verkehrsflächen	11
4.5 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	12
5. VER- UND ENTSORGUNG	13
6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, BODENDENKMÄLER	14
7. FLÄCHENBILANZ	15
8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
8.1 Bodenordnende Maßnahmen	15
8.2 Kosten, Finanzierung	15
9. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	15

VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 83 "Gartenweg II" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Bebauungsplanes kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², oder
- die Größe der Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²; eine überschlägige Prüfung gibt keine Anhaltspunkte auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. Nieders. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) – betroffen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da die Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 83 "Gartenweg II" mit ca. 833 m² erheblich unter der o.g. Schwelle von 20.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB angewandt. Eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach UVPG und eine „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) sind somit nicht erforderlich.

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Grohnde. Die nächstgelegenen Straßen sind der „Gartenweg“ sowie der „Patweg“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 35/1 und 35/2 sowie Teile des Flurstückes 46/5 der Flur 5, Gemarkung Grohnde.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.850 m².

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Das Plangebiet wird z.Z. als Grünland genutzt.

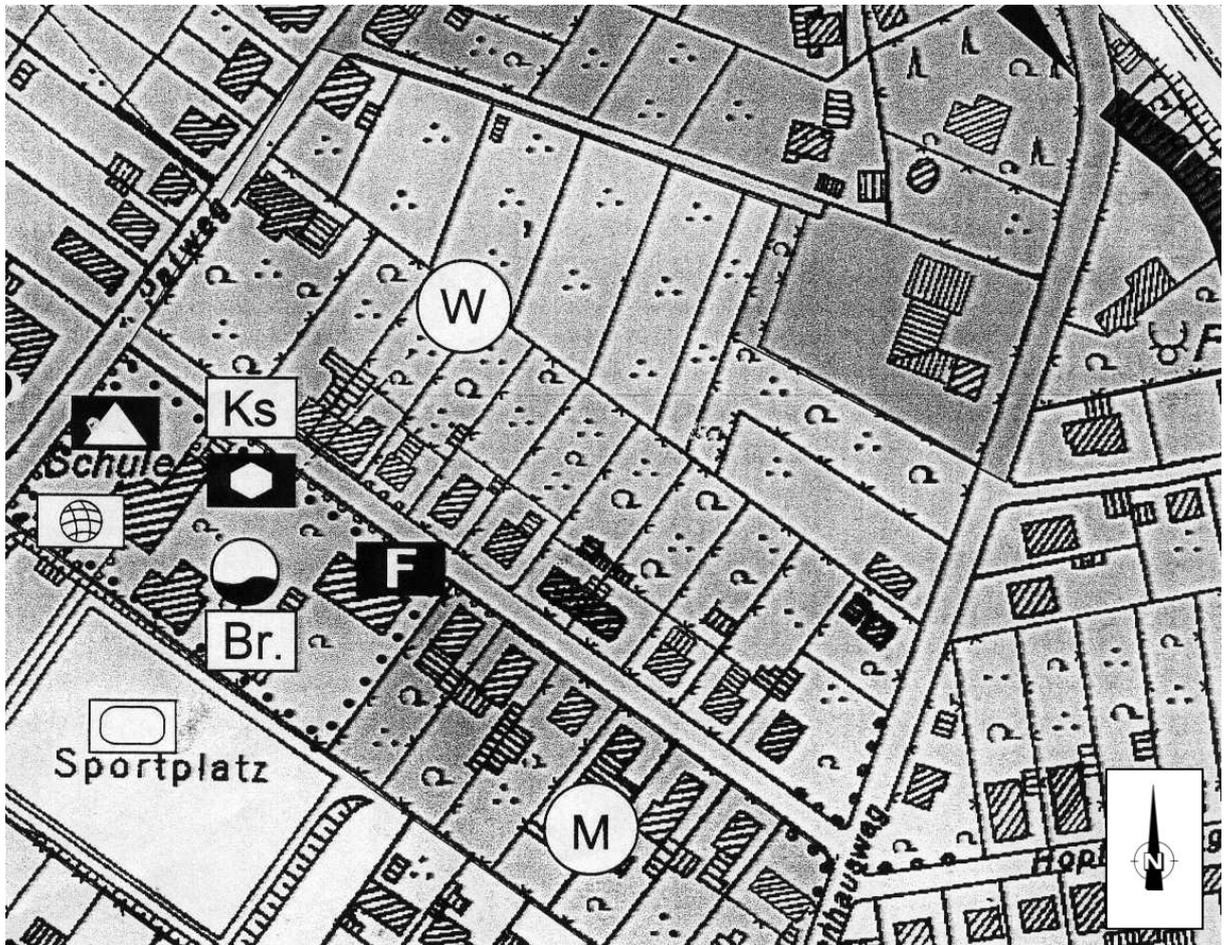
Der Gartenweg ist teilweise asphaltiert und teilweise geschottert ausgeführt.

Das Gelände ist eben. Die natürlichen Geländehöhen bewegen sich um 80 m NN. Das Plangebiet ist insgesamt sehr ebenerdig und weist dementsprechend keine besonderen Hanglagen auf, die bei der Erschließung, Entwässerung oder bei der Errichtung der Gebäude berücksichtigt werden müssen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 03.10.1984 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den Planbereich „Wohnbaufläche“ dar. Damit gibt die Gemeinde die städtebauliche Zielsetzung vor, diesen Bereich als Wohnstandort zu nutzen.

Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplanes
(Auszug, ohne Maßstab)



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Emmerthal das Ziel, im Bereich am Gartenweg weiteres Wohnbauland bereitzustellen.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland ergibt sich aus dem Antrag des (ortsansässigen) Planungsträgers, dem ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde liegt.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur,

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

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

Das Vorhaben umfasst die Bebauung mit einem Einzelhaus in 1 - 1 ½ geschossiger Bauweise sowie einem Doppelcarport.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Diese grüngestalterische Maßnahme bildet eine Fortsetzung der im Westen auf dem Flurstück 34 festgesetzten Fläche und kann mit dieser zusammen durchaus schon einen Komplex von ökologischer Wertigkeit bilden. Diese Pflanzmaßnahme begründet sich jedoch nicht aus einer naturschutzrechtlichen Notwendigkeit (Eingriffsregelung, siehe Vorbemerkung), sondern aus rein grüngestalterischen bzw. ökologischen Zielsetzungen.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes gem. Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) wird verzichtet, da sich ca. 300 m südlich des Plangebietes am Patweg ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet. Das Plangebiet kann gemäß § 2 (2) NSpPG diesem Spielplatz zugeordnet werden, da die Wegeentfernung weniger als 400 m beträgt. Zusätzlich bestehen aufgrund des großzügigen Grundstückszuschnittes auch ausreichende Betätigungs- und Spielmöglichkeiten innerhalb des festgesetzten Wohngebietes.

3.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über den vorhandenen Gartenweg und den Patweg. Dieser stellt auch eine direkte Verbindung zur Grohnder Straße (B 83) und somit zum überörtlichen Straßennetz her.

Der Gartenweg ist bereits im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Gartenweg“ - einschließlich einer neu herzustellenden Wendeanlage - als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Hierzu wird in der dortigen Begründung folgendes ausgeführt:

„Als Straßenverkehrsfläche ist der vorhandene Gartenweg festgesetzt. Die Fläche weist eine Breite von ca. 5,50 m auf und ist damit als bedarfsgerecht anzusehen. Bei Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll eine Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von 8,00 m erstellt werden. Diese ist gemäß EAE 85/95 („Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen“) ausreichend dimensioniert, um auch 3-achsigen Müllfahrzeugen das Wenden (bei einmaligem Zurücksetzen) zu ermöglichen.“

Sie zeichnerische Festsetzungen des V+E-Planes Nr. 4 gehen aus der folgenden Abbildung hervor.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Gartenweg“ (ohne Maßstab)



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 83 "Gartenweg II" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird aufgrund der geplanten Wohnnutzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die folgenden, gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das Baugebiet wird eine GRZ = 0,3 und eine GFZ = 0,3 festgesetzt. Somit sind die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenzen nicht ausgeschöpft worden, um eine aufgelockerte Bebauung festzuschreiben.

Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass das zweite Vollgeschoss nur zulässig ist, wenn es das Dachgeschoss bildet (II*). Durch diese Festsetzung soll einerseits die Bebauung visuell auf ein Vollgeschoss beschränkt werden, um eine befriedigende Einbindung in die Umgebung sicherzustellen. Dieses Bestreben wird durch die zusätzliche Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen der Gebäude untermauert.

Andererseits ist für das Dachgeschoss die Beschränkung der Grundfläche auf 2/3 des darunter liegenden Geschosses (siehe Nieders. Bauordnung) aufgehoben. Durch die so verbesserte Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wird die Schaffung von ausrei-

chendem Wohnraum erleichtert. Bei gleichem Wohnraumbedarf besteht hierdurch auch die Möglichkeit, die Grundfläche des Hauses und damit die Bodenversiegelung zu verringern.

Aus vorgenannten Gründen ist mit der getätigten Festsetzung II* sowohl den städtebaulichen Belangen einer befriedigenden Einbindung in die Umgebung, als auch dem Bestreben der Bauherren nach wirtschaftlicher Bauausführung Rechnung getragen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits oben angesprochen, wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Dieses soll u.a. durch die Beschränkung auf Einzelhäuser erreicht werden. Da jedoch die Festsetzung „Einzelhäuser“ allein nicht ausreicht, um maßstabsprengende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um sogenannte „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Des weiteren richten sich die Gebäudestellungen nach den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß Niedersächsischer Bauordnung.

4.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Grundstückerschließung ist der parzellierte Gartenweg im Bereich des hier ausgewiesenen Baugrundstückes als Verkehrsfläche festgesetzt worden. Diese Ausweisung bildet eine nahtlose Fortsetzung der im westlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Gartenweg“ festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Der bedarfsgerechte Ausbau der hier ausgewiesenen Verkehrsfläche ist auf Grundlage privater Initiative vorgesehen. Dabei ist hier darauf hinzuweisen, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeug, etc.) direkt westlich angrenzend eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage befahren können, so dass im hiesigen Plan diesbezüglich

kein weiterer Handlungsbedarf besteht (s. Kap. 3.2, V+E-Plan Nr. 4). Der Ausbau der o.g. Wendeanlage steht z.Zt. zwar noch aus; er wird jedoch baldmöglichst erfolgen.

4.5 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Bepflanzungsgrundsätze

Für die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sollen vorwiegend Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden, da diese

- von ihrer "ökologischen Stabilität" her am besten geeignet sind (geringe Gefahr übermäßigen Schädlingsbefalls, keine Frostschäden usw.),
- große Bedeutung für heimische Tierarten besitzen (insbesondere für Kleinlebewesen, aber auch als Bienenweide sowie als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze) und
- sich optimal in das Landschaftsbild einfügen.

Die für die Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet geeigneten Gehölzarten gehen aus den textlichen Festsetzungen hervor.

Vermeidungsmaßnahmen

Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken (Empfehlung)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser von Dach-, Hof- und Platzflächen sollte nach Möglichkeit dezentral auf den Parzellen zurückgehalten werden. Denkbar ist eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in (unterirdischen) Zisternen zur späteren Gartenbewässerung oder die Anlage von Gartenteichen (sofern im Plangebiet aufgrund der Höhenverhältnisse realisierbar).

Durch die Nutzung des Wassers innerhalb des Baugebietes sollen die folgenden, beeinträchtigungsmindernden Effekte erzielt werden:

- Entlastungen der Kanalisation und der Vorfluter von Spitzenbelastungen
- Verminderung des Verbrauchs kostbaren Trinkwassers

Schutzmaßnahmen

Sicherung des anfallenden Oberbodens (Empfehlung)

Der Oberboden ist als Grundlage natürlicher Vegetation zu erhalten. Beim Abtrag des Oberbodens ist darauf zu achten, dass seine natürliche Fruchtbarkeit erhalten bleibt. Die Bearbeitbarkeitsgrenze (halbfeste Konsistenz, $I_c > 100$) ist nach DIN 18 915 zu beachten.

Bei Baubeginn ist der Oberboden von allen Bau- und Betriebsflächen abzutragen und an geeigneter Stelle in den Baustellenbereichen in Mieten aufzusetzen.

Vor Einbau des Oberbodens sind verfestigte Bereiche aufzureißen, so dass die Verzahnung der Böden gewährleistet ist. Nachträgliche Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der Oberboden anzudecken und die Ansaat bzw. Bepflanzung vorzunehmen.

Pflanzmaßnahmen (rechtsverbindlich festgesetzt)

Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung

Die festgesetzte Fläche an der Südgrenze des Plangebietes ist als vielgestaltige Pflanzfläche mit Einzelbäumen und Landschaftsgehölzen entsprechend den textlichen Festsetzungen von den Bauherrn anzulegen und zu erhalten.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

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

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird auf Grund der geringen Plangebietsgröße kein weiterer Handlungsbedarf gesehen, da hier die für die nördlich angrenzende Bebauung geltenden Regeln-



gen gleichbedeutend anzuwenden sind. Im Bereich der im Westen angrenzenden festgesetzten Wendeanlage ist bereits ein Unterflurhydrant eingerichtet.

Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes ist im Trennsystem (Schmutz-/ bzw. Regenwasser) vorgesehen. Das anfallende **Abwasser** wird der Kläranlage der Gemeinde Emmerthal zugeführt.

6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, BODENDENKMÄLER

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

Auch aus den angrenzenden Gebieten sind keine übermäßigen Immissionsstörungen zu erwarten, die unzumutbare negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

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

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz der Gemeinde Emmerthal oder dem Landkreis Hameln-Pyrmont unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

7. FLÄCHENBILANZ

Bruttofläche:	1.988 m ² = 100 %
Nettobauland:	1.722 m ² = 87 %
Verkehrsfläche:	138 m ² = 7 %
Maßnahmenfläche:	128 m ² = 6 %

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt 1.850 m² Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Grünland genutzt werden.

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuordnung der Flurstücke ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen bzw. notwendig.

8.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen voraussichtlich keine durch den kommunalen Haushalt zu tragenden Erschließungskosten an, da Erschließungsmaßnahmen - sofern notwendig - vom Maßnahmenträger veranlasst werden.

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

9. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Das Bauleitplanverfahren wurde gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Dementsprechend handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, der im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Aus diesem Grund wurde von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bzw. gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen.



Die **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)** wurde vom 13.03.2008 bis 14.04.2008 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt.

Von den Bürgern wurden hierbei keine Anregungen vorgebracht.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB** wurde mit Schreiben vom 05.03.2008 bis zum 14.04.2008 durchgeführt.

Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

E.ON Westfalen Weser AG, Hameln, hat mit Schreiben vom 11.04.2008 Hinweise im Hinblick auf die Kostentragungspflichten und bestehende Versorgungsleitungen vorgebracht. Die Hinweise sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht von Relevanz. Sie werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.



Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 11.06.2008 gebilligt.

Emmerthal, den 23.06.2008

Siegel

gez.: Grossmann

.....

Bürgermeister