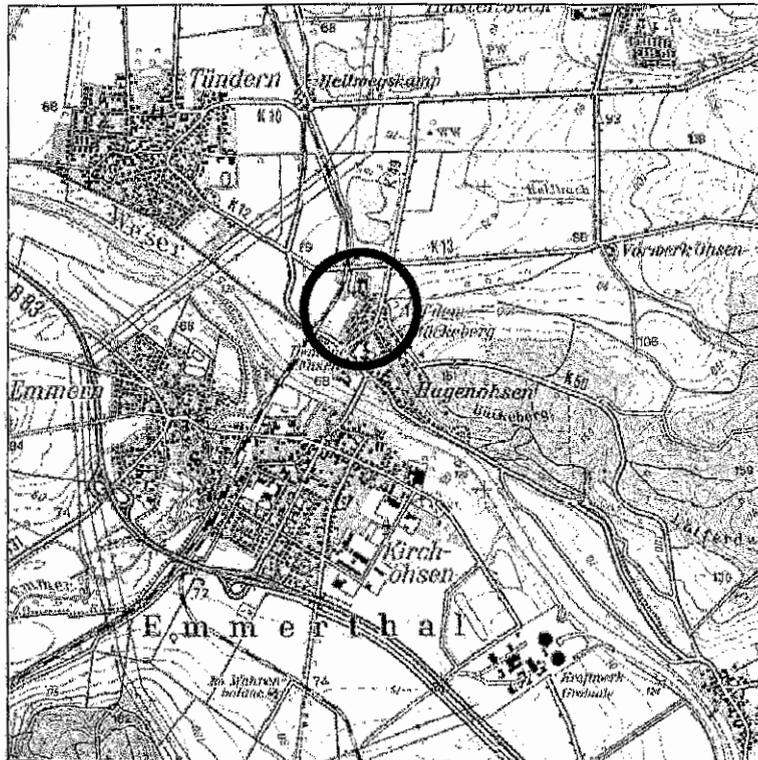


Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal Landkreis Hameln-Pyrmont – Regierungsbezirk Hannover

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 69 "Auf dem Kamp" OT Hagenohsen



Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 Telefax 05152/51857



Gliederung

1. Grundlagen	3
2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
3. Aufgaben des Bebauungsplanes	3
4. Städtebauliches Konzept	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Zustand des Plangebietes	4
4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
5. Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1 Bauliche Nutzung	5
5.2 Verkehrsflächen	6
5.3 Kinderspielplatz	7
5.4 Belange des Umweltschutzes	7
5.4.1 Belange von Natur und Landschaft	7
5.4.2 Altlasten	8
5.4.3 Immissionsschutz	8
6. Daten zum Plangebiet	8
7. Durchführung des Bebauungsplanes	9
7.1 Bodenordnung	9
7.2 Ver- und Entsorgung	9
7.3 Kosten für die Gemeinde	9
8. Abwägung	
9. Verfahrensvermerke	

Pflanzlisten

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 69 „Auf dem Kamp“, wurde mit Beschluss des VA der Gemeinde Emmerthal in der Sitzung am 15.3.2004 eingeleitet.

Durch diesen B-Plan sollen innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Auf dem Kamp“ Bauflächen erweitert und die Innenentwicklung von Siedlungsbereichen gefördert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt Wohnbauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Grundgesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), erstellt worden.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Diese Bauleitplanung ist mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar, da es sich um die Förderung der Innenentwicklung von Ortsteilen handelt und auf die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in der freien Landschaft verzichtet wird.

3. 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 geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 69 "Auf dem Kamp" umfasst eine Gesamtfläche von 4.710 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flst. 57/1 (Gehrkuhlenweg) und die sich daran anschließende südwestliche Grenze des Flst. 6/3,

Im Südosten: durch die nordöstliche Grenze des Flst. 5/66 (Auf dem Kamp),

Im Südwesten: durch die südwestliche Grenze des Flst. 5/89 (Auf dem Kamp, Hausnr. 26),

Im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flst. 5/85.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 hervor.

4.2 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden zu Wohnzwecken mit zugeordneten Hausgärten genutzt. Die vorhandenen Gebäude stellen sich als zweigeschossige Baukörper dar, deren zweites Vollgeschoss bereits im Dachraum liegt. Bei den Grundstücken handelt es sich zum Teil noch um relativ große Grundstücksflächen, die in der Vergangenheit zur Versorgung der Bevölkerung beigetragen haben. In der heutigen Zeit wird die Versorgungsfunktion der Gärten nicht mehr oder nur in sehr eingeschränktem Umfang beansprucht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur Nutzungen und Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung der hier geplanten WA-Gebiete vereinbar sind und im Hinblick auf die bereits bestehenden Wohnnutzungen keine Nutzungskonflikte auslösen.

Das Plangebiet ist von Norden, Osten und Süden von weiterer Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt ein Graben und ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen an den räumlichen Geltungsbereich an. Im Nordwesten befindet sich ein Handwerksbetrieb, von dem jedoch keine Beeinträchtigungen ausgehen bzw. in der Vergangenheit bekannt geworden sind.

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 69 „Auf dem Kamp“ hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden zum Ziel, um den örtlich erkennbaren und akut bestehenden Wohnbedarf zu decken.

Für den Bereich des Flst. 5/90 liegt ein aktuelles Baubegehren vor, das die Realisierung eines sich in die Umgebung einfügenden Wohnhauses zum Ziel hat. In räumlicher Zuordnung zu den Gebäuden Auf dem Kamp 26, 28 und 30 im Osten und Gehrkuhlenweg Nr. 3 im Norden soll der westliche Ortsrand im Sinne der Innenentwicklung baulich und landschaftsgerecht abgerundet werden.

Durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sollen die relativ großen Grundstücke im Hinblick auf eine bauliche Nutzung mobilisiert und städtebaulich geordnet werden. Zu diesem Zweck werden neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung die Maße der baulichen Nutzung aus der bereits umgebenden Bebauung abgeleitet. Zur

Darlegung des prägenden städtebaulichen Zusammenhanges erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes auch auf die zur Erschließung der Grundstücke erforderliche öffentliche Verkehrsfläche und auf die in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Wohnhäuser.

In Anlehnung an die rückwärtig gelegenen Gebäude Auf dem Kamp Nr. 20 und 20 a sowie Gehrkuhlenweg 3 soll die mit diesem B-Plan vorbereitete bauliche Entwicklung zu einer landschaftlich einheitlichen und städtebaulich sinnvollen Komplettierung des Siedlungsrandes beitragen. Zu diesem Zweck werden neben der Begrenzung der Gebäudehöhe Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Durch die Ausnutzung geeigneter, d.h. siedlungsstrukturell geprägter und erschlossener Bauflächen kann die Siedlungsentwicklung primär auf den Innenbereich beschränkt werden, so dass die Inanspruchnahme von in der freien Feldmark gelegenen Grundstücksflächen vermieden werden kann. Der mit dieser Bauleitplanung verbundene Planungsansatz ist mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Siedlungsstrukturen der im Osten angrenzenden, gewachsenen Ortslage wird für die in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind die nachfolgend dargestellten Nutzungen **zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Um zu gewährleisten, dass sich das WA-Gebiet in die gewachsene Ortslage integriert, werden folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO **ausgeschlossen**:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Da primär der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die das zukünftige Wohnen potentiell erheblich beeinträchtigen könnten (z. B. Anlagen für Verwaltungen), ausgeschlossen. Dies gilt auch für Nutzungen, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z. T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr die Wohnqualität negativ beeinflussen könnten (Tankstellen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind.

Maße der baulichen Nutzung

Das festgesetzte WA-Gebiet wird in ein WA-Gebiet und in ein WA*-Gebiet gegliedert, damit dem baulichen Bestand einerseits und der am Ortsrand hinzukommenden Bebauung andererseits Rechnung getragen wird.

Damit der bauliche Bestand hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung und Dichte durch diesen B-Plan nicht beeinträchtigt wird, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,6, eine zweigeschossige und offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt. In diesem Bereich ist das zweite Vollgeschoss im Dachraum vorzusehen, wie es dem gegenwärtigen Bestand entspricht.

Damit sich die hinzukommenden baulichen Anlagen am Siedlungsrand integrieren und gegenüber der bestehenden Bebauung nicht überdimensional in Erscheinung treten ist innerhalb des WA*-Gebietes eine GRZ = 0,3, eine eingeschossige und offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt. Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem individuellen Wohnbedarf entsprechende Bebauungsstruktur. Durch die geringere GRZ werden Eingriffe in Natur und Landschaft (Bodenversiegelungen) auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird auf max. 50% begrenzt und ist nur zulässig, wenn im Bereich der Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Nebenanlagen und Garagen wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mit einem max. Abflussbeiwert von 0,7 verwendet werden.

Damit gewährleistet ist, dass sich die Baukörper des WA*-Gebietes in die östlich angrenzende gewachsene Ortslage einfügen und an den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft anpassen, ist die max. Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf 9,50 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht den örtlich prägenden Firsthöhen vergleichbarer Wohngebäude.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen eine individuell ausgerichtete Bebauung und Grundstücksausnutzung ermöglichen. Die Baugrenzen sind umlaufend mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen Auf dem Kamp im Osten und Gehrkuhlenweg im Norden und 5 m zu dem im Westen angrenzenden Fließgewässer festgesetzt worden.

5.2 Verkehrsflächen

Das durch den B-Plan Nr. 69 „Auf dem Kamp“ festgesetzte WA- und WA*-Gebiet wird über die Straße Auf dem Kamp, die im Osten des Planbereiches liegt, erschlossen.

Die Straßenparzelle Auf dem Kamp ist durchgängig asphaltiert und weist eine Breite von 6,50 m auf, so dass sie somit für die Aufnahme der mit dieser Bebauungsplanung zukünftig verbundenen Verkehrsmengen geeignet ist.

Über die Straße Auf dem Kamp wird das zukünftige Wohngebiet an den Hastenbecker Weg angeschlossen, der in seinem weiteren Verlauf Anschlussmöglichkeiten Richtung Kirchohsen, Tündern und Latferde bietet.

Die Erschließung der im Westen gelegenen, rückwärtigen Grundstücke wird im Rahmen dieser B-Planung nicht festgesetzt und soll bei Bedarf im Rahmen des Grundstückserwerbs durch Grunddienstbarkeiten geregelt werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Straße ist eine weitergehende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

5.3 Kinderspielplatz

Da durch diesen B-Plan lediglich geringe Grundstücksflächen zusätzlich einer Bebauung zugeführt werden sollen, sind keine über den bisherigen Spielplatzbedarf des Siedlungsbereiches Auf dem Kamp hinausgehenden Spiel- und Bewegungsbedürfnisse von Kindern zu erwarten. Die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze werden nicht unmittelbar tangiert. Aus den o. g. Gründen und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

5.4 Belange des Umweltschutzes

5.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a 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, die im vorliegenden Fall durch das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) § 15 a dargestellt wird.

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 69 „Auf dem Kamp“ soll für einen Teilbereich innerhalb des bereits bestehenden Wohngebietes die Vergrößerung der Bauflächen und eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser zusätzlichen Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es ist ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Die Belange von Natur und Landschaft nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, da die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauung, im Hinblick auf die Maße der baulichen Nutzung, in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen wird. Über diese Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, sind keine weiteren und über die Grenzen des bisherigen Siedlungsbereichs hinausgehenden Bodenversiegelungen vorbereitet. Im Vergleich zur umliegenden Siedlungsstruktur wird die innerhalb des WA- und WA*-Gebietes mögliche Versiegelung gehalten bzw. nicht überschritten.

Die grünordnerische Einbindung der Wohngebiete in die Landschaft mit Hilfe der Begrünung der Wohngebiete wird durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Flächen gewährleistet. Folgende Maßnahme ist in diesem Rahmen vorgesehen:

Begrünung des Wohngebiets

Das Wohngebiet wird mit Obst- und Laubgehölzen durchgrünt. Pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Hierzu sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1m Höhe oder als Solitär-Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu verwenden. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1m Höhe zu pflanzen. Für die Pflanzung eignen sich die in Anlage 1 und 2 aufgeführten Obst- und Gehölzarten besonders geeignete Laubbäume.

Zusammenfassend ist auf Grund der Kleinräumigkeit der durch die zusätzliche Bebauung verursachten Eingriffe und der geringwertigen Ausprägung des Eingriffsraums (intensiv genutzter Ziergarten) kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ableitbar. Über die Durchgrünung des zukünftigen Ortsrandbereiches in Kombination mit der Festsetzung einer ortstypischen, offenen und locker strukturierten Bauweise werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf eine ausführliche Darstellung der Belange von Natur und Landschaft wird daher verzichtet.

5.4.2 Altlasten

Die Gemeinde Emmerthal hat keine Kenntnisse über Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe, die in diesem Planbereich abgelagert sein könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen. Eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB zu berücksichtigen.

ca. 180 m westlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke Hameln – Bad Pyrmont. In einer Entfernung von ca. 25 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Handwerksbetrieb.

In den v.g. Nutzungen gehen aufgrund der ausreichenden Entfernung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das geplante WA-Gebiet aus, so dass die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (WA-Gebiet) eingehalten werden können. In der Vergangenheit sind in dem bestehenden Siedlungsbereich, der östlich und nördlich an den Planbereich angrenzt, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch gewerblich und verkehrlich bedingten Geruch, Staub oder Lärm aufgetreten. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Plangebiet ebenfalls keine erheblich beeinträchtigenden Emissionen auftreten.

Mögliche Emissionen, die aus der Bewirtschaftung der westlich benachbarten landwirtschaftlichen Flächen resultieren, sind als ortstypisch zu betrachten und führen weder innerhalb noch außerhalb des Wohngebietes zu Nutzungseinschränkungen oder Restriktionen.

Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 4.710 m² auf.

Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Wohngebiet (WA):	2.796 m ²
Wohngebiet (WA*):	1.363 m ²
Verkehrsfläche:	551 m ²
Plangebiet gesamt:	<u>4.710 m²</u>

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Hagenohsen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Emmerthal angeschlossen. Über den Anschluss an die in der Straße Auf dem Kamp vorhandene SW-Leitung kann die Abwasserbeseitigung gesichert werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, wie auch schon vorhanden, über Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Da dieser B-Plan sich lediglich auf ein Grundstück hinsichtlich einer pot. Versiegelung auswirkt, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vorflutsituation nicht abgeleitet werden. Auf weitergehende Festsetzungen zur Versickerung etc. wird daher verzichtet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die in der Straße Auf dem Kamp vorhandene Trinkwasserleitung. Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Hameln-Pyrmont und wird durch diesen sichergestellt.

Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen E.ON. Westfalen Weser.

Tele- und Fernmeldewesen

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird von der Deutschen Telekom AG sichergestellt.

Kosten für die Gemeinde

In der Gemeinde Emmerthal entstehen zur Realisierung des B-Planes Nr. 69 keine Kosten.

8. Abwägung

- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Abwägung der Anregungen und Hinweise

Im Rahmen der o.g. Verfahrensschritte wurden von Trägern öffentlicher Belange und von privaten Personen Anregungen und Hinweise zur Planung vorgetragen.

Rechtsanwälte Schulz-Koffka – Deter – Pawelz, Hannover (Schreiben vom 29.4.2004) in Vertretung der Eheleute Ljiljana und Fernando da Costa de Silva

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die als Anlage beigefügte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat hierzu erwidert, dass der B-Plan Nr. 69 der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des örtlich bestehenden Wohnbedarfs und somit der Realisierung von Wohngebäuden dient. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Darüber hinaus haben die Gemeinden bei der Bauleitplanung u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens gem. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen. Ferner sind bei der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus haben die Gemeinden die Bodenschutzklausel gem. § 1 a S. 1 BauGB zu berücksichtigen, wonach mit Wasser und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Dies bedeutet, dass die Gemeinden vordringlich die Innenentwicklung bereits bestehender Siedlungsbereiche fördern sollen, um weitere und in die freie Feldmark hinausragende und nur mit einem unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichen Aufwand zu erschließende Siedlungsbereiche zu vermeiden. Darüber hinaus trägt die Förderung der Innenentwicklung auch der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung Rechnung, so dass die Ausweisung von großen Baugebieten mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand und erheblichem Flächenverbrauch auf das Notwendige beschränkt werden soll.

Der Rat der Gemeinde Emmerthal macht deutlich, dass der B-Plan Nr. 69 sich auf durchschnittlich große und historisch entstandene/gewachsene Grundstücke mit einer für die örtlichen Verhältnisse großen Grundstückstiefe erstreckt. Er macht weiter deutlich, dass die Gemeinde Emmerthal auf der o.g. Grundlage des BauGB die Förderung der Innenentwicklung anstrebt, um den örtlich durch Anfragen von Bauinteressenten dargelegten Baulandbedarf decken zu können. Im Rahmen dieser Innenentwicklung sollen die sich örtlich darstellenden zum Teil großen Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden können. Der B-Plan Nr. 69 stellt hierfür die bauplanungsrechtliche Grundlage.

Den genannten Gründen ist nach Ansicht des Rates dieser Bauleitplan als mit den Grundsätzen der städtebaulichen Planung vereinbar anzusehen, da aktuelle Wohnbedürfnisse bereits erschlossen sind und an öffentlichen Verkehrswegen gelegene Grundstücksflächen für städtebaulichen Nutzung zugeführt werden können.

Der Rat machte deutlich, dass die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches nach den Kriterien der Zweckmäßigkeit bei Berücksichtigung raumwirksamer Grenzen (Straßen und Grundstücksgrenzen) erfolgte. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches erstrecken sich

Rechtsanwälte Schulz-Koffka · Hindenburgstraße 12 · 30175 Hannover

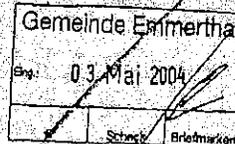
- Vorab per Fax: 05155 169-31

Gemeinde Emmerthal
Gemeindedirektor
Berliner Straße 15

31860 Emmerthal

Az. 667/04DA13
Costa e Silva/Gem. Emmerth RA E. David

Ihr Zeichen: 61
Betrifft: Bebauungsplan Nr.: 69



Erich Deter*
Notar · Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Klaus Meine
(bis 1999)
Günter Pawelz*
Notar · Fachanwalt für Arbeitsrecht
Kai Schulz-Koffka*
Notar · Fachanwalt für Arbeitsrecht
Niclas Schulz-Koffka*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Eckhard David
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Stichtellstraße 12
Barbara Häring
André Nause
*zugeordnet auch beim OLG Celle

Telefon 28480-14
Öffnung 20.04.2004 da/du

11202278

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der beigefügten Vollmacht zeige ich an, dass ich die Eheleute Ljiljana und Fernando da Costa de Silva, Auf dem Kamp 28 In 31860 Emmerthal anwaltlich vertrete.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes erheben meine Mandanten folgende Einwände:

1.
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes fehlt es an dem Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan hat lediglich einen geringfügigen Geltungsbereich, er vermittelt Baurechte zur Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches für das Grundstück meiner Mandanten und das Grundstück des Nachbarn. Meine Mandanten sind aber keineswegs bereit, ihren rückwärtigen Grundstücksbereich einer Bebauung zuzuführen. Sie wollen, auch in Zukunft, diesen Bereich ausschließlich zur Freizeitnutzung benutzen. Zwar äußert der Nachbar "heftige Bauwünsche", dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass praktisch 50 % des Bebauungsplanes "funktionslos" werden, weil endgültig die Bebauungsmöglichkeiten nicht genutzt werden sollen. Eine "Erfolgsquote" von 50 % reicht nicht aus, um die Planung zurechtzufertigen.

2.
Es handelt sich um eine unzulässige "Auftragsplanung". Mit der Aufstellung des

Bebauungsplanes wird der Versuch unternommen, die Bauwünsche des Nachbarn zum Erfolg zu führen verhelfen, nachdem der erste Anlauf, über § 34 BauGB eine Bebauung zu erreichen, gescheitert ist. Eine "Interessenabwägung" findet nicht statt, weil einseitig den Interessen des Nachbarn gefolgt wird. Es handelt sich um eine unzulässige "Abwägungssperre", (vergleiche Schröder, BauGB, 6. Auflage, § 1 Rn. 172), wenn, wie im vorliegenden Fall, die Gemeinde sich bereits auf bestimmtes Planungsergebnis hin gebunden hat. Den Informationen meiner Mandantin zufolge soll es vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Nachbarn und der Gemeinde geben, dass der Nachbar die Kosten der Planung übernimmt.

3.
Wenn es so ist, dass, wie im vorliegenden Fall, der Bebauungsplan praktisch lediglich zwei Grundstücke erfasst und der eine Grundstückseigentümer im rückwärtigen Grundstücksbereich bauen möchte, der andere jedoch nicht, dann stellt sich die von Ihnen zu beantwortende Frage, weshalb Sie die Interessen des einen Grundstückseigentümers höher bewerten als die Interessen des anderen Grundstückseigentümers. Gibt es hierfür keine nachvollziehbaren Erwägungen, liegt auch insofern ein Abwägungsmangel vor.

4.
Gegenwärtig gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine klare "Zonenbildung". Der vordere, der Straße zugewandte Grundstücksbereich ist bebaut, der hintere Grundstücksbereich öffnet sich zur "freien Landschaft". Eine rückwärtige Bebauung entwertet diese sinnvolle Zuordnung nicht nur für das Grundstück, das bebaut werden soll, sondern auch für die benachbarten Grundstücke. Meinen Mandanten wird im Falle einer Bebauung des benachbarten Grundstücks praktisch der Garten als "Rückzugsraum" genommen, ohne dass es hierfür einen zwingenden städtebaulichen Grund gebe.

5.
Der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wird nicht "sauber abgearbeitet", eine nachvollziehbare Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz fehlt.

6.
Unklar bleibt, wie die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgen soll. Im vorderen Grundstücksbereich sind die "Lücken" zwischen den Gebäuden meiner Mandanten zu schmal, um über diese Lücken eine rückwärtige Erschließung des Grundstückes erreichen. Insofern bleibt der Bebauungsplan "unvollständig", als er einerseits im rückwärtigen Grundstücksbereich Baurechte schafft, andererseits jedoch die Frage, wie diese rückwärtigen Grundstücksbereiche erschlossen werden sollen, unbeantwortet lässt. Auch hierbei handelt es

Bitte informieren Sie mich über die weiteren Verfahrensabschnitte.

Mit freundlichen Grüßen

Kanzlei:
Hindenburgstraße 12
30175 Hannover

Telefon (05 11) 28 48 00
Telefax (05 11) 28 48 034
Übersichtsfach 318 7310

Postbank Hannover
(BLZ 250 100 30)
Kto.-Nr. 0015 421 300

Sparkasse Hannover
(BLZ 250 501 80)
Kto.-Nr. 537 772

Personliche Auskünfte sind unverbindlich, wenn sie von uns nicht schriftlich bestätigt sind.

somit auf die für den B-Plan Nr. 69 rahmengebenden bebauten Grundstücke, die im Nordosten, im Südosten und im Südwesten in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wurden.

Im Südwesten wurde das Flst. 5/89 ebenfalls zwecks Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges in den Planbereich einbezogen. Der Rat der Gemeinde Emmerthal macht weiter deutlich, dass die Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Abrundung und Berücksichtigung der städtebaulichen Situation für die Ermittlung der für den B-Plan rahmengebenden Festsetzung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, erforderlich, zweckmäßig und legitim ist.

Durch den B-Plan Nr. 69 wird auf den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen ebenfalls die Möglichkeit der Bebauung eröffnet, so dass zukünftige Wohnbedürfnisse in Form der Erweiterung bestehender Wohngebäude angemessen berücksichtigt werden können. Hierbei kommt es nicht darauf an, welcher Bauflächenanteil auf der Grundlage dieses B-Planes kurz- oder mittelfristig einer Bebauung zugeführt wird. Da ein B-Plan keine sofortige Bebauung aller davon betroffenen Grundstücksflächen bewirkt und somit nicht auf sofortige Realisierung aller darin getroffenen Festsetzungen ausgelegt ist, kann aus der Eigenart eines B-Planes auch nicht auf seine Funktionslosigkeit geschlossen werden. Hierbei ist es daher unbeachtlich, ob der vollständige oder nur Teile des B-Planes einer Bebauung zugeführt werden. Im Umkehrschluss würde der Hinweis auf die Funktionslosigkeit dazu führen müssen, dass jeder nicht bzw. nicht vollständig realisierte B-Plan funktionslos wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall, da der B-Plan die zukünftige Entwicklung eines betroffenen Gemeindeteiles bodenrechtlich ordnet.

Der Deckung der dargelegten Wohnbedürfnisse, und hierzu zählt auch das auf das Flst. 5/90 bezogene Baubegehren, wurde seitens des Rates gegenüber dem privaten Interesse der Freihaltung von Sichtbeziehungen in die freie Landschaft der Vorrang eingeräumt. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass der Förderung der Innenentwicklung und der damit verbundenen Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden auf bereits erschlossenen Grundstücken gegenüber dem privaten Belang bzgl. der Freihaltung von Gartenbereichen zwecks Sicherung von Rückzug- und Erholungsräumen der Vorrang eingeräumt wird.

In diesem Zusammenhang hat der Rat der Gemeinde Emmerthal auch darauf hingewiesen, dass durch den B-Plan Nr. 69 keine für das bestehende städtebauliche Umfeld in Höhe und Dichte maßstäblich wirkenden baulichen Anlagen vorbereitet werden. Im Gegensatz zu den entlang der Straße gelegenen und bestandgesicherten und z.T. zweigeschossigen baulichen Anlagen sind im rückwärtigen und derzeit noch unbebauten Bereich lediglich eingeschossige Baukörper, hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung auf 9,5 m begrenzt werden, zulässig. Ferner wurde zum Ausdruck gebracht, dass darüber hinaus die Gebäude Gehrkuhlenweg Nr. 3 und Auf dem Kamp 20 und 20 A sowie das zurücktretende Gebäude auf dem Grundstück 24 A die städtebauliche Orientierung für eine rückwärtige Siedlungsentwicklung darstellen.

Die Beeinträchtigung privater Belange in Bezug auf die Belichtung und/oder Belüftung kann in der Ansicht des Rates auf der Grundlage dieses B-Planes ebenfalls nicht abgeleitet werden, da nur bauliche Anlagen errichtet werden können, welche die Anforderungen der sächsischen Bauordnung (NBauO) einhalten. Es wurde seitens des Rates vorausgesetzt, dass bei der Einhaltung der Anforderungen der NBauO eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung des östlich angrenzenden Grundstückes nicht abgeleitet werden kann. Dieser B-Plan setzt darüber hinaus ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Darin sind nur Wohnungen und Einrichtungen zulässig, die nicht dazu geeignet sind, auf den angrenzenden Grundstücken eine erhebliche Beeinträchtigung (z.B. Lärm) entstehen zu lassen. Darüber hinaus hat der Rat der Gemeinde Emmerthal darauf hingewiesen, dass das öffentliche

Baurecht keinen Anspruch privater Grundstückseigentümer auf eine freie Sicht in die Landschaft kennt. Es wurde vielmehr davon ausgegangen, dass eine in der Nachbarschaft vorgesehene und sich in die Umgebung einfügende Bebauung nachbarliche Belange nicht in erheblicher Weise beeinträchtigt.

Zu 2.:

Der Rat der Gemeinde Emmerthal machte deutlich, dass der B-Plan Nr. 69 im Auftrag der Gemeinde Emmerthal ausgearbeitet wird. Die Gemeinde Emmerthal kann von den Regelungsmöglichkeiten des § 11 BauGB Gebrauch machen, u.a. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind, vertraglich zu vereinbaren. Die vertraglichen Regelungen und Belange der Kostenübernahme sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Gemeinde Emmerthal hat sich durch die Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nicht – wie vorgetragen – an ein bestimmtes Planungsergebnis gebunden. Vielmehr hat die Gemeinde ein städtebauliches Konzept in das Aufstellungsverfahren des B-Planes Nr. 69 eingebracht und bei Berücksichtigung der gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Diskussion gestellt. Der Rat stellt hierzu fest, dass die Ausarbeitung eines B-Plan-Entwurfes sicher keine vorweggenommene Abwägungsentscheidung und somit auch keine Bindung an ein „vorweggenommenes“ Planungsergebnis darstellt.

Zu 3.:

Der Rat entgegnete, dass der B-Plan Nr. 69, entgegen der geäußerten Annahme nicht nur zwei Grundstücke umfasst, sondern sich auf insgesamt 5 Grundstücke zzgl. Straßenparzelle erstreckt. Als den unter 1. dargelegten Gründen wurde deutlich gemacht, dass die Gemeinde Emmerthal keine Interessenabwägung vorgenommen hat. Allein die Abwägung der vorgetragenen Stellungnahme stellt einen Bestandteil der Abwägung der insgesamt vorgetragenen Anregungen und Hinweise dar, so dass hier kein Abwägungsmangel abgeleitet werden kann.

Zu 4.:

Die dargelegten Zonenbildung trägt der B-Plan durch die vorgenommene und im zeichnerischen Plan dargelegten Gliederung Rechnung. Der B-Plan Nr. 69 führt nicht zu einer Entwertung des Grundstückes „Auf dem Kamp Nr. 28“ (Flst. 5/26). In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass an der Nordostgrenze des derzeit unbebauten Grundstücksteiles des Flst. 5/26 ein Wohnhaus angrenzt. In gleicher Weise wird auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Flst. 5/90 eine Bebauung erwartet werden können. Bei Berücksichtigung der o.g. Gliederung des Baugebietes ist im Unterschied zu der bereits bestehenden Bebauung nur eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl = 0,3 zulässig. Die Gliederung trägt somit den Bestandschutz und der in diesem Bereich bereits realisierten baulichen Anlagen und Grundstücksausnutzung einerseits Rechnung, andererseits wird durch die im rückwärtigen Bereich vorgesehene aufgelockerte Bebauung eine dem Landschaftsrand angemessene Bauungsstruktur vorgesehen.

Bezug auf den beschriebenen Rückzugsraum wird auf die Ausführungen zu 1. bzgl. der Lüftung, Belüftung und Immissionssituation Bezug genommen und hingewiesen.

Zu 5.:

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, die auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zur Planung vorgetragen hat. Über diese Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, werden keine weiteren und über die Grenzen des bisherigen Siedlungsbereichs hinausgehenden Bodenversiegelungen vorbereitet. Im Vergleich zur umliegenden Siedlungsstruktur wird die innerhalb des WA- und WA*-Gebietes mögliche Versiegelung beibehalten bzw. nicht überschritten. Die grünordnerische Einbindung der Wohngebiete in die Landschaft mit Hilfe der Durchgrünung der Wohngebiete wird durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Flächen gewährleistet.

Zu 6.:

Der Rat der Gemeinde Emmerthal machte deutlich, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen in Form von privaten Zufahrten an die Straße Auf dem Kamp angebunden werden können. Die von der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit betroffenen drei Grundstücke weisen zwischen den Grenzen bzw. zwischen den bestehenden baulichen Anlagen eine Mindestbreite von 3 m auf, so dass die Zufahrt für PKW regelmäßig im Sinne einer Grundstückszufahrt (ggf. als Gemeinschaftszufahrt) gegeben ist. Die Absicherung entsprechender Zufahrten erfolgt über Grunddienstbarkeiten, die erst zum Zeitpunkt des Erfordernisses zu berücksichtigen sind. Aus Gründen der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird auf unverhältnismäßig wirkende, zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen verzichtet. Der Rat stellte fest, dass der B-Plan Nr. 69 die Möglichkeiten der Erschließung rückwärtiger Flächen bewusst offen lässt, um nicht durch Festsetzung unbeabsichtigt zukünftige Vorhaben zu behindern oder zu beeinträchtigen. Der B-Plan Nr. 69 ist daher nicht unvollständig, sondern entspricht vielmehr dem Gebot der planerischen Zurückhaltung, da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses B-Planes zur Sicherung von Zufahrten ein Planungserfordernis erkennbar ist.

Landvolk Niedersachsen Kreisverband Weserbergland e.V.

wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Es handelt sich um eine Teilfläche innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Es wurde davon ausgegangen, dass somit keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Bewägung:

Der B-Plan Nr. 69 erstreckt sich nur auf bereits siedlungsstrukturell genutzte Flächen, landwirtschaftliche Flächen werden nicht beansprucht.

DN Westfalen Weser AG

wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 69 Hochspannungskabel liegen. Der in der ausführlichen Stellungnahme dargestellte Text sollte ebenfalls in den Plan- und Textteil des FNPs aufgenommen werden.

Die ausführliche Stellungnahme, die in Kopie als Anlage beigefügt ist, wird hingewiesen. Im Besonderen werden die Aspekte der Kostentragungspflichten, Art und Durchführung von Erdarbeiten, Schutzstreifen und Mindestabständen aufgeworfen.

E.ON Westfalen Weser AG, Postfach 101363, 31763 Hameln

Dipl.-Ing. Matthias Reinold
Planungsbüro
Kleinenwieden 35

31840 Hessisch Oldendorf

Hameln, 20. April 2004

Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal
B-Plan Nr. 69 "Auf dem Kamp", OT Hagenohsen
Zu Ihrem Schreiben vom 25.03.2003, Ihr Zeichen: rei

Sehr geehrter Herr Reinold,

Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet, und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Beachten Sie jedoch die Hinweise zu den im Text angesprochenen **Kostentragungspflichten**.

Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG und betriebsgeführter Unternehmen geprüft.

Ihr Ansprechpartner ist die Betriebsstelle:

Bodenwerder, Am Mühlentor 6,
37619 Bodenwerder, Tel.: 05533 / 9708 - 0

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Versorgungsanlagen:

- Niederspannungskabel

Wir bitten diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Den ungefähren Verlauf beziehungsweise Standort der Anlage(n) entnehmen Sie den beigegeführten Übersichtsplänen.

Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachstehende Sachverhalte:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserer Betriebsstelle wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschnitte, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten

E.ON Westfalen Weser AG
Betrieb Hameln Planung
Bahnhofstraße 18/20
31765 Hameln
www.eon-westfalenweser.com

Günter Kania
T. +49-(0)5151-81-3635
F. +49-(0)5151-81-1018
guenter.kania@eon-
westfalenweser.com

Unser Zeichen:
BHE-Kri-2646

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Walter Hohlefelder
Vorstand:
Johann Behringer
Dr. Rainer Brockmann
Hans-Peter Villis
Stitz Paderborn
Amtsgericht Paderborn
HRB 6
Tegelweg 25
33102 Paderborn
St. Nr. 339/5866/0018

in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.

2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.
3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit unserer Betriebsstelle erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die **Kostentragungspflichten** zu klären.
4. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.
5. Die Stromversorgung des ausgewiesenen Bereiches ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.

Wir bitten die Belange unserer Energieversorgung bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Haben Sie Fragen?

Unsere Betriebsstelle steht Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON Westfalen Weser AG
i.A.

R. Schmitt
Rainer Schmitt
Betrieb Hameln Planung

Anlage

i.A.

G. Kania
Günter Kania
Betrieb Hameln Planung

Abwägung:

Die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 69 verlaufenden Niederspannungskabel befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und als Hausanschlussleitungen auf den betroffenen Grundstücken. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird darauf hingewirkt, dass der Schutzbereich der vorhandenen Elt-Leitungen gewahrt wird. Aussagen über Kostentragungspflichten und zur Durchführung von konkreten Vorhaben trifft der B-Plan nicht.

Anlage 1**Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze**

Sorte	Bemerkung
Äpfel	
Altländer Pfannkuchen	braucht gute Böden
Baumanns Renette	-
Biesterfelder Renette	-
Blenheimer Goldrenetter	reichtragend, gute, auch trockene Böden, gesch. Lagen
Boskoop	-
Champagner Renette	-
Dülmener Rosenapfel	kaum Krankheiten, geschützte Lagen
Geheimrat Oldenburg	-
Grahams Jubiläums Apfel	-
Gravensteiner	wertvoller Tafelapfel, windgesch. Lagen, reichtragend
Haugsapfel	reichtragend, robust
Jakob Lebel	reichtragend, braucht gute Böden, geschützte Lagen
Ontario	spät genußreif, anspruchslos, reichtragend
Prinz Albert	reichtragend, robust, auch f. rauhe Lagen
Roter Trierer Weinapfel	windfest
Roter Eiserapfel	geschützte Lagen
Birnen	
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
Kirschen	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
Pflaumen, Renekloden, Mirabellen	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Quillins Reneklode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
Walnuß	
Diverse Sorten	-

Anlage 2

Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs

Die vorliegende Liste stellt eine Auswahl aller Arten dar, die für den Siedlungsbereich geeignet sind. Bei der Auswahl der Arten im Rahmen der Ausführungsplanung sollten heimische Arten vor nichtheimischen Arten den Vorrang erhalten.

Großkronige Laubbäume (Breiten 15-20m, Endhöhe max. 20 – 40m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gefülltblühende Roßkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior "Westhof`s Glorie"	Esche "Westhof`s Glorie"
Fraxinus excelsior "Diversifolia"	Einblatt-Esche
Gingko biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos f. inermis	Lederhülsenbaum "Inermis"
Gleditsia triacanthos "Shademaster"	Lederhülsenbaum "Shademaster"
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Lederhülsenbaum "Skyline"
Platanus x hispanica	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudacacia "Bessoniana"	Robinie "Bessoniana"
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x intermedia	Holländische Linde
Tilia x intermedia "Pallida"	Kaiser-Linde
Tilia x flavescens "Glenleven"	Linde "Glenleven"
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia tomentosa "Brabant"	Silber-Linde "Brabant"

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 – 20m)

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Alnus x spaethii	Erlen-Hybride "Spaethii"
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus x lavellei "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus monogyna "Sticta"	Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie
Sophora japonica "Regent"	Japan. Schnurbaum "Regent"
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere "Brouwers"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold

Hessisch Oldendorf, den 29.06.2004

Planungsbüro Matthias Reinold

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31840 Hess. Oldendorf – Kleinenwieden 35

Telefon 05152 - 1566 Telefax 05152 - 51857

Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

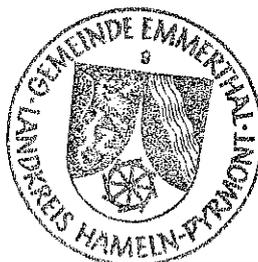
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde fasste in seiner Sitzung am 15.03.2004 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.03.2004 bis 30.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 29.06.2004

Feldmann

.....
Bürgermeister



Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 28.06.2004

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 29.06.2004

Feldmann

.....
Bürgermeister

