

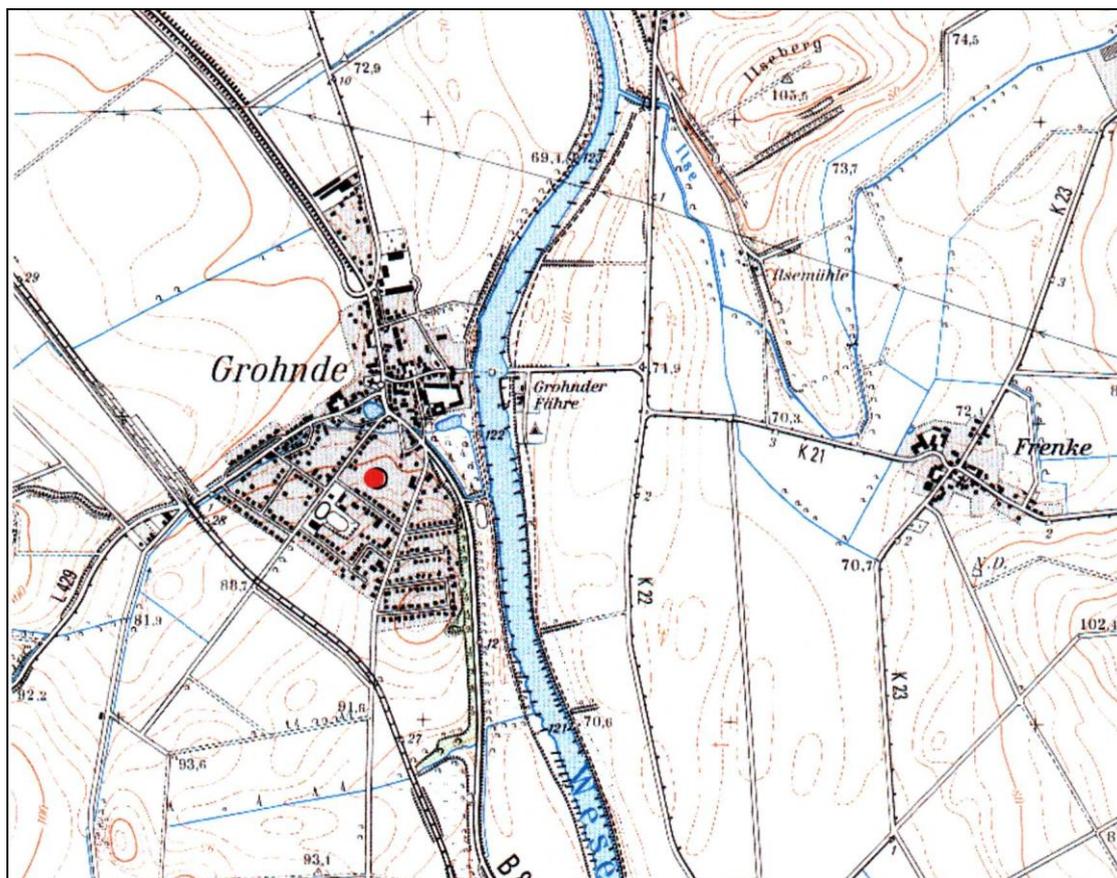
BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 4 „Gartenweg“

Gemeinde Emmerthal

Ortsteil Grohnde

Landkreis Hameln-Pyrmont



Copyright: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 1996, TK 1 : 25.000

ABSCHRIFT

Planungsträger: Irmgard Wehage Marlene Rudolph
31787 Hameln 31860 Emmerthal

Planverfasser: Dipl.-Geogr.
Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL

Büro für
Stadtplanung, Projektsteuerung und Schallschutz
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

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes; Höhenverhältnisse.....	4
1.3 Flächennutzungsplan.....	5
2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
3. PLANUNGSKONZEPT	
3.1 Nutzungskonzept/Vorhabensbeschreibung.....	6 - 7
3.2 Verkehrserschließung.....	7
3.3 Natur und Landschaft.....	7
4. INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES	
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Leitungsrechte.....	10 - 11
4.5 Verkehrsflächen.....	11
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	11 - 12
6. VEREINBARKEIT MIT BENACHBARTER NUTZUNG, IMMISSIONEN, ALT- LASTEN.....	12
7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	12 - 16
8. FLÄCHENBILANZ.....	17
9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	
9.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	17
9.2 Kosten, Finanzierung.....	17
10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG.....	17 - 19
11. HINWEISE.....	19

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Gartenweg" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal am 12.06.2003 die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Wegeparzellen 236 und 46/3,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Parzelle 34 sowie eine nach Norden verlängerte Linie,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Parzellen 236 und 34,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Parzellen 236 und 34.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 34 und 46/3 (teilweise) der Flur 6 sowie das Flurstück 236 der Flur 5, Gemarkung Grohnde.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2.292 m².

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes; Höhenverhältnisse

Das im Plangebiet gelegene Flurstück 34 wird z.Z. als Grünland genutzt.
Der Gartenweg (Flurstücke 236 und 46/3) ist teilweise asphaltiert und teilweise geschottert ausgeführt.

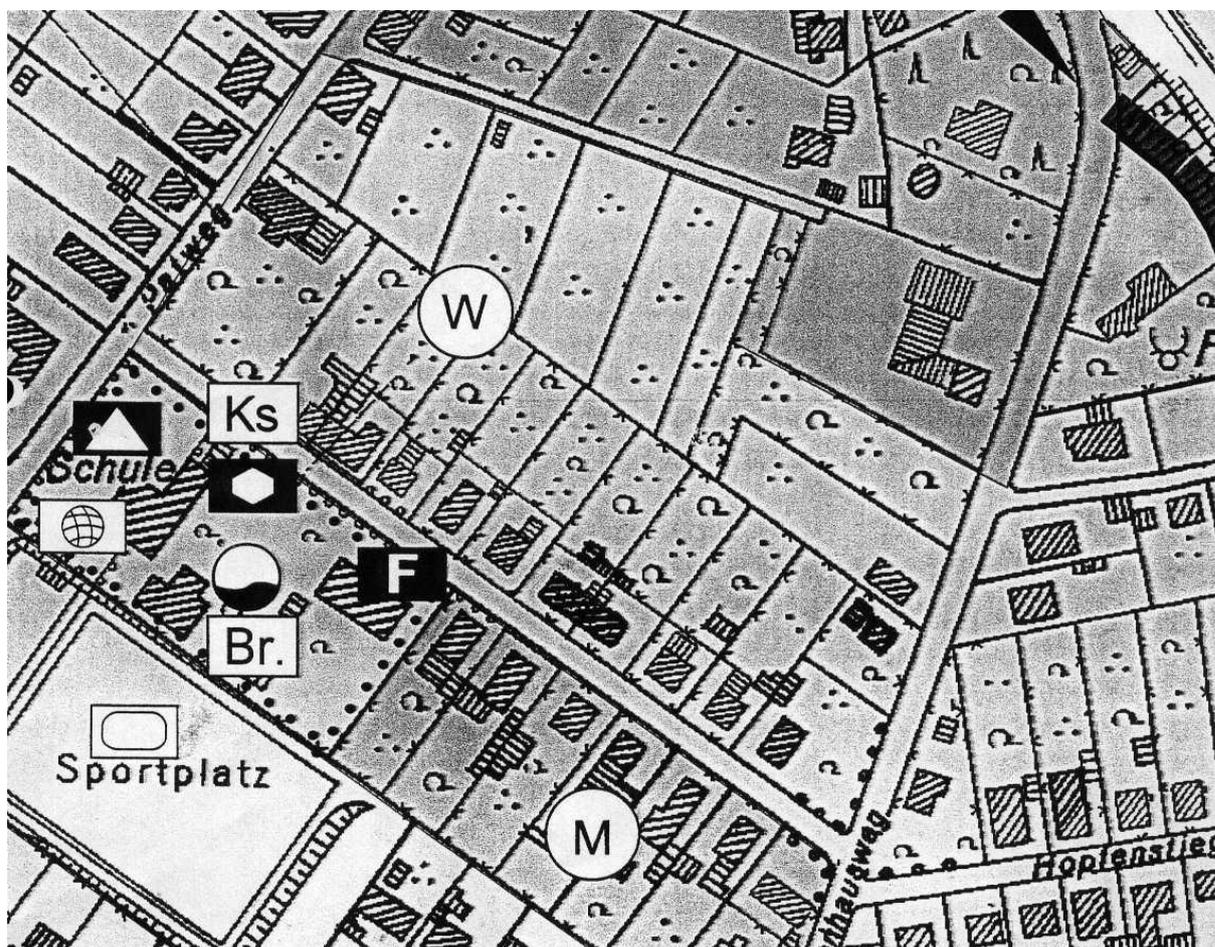
Das Gelände ist eben. Die natürlichen Geländehöhen bewegen sich um 80 m NN.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Die Festsetzungen des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Auszug)



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 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,
- Sicherung vorhandener Verkehrsflächen zur Erschließung der Wohnbaufläche.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept / Vorhabensbeschreibung

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 einer Doppelgarage.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

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 < 400 m beträgt. Zusätzlich bestehen aufgrund des großzügigen Grundstückszuschnittes auch ausreichende Betätigungs- und Spielmöglichkeiten innerhalb des festgesetzten Wohngebietes. Bei der zuständigen Behörde ist ein Antrag auf Verzicht eines zusätzlichen Kinderspielplatzes zu stellen.

3.2 Verkehrerschließung

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.

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt (siehe Kapitel 7 „Umweltschützende Belange“).

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal der Bebauung des Plangebietes den Vorzug gegenüber einer totalen Vermeidung jeden Eingriffs (= Verzicht auf Planung) gegeben.

Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind jedoch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe vollständig zu kompensieren (siehe Kapitel 4.4).

4. INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Gartenweg“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BVBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) , zuletzt geändert durch Art. Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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

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

Um im Plangebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- 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 ausreichendem 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.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Leitungsrechte

Zur Umsetzung der unter 3.3 beschriebenen Zielsetzungen werden die folgend beschriebenen Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen.

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 Bearbeitungsgebiet geeigneten Gehölzarten gehen aus den textlichen Festsetzungen hervor.

VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMASSNAHMEN

Vermeidungsmaßnahmen

Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken (Empfehlung)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser von Dach-, Hof- und Platzflächen sollte 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.

Ausgleichsmaßnahmen (rechtsverbindlich festgesetzt)

Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung

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

4.5 Verkehrsflächen

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.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die **Versorgung** des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz ist durch entsprechende Bestandsleitungen im Gartenweg sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

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

Die Anforderungen an den **Brandschutz**, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Hameln-Pyrmont 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 Regelungen gleichbedeutend anzuwenden sind. Im Bereich der festgesetzten Wendeanlage ist bereits ein Unterflurhydrant eingerichtet.

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

6. VEREINBARKEIT MIT BENACHBARTER NUTZUNG, IMMISSIONEN, ALTLASTEN

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.

7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG), beide zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), kann für bauplanungsrechtliche Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** bestehen. Hierzu ist in der Anlage 1 zum UVPG eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben enthalten. Da der V+E-Plan „Gartenweg“ den für Städtebauprojekte angegebenen Größenwert von 100.000 m² Grundfläche nicht erreicht, ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch keine UVP durchzuführen.

Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft

Kurzcharakterisierung des Untersuchungsgebietes:

Innerörtliche Freifläche, allseits von vorhandener Bebauung umgeben. Derzeitige Nutzung als Grünland.

Geplantes Vorhaben:

Umwandlung bisher als Grünland (artenarm) genutzter Flächen in Wohnbaufläche und Maßnahmenfläche für Boden, Natur und Landschaft sowie teilweise Verkehrsfläche.

Bodenzustand

Durch landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen überformter Boden

Wasser / Grundwasser

Oberflächengewässer:

Keine

Gefährdung durch

Wassererosion:

geringe Gefährdung

Grundwasser:

mittlere Gefährdung gegenüber Schadstoffeintrag aufgrund der physiko-chemischen Filtereigenschaften des anstehenden Bodens

Klima / Luft

Makroklimatische Situation:

Klimabezirk "Oberes Weserbergland", mittlere Lufttemperatur im Januar bei 0,3 °C und im Juli bei 17 °C, Jahresniederschlagssumme um 800 mm, Hauptwindrichtung: Westen

Mesoklimatische Bedeutung:

keine

Lufthygienische Belastung:

Hausbrand der angrenzenden bebauten Bereiche.

Arten und Lebensgemeinschaften

Auf der Grünlandfläche überwiegend verarmte Lebensgemeinschaften

Landschaftsbild

Aufgrund innerörtlicher Lage geringe Bedeutung; Keine bedeutsamen Sichtbeziehungen

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht vorhanden

Aktuelle Flächennutzungen

Als Grünland genutzte Fläche

Bild 1: geplante Baufläche (von Norden)



Bild 2: Gartenweg (von Westen)



Besondere Werte und Funktionen von Natur und Landschaft

Boden, Arten und Lebensgemeinschaften, Kultur- und Sachgüter:

- Keine besonderen Werte und Funktionen

Landschaftsbild

- Unsensible Lage im Ort

Klima / Luft

- Keine besonderen Werte und Funktionen

Wasser

- Mittlere Wertigkeit aufgrund der mittleren Grundwasserneubildungsrate.

Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft - Beurteilung der Empfindlichkeit der Schutzgüter und des ökologischen Risikos

Für die Umwandlung von Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet sind folgende Risiken zu berücksichtigen:

Boden: hohes Risiko

- Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung.

Wasser / Grundwasser: mittleres Risiko

- Mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung.

Klima / Luft: geringes Risiko

- Geringe bzw. keine Bedeutung für Luftaustauschprozesse
-

Arten / Lebensgemeinschaften: geringes Risiko

- Stark verarmte Lebensgemeinschaften auf den intensiv genutzten Flächen.

Landschaftsbild und –erleben sowie Kultur- und Sachgüter: geringes Risiko

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung nicht notwendiger Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist das Plangebiet auf ein Baugrundstück begrenzt worden. Die Erschließung kann von einer vorhandenen Verkehrsfläche aus sichergestellt werden. Die Ausweisung zusätzlicher Planstraßen ist nicht notwendig.

Durch die Festsetzung einer aufgelockerten Bauweise (nur ein Einzelhaus) wird eine übermäßige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden.

Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Da aufgrund der vorgesehenen Durchführung vorliegender Planung die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig vermieden werden, sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, die gemäß Abwägung der Gemeinde Emmerthal eine vollständige Kompensation sicherstellen. Die folgende Bilanzierung der Eingriffe sowie Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Bilanzierungsmodells der Stadt Hannover (EIBE-Verfahren). Aus der tabellarischen Gegenüberstellung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft mit der Situation nach Realisierung der Planung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 83,86 Punkten.

Nutzungs-/ Biototyp	Wertfaktor	Fläche (m²)	Werteinheiten
<u>Vor dem Eingriff</u>			
artenarmes Grünland	0,30	1.747	524,10
Gartenweg (Asphalt bzw. Schotter)	0,01	545	5,45
Summe Ist-Zustand:		2.292	<u>529,55</u>
<u>Nach dem Eingriff</u>			
Gebäude, Zuwegungen, Hofflächen GRZ von 0,3 + 50 % (WA-Gebiet)	0,01	696	6,96
Gartenweg, einschl. Wendeanlage	0,01	610	6,10
Hausgärten (nicht überbaubare Flächen, strukturreich gestaltet), ohne Maßnahmenfläche	0,60	851	510,60
Pflanzstreifen (Landschaftsgehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern)	0,71	135	95,85
Summe-Plan-Zustand:		2.292	<u>583,52</u>

→ Biotopwert (nachher) – Biotopwert (vorher) = Kompensationsüberschuss 83,86 Punkte

8. FLÄCHENBILANZ

Bruttofläche:	2.292 m ² = 100,0 %
Nettobauland:	1.547 m ² = 67,5 %
Maßnahmenfläche:	135 m ² = 5,9 %
Private Verkehrsfläche:	610 m ² = 26,6 %

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt 1.747 m² Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Grünland genutzt werden.

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

9.2 Kosten, Finanzierung

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

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 08.07.2003 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt. Nach einer Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung sowie der vorgesehenen Planinhalte wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Fragen und Anmerkungen der Bürger bezogen sich in der Hauptsache auf die Nutzungsregelungen des „Gartenweges“ und dessen Beschilderung. Zur vorliegenden Bauleitplanung wurden keine relevanten Anregungen vorgebracht.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 05.08.2003 (Frist: 18.09.2003) durchgeführt. Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 18.08.2003 bis 18.09.2003 statt.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen sind von den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern im Zuge der vorgenannten Beteiligungen eingegangen:

Landkreis Hameln-Pyrmont (Schreiben vom 11.09.2003)

- (1) Aus Sicht der Kreisabfallwirtschaft wird angeregt, die Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von 8 m vorzusehen, da ansonsten die eingesetzten Müllfahrzeuge nicht wenden können.

Abwägung:

Die Anregung ist zu berücksichtigen. Die Vergrößerung der Wendeanlage wirkt sich ausschließlich auf das im Plangebiet gelegene Baugrundstück aus. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt.

Anregungen der Bürger:

- (1) Von zwei Bürgern wird angeführt, dass die weitere Nutzung des „Gartenweges“ als Privatweg nicht mit dem Realverband abgestimmt ist. Die Mitglieder hätten sich jedoch dafür ausgesprochen, dass der Gartenweg ein Privatweg bleiben soll. Zur Beschilderung des Gartenweges besteht die Frage, ob hierdurch bereits eine Entscheidung gefallen ist.
- (2) Von einem Bürger wird angeregt, dass das östlich des Plangebietes gelegene Grundstück 38/1 ausschließlich über den Spritzenhausweg erschlossen werden soll, um ein ungewolltes Quellverkehrsaufkommen auf dem Gartenweg zu vermeiden. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die östliche Verlängerung des Gartenweges (d.h. östlich des Plangebietes) keine Wendemöglichkeit hat und am Ende nur eine Breite von ca. 3,50 m aufweist.

Durch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen im Gartenweg könnte die durch vorliegende Planung angestrebte hochwertige, ruhige Wohnlage beeinträchtigt werden.

Abwägung:

Zu 1.: Die Festsetzung des Gartenweges im V+E-Plan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ entspricht der bisher verfolgten Zielsetzung. Zwischenzeitlich sind Gespräche zwischen dem Realverband und der Gemeindeverwaltung hinsichtlich einer künftigen Nutzungsregelung geführt worden. Eine einvernehmliche Lösung wird nach der anstehenden Jahreshauptversammlung 2003 des Realverbandes herbeigeführt. Um hierfür die notwendige Entscheidungsfreiheit zu belassen, wird die Zweckbestimmung „Privatstraße“ herausgenommen und eine Verkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass zwischen Realverband und Gemeinde eine einvernehmliche Nutzungsregelung getroffen wird. Durch die Beschilderung des Gartenweges ist diese Entscheidung nicht vorweggenommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Besitzverhältnisse für Teilflächen des Gartenweges im Bereich östlich des Plangebietes sind für die vorliegende Planung jedoch nicht relevant, da in dortige Eigentumsverhältnisse nicht eingegriffen wird. Dieses trifft auch auf dem Realverband vorliegende Kaufanträge zu.

11. Hinweise

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz weist darauf hin, dass landeseigene Anlagen und Messeinrichtungen von der Planung nicht berührt werden. Diese Prüfung ersetzt jedoch nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggfs. erforderliche Stellungnahme.

Die Telekom AG weist darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger eine frühzeitige Anzeige der Erschließungsmaßnahmen notwendig ist.

Die E.ON AG weist auf das im Plangebiet befindliche Niederspannungskabel und die Gasleitung hin. Es wird auf die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigenden Sicherheitshinweise, Schutzstreifen und Kostentragungspflichten hingewiesen. Vor Bauarbeiten im Bereich der Leitungen ist die E.ON AG rechtzeitig zu informieren.

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15.12.2003 gebilligt.

Emmerthal, den 16.12.2003

Siegel

gez. Feldmann

.....

Bürgermeister