

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„SÜDLICH DES MÜHLENWEGES“

- 4. ÄNDERUNG -

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

GEMEINDE EMMERTHAL



OT KIRCHOHSEN



URSCHRIFT



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

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

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

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	4
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3 Flächennutzungsplan.....	6
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
3 PLANUNGSKONZEPT	8
3.1 Nutzungsstruktur.....	8
3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV	8
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5 VER- UND ENTSORGUNG	10
6 NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ.....	11
6.1 Nachbarschutz.....	11
6.2 Altlasten.....	11
6.3 Denkmalschutz	11
7 UMWELTBELANGE	11
7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
8 STÄDTEBAULICHE WERTE	16
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	16
9.1 Bodenordnende Maßnahmen	16
9.2 Kosten, Finanzierung	16
10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG.....	17

Vorbemerkungen

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe des Geltungsbereiches mit rd. 500 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1 Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Ortsteils Kirchohsen innerhalb eines Wohngebietes. Es befindet sich an der Stichstraße „Schwalbennest“.

Die genaue Lage und Abgrenzung gehen aus der folgenden Übersicht hervor.



Der Geltungsbereich umfasst das Flurstücke 1184 der Flur 1, Gemarkung Kirchohsen.

Die Größe des Änderungsgebietes umfasst rd. 500 m².

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Es handelt sich um eine Freifläche im Siedlungsraum, die ehemals als Spielplatz fungierte. Derzeit ist die Fläche ungenutzt und durch Scherrasen geprägt. Am nordöstlichen Rand stehen einige Sträucher (Hartriegel, Hasel) und auf der Fläche eine Hainbuche mit einem Kronendurchmesser von etwa 4 m. Die gesamte Fläche ist mit einem Holzzaun eingezäunt. In der direkten Umgebung schließen Einzel- und Doppelhausgrundstücke an.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den Planbereich „Wohnbaufläche“ dar.

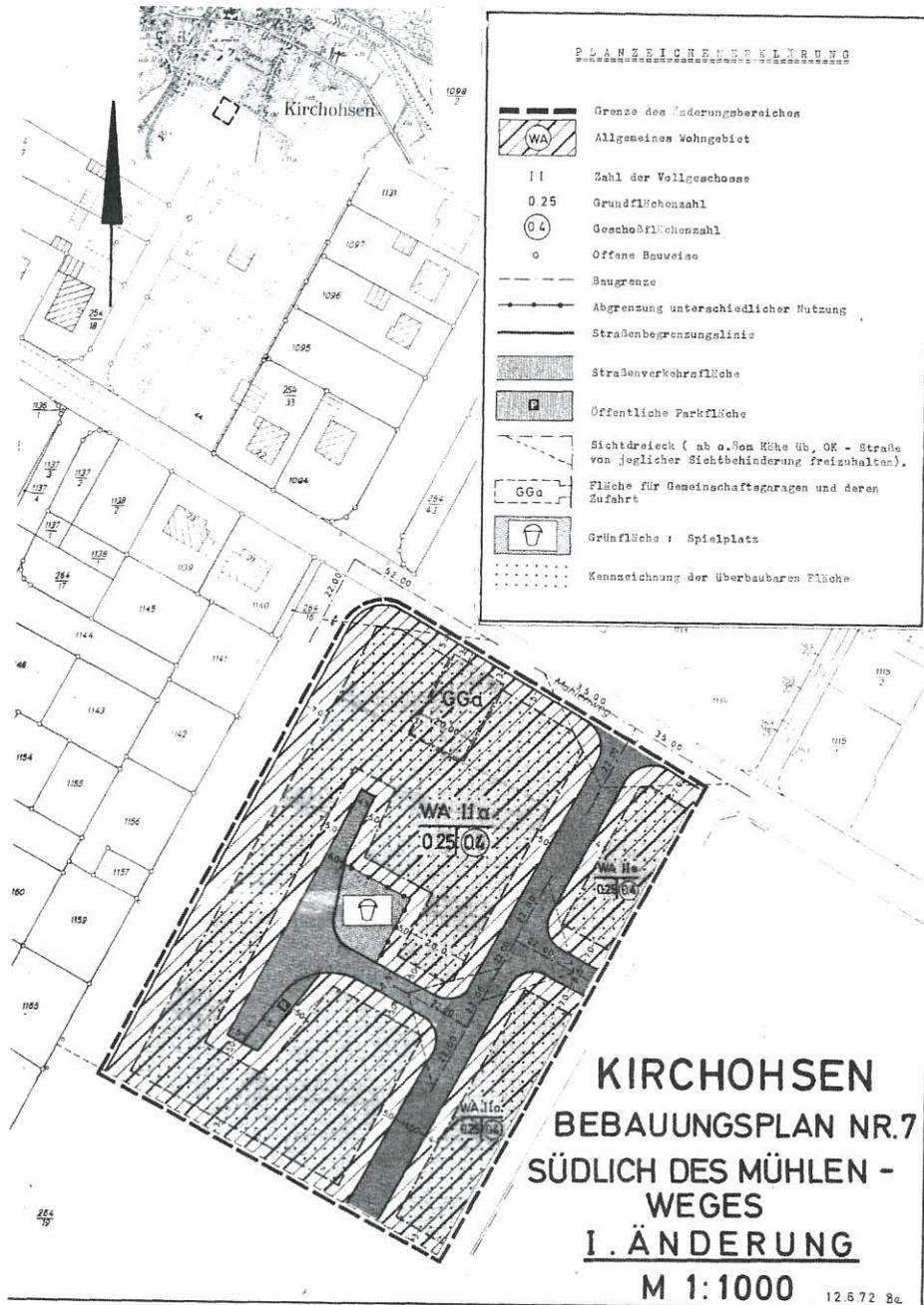
Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Da in dieser Änderung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“ stammt aus dem Jahr 1971. Im Jahre 1972 erfolgte die 1. Änderung. Die 1. Änderung setzt für den Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest, während im Ursprungsbebauungsplan in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt war. Im Umfeld des Spielplatzes setzen die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen fest.

Die allgemeinen Wohngebiete lassen eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25, einer Geschossflächenzahl von 0,4 sowie ein bis zwei Vollgeschosse in einer offenen Bauweise zu.

1. Änderung des Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 "Südlich des Mühlenweges" (Ausschnitt o. M.)



2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“ wird mit dem Ziel durchgeführt, die ungenutzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz einer wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen. Dies ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Der Bedarf für die zahlreich festgesetzten Spielplätze in der Gemeinde Emmerthal hat sich in der Vergangenheit nicht bestätigt. Zudem stellte sich die Unterhaltung der Spielplätze als zu kostspielig und aufwendig heraus. Daher hat die Gemeinde Emmerthal entschieden – aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen – sich auf einzelne Spielplätze zu beschränken und diese dafür qualitativ hochwertig auszustatten und zu pflegen. Aus diesem Grund sind nun einige Flächen, die ehemals als Spielplätze fungierten, ohne Nutzung. Um den Flächen wieder eine entsprechende Nutzung zukommen zu lassen, werden die betroffenen Bebauungspläne geändert.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Auf dem Grundstück ist die Realisierung eines Wohnhauses vorgesehen.

3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Stichstraße „Schwalbennest“ erreichbar. Über den Finkenweg und dem Mühlenweg besteht Anschluss an die Berliner Straße, die in Richtung Südwesten auf die B 83 und weiter nach Hameln führt.

Am Mühlenweg verkehren regelmäßig Busse der Buslinie 5 des „Nahverkehrs Hameln-Pyrmont“ (öffis), welche das Plangebiet unter anderem mit Hameln, aber auch mit der weiteren Umgebung verbinden.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Mühlenweges“, 4. Änderung - Bebauungsplan der Innenentwicklung - enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um die hier angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

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

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bzgl. der allgemeinen Wohngebiete folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),

- Zahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 liegt unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Diese beschränkte Ausnutzungsziffer stellt auf eine lockere Bebauung ab und die zulässige Bodenversiegelung wird auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Die Geschossflächenzahl ist in Abhängigkeit von der Geschossigkeit auf 0,4 festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Diese ist ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Es sind die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

5 VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Emmerthal zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das ggf. zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen. Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Die Entwässerung des anfallenden **Niederschlagswassers** ist im Rahmen der Baugenehmigung mit der Gemeinde Emmerthal abzustimmen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

6 NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände ausreichend berücksichtigt worden.

6.2 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

6.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Weserbergland“ innerhalb eines Wohngebietes. Es handelt sich um eine Siedlungsfreifläche, die überwiegend durch Scherrasen geprägt ist. Am nordöstlichen Rand stehen einige Sträucher (Hartriegel, Hasel) und auf der Fläche eine Hainbuche mit einem Kronendurchmesser von etwa 4 m. Die gesamte Fläche ist mit einem Holzzaun eingezäunt. In der direkten Umgebung schließen Einzel- und Doppelhausgrundstücke an.

Es haben sich keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb eines Siedlungsraumes dar. Störungsanfällige Tierarten können sich dort kaum ausbreiten.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet bieten diversen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Durch die eventuell notwendige Entfernung von Gehölzbeständen und die Überbauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze und Gärten kommen. Im Falle einer Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden hierdurch jedoch voraussichtlich keine Fortpflanzungsstätten zerstört, da die hier potenziell vorkommenden Arten i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze einnehmen und ihre Nester neu bauen. In den angrenzenden Bereichen stehen vergleichbare Strukturen als Niststandorte zur Verfügung.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen. Durch den Verlust der Freifläche entsteht keine signifikante Beeinträchtigung.

Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte

In der Planung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.



Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 -3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- b. Nach 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art verschlechtert.
- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Von den geschützten Tierartengruppen ist für das Plangebiet keine Betroffenheit abzuleiten.

Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region Weser-Leinebergland. Vorherrschender Bodentyp gemäß BK50, Kartenserver LBEG, zuletzt aufgerufen am 08.10.2019, ist tiefe Vega. Es handelt sich um einen Boden mit hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit (Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)). Die Bodenfruchtbarkeit ist mit „sehr hoch“ angegeben.

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, was planungsrechtlich derzeit nicht möglich ist. Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und

Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben. Folgende natürlichen Funktionen gehen durch die Überbauung und Versiegelung verloren oder werden beeinträchtigt:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion (Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion (Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Beim Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen, wodurch Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen.

Fläche - als unvermehrbares Ressource - dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Diese hat lediglich einen Umfang von rd. 500 m².

Schutzgut Wasser

Der betroffene Planbereich liegt in einem Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Pyrmont mit einer quantitativen Schutzzone V. Bei der Durchführung von Maßnahmen in diesem Heilquellenschutzgebiet, müssen die Vorschriften der geltenden Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden. Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der oberflächige Abfluss innerhalb des Plangebietes kann sich durch zusätzliche vollversiegelte Flächen gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöhen. Durch die Zunahme der Versiegelung kann es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser kommen:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und -speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche)
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Kanalisation und Gewässer
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Beim Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen von Flächen. Dies kann zu vermehrtem oberflächlichem Abfluss und einer Abnahme der Grundwasserneubildung führen, wodurch Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen.

Die entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind insgesamt jedoch relativ gering, da lediglich ein Wohnhaus realisiert werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser soll zudem vor Ort versickert werden.

Schutzgut Klima und Luft

Das örtliche Klima ist auf Grund der vorhandenen Bebauung in der direkten Umgebung bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts des relativ geringen Flächenumfanges nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die Lage innerhalb eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht. Ein weiteres Wohnhaus wird sich hier problemlos eingliedern.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Beim Planbereich handelt es sich um eine Siedlungsfreifläche innerhalb eines Wohngebietes, die ehemals als Spielplatz fungierte. Der Spielplatz wird jedoch nicht mehr gebraucht und wurde bereits zurückgebaut. Die Fläche ist derzeit durch Scherrasen geprägt und aufgrund der vorhandenen Einzäunung für die Anlieger unzugänglich. Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

8 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz

Flächenangaben gerunde

B-Plan "Südlich des Mühlenweges", 4. Änderung	Größe m²	in Hektar	in Prozent
Allgemeines Wohngebiet	500	0,05	100,0%
Geltungsbereich, insgesamt	500	0,05	100,0%

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst ein Grundstück mit rd. 500 m². Eine Neuordnung des Flurstückes ist hier nicht erforderlich.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

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



10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 22.04.2020 bis einschließlich 25.05.2020 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 20.04.2020 und einer Frist bis zum 25.05.2020 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 01.10.2020 gebilligt.

Emmerthal, den 08.02.2021


.....
Bürgermeister

