

**-ENTWURF-**

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„ZUM HACKELBERG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

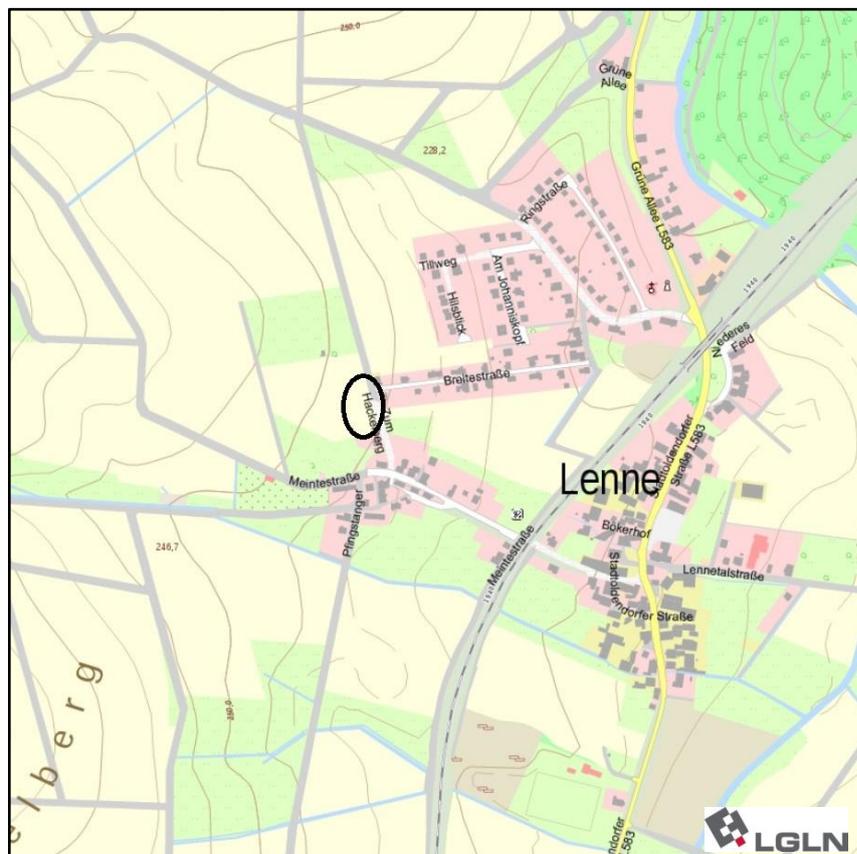
- VERFAHREN GEMÄß § 13 b BAUGB -

„EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN“

**GEMEINDE LENNE**



**LANDKREIS HOLZMINDEN**



Stand: 27.05.2019

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



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

BEARBEITUNG:     DIPL.-GEOGR.  
MICHAEL KRISZAN  
  
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](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>6</b>
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	6
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	7
1.3	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	7
1.4	Flächennutzungsplan.....	13
<b>2.</b>	<b>VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>15</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>15</b>
3.1	Nutzungsstruktur.....	15
3.2	Verkehrerschließung, ÖPNV .....	15
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>16</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	17
4.4	Gestalterische Festsetzungen.....	18
4.5	Flächen und Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses.....	18
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>ALTLASTEN, KAMPFMITTELBESEITIGUNG, DENKMALSCHUTZ, IMMISSIONEN ..</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>22</b>
7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	22
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	22
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>28</b>
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	28
9.2	Kosten, Finanzierung .....	28

### Anlage 1: Pflanzliste mit geeigneten standortheimischen Obstsorten

## 0. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Gemeinde Lenne hat am XX.XX.201X die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 6 „Zum Hackelberg“ in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. 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 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen ermöglicht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB ist zeitlich befristet und kann bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden.

Die Größe der Grundfläche liegt im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 „Zum Hackelberg“ der Gemeinde Lenne mit rd. 1.066 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb von 10.000 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.558 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 1.023 m<sup>2</sup>).

Analog zu § 13 a BauGB müssen im Verfahren nach § 13 b BauGB zudem folgende Parameter zutreffen:

1. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
2. 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).
3. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Zu 1: Der Bebauungsplan ermöglicht kein Vorhaben, das in der Anlage 1 "Liste "UVP-pflichtige Vorhaben"" aufgeführt wird.

Zu 2: Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) sind weder direkt, noch indirekt betroffen.

Zu 3: Es sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen gemäß der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwarten, die erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch Immissionen verursachen.



Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines Umweltberichtes wird 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Zu berücksichtigen ist, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind.

# 1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

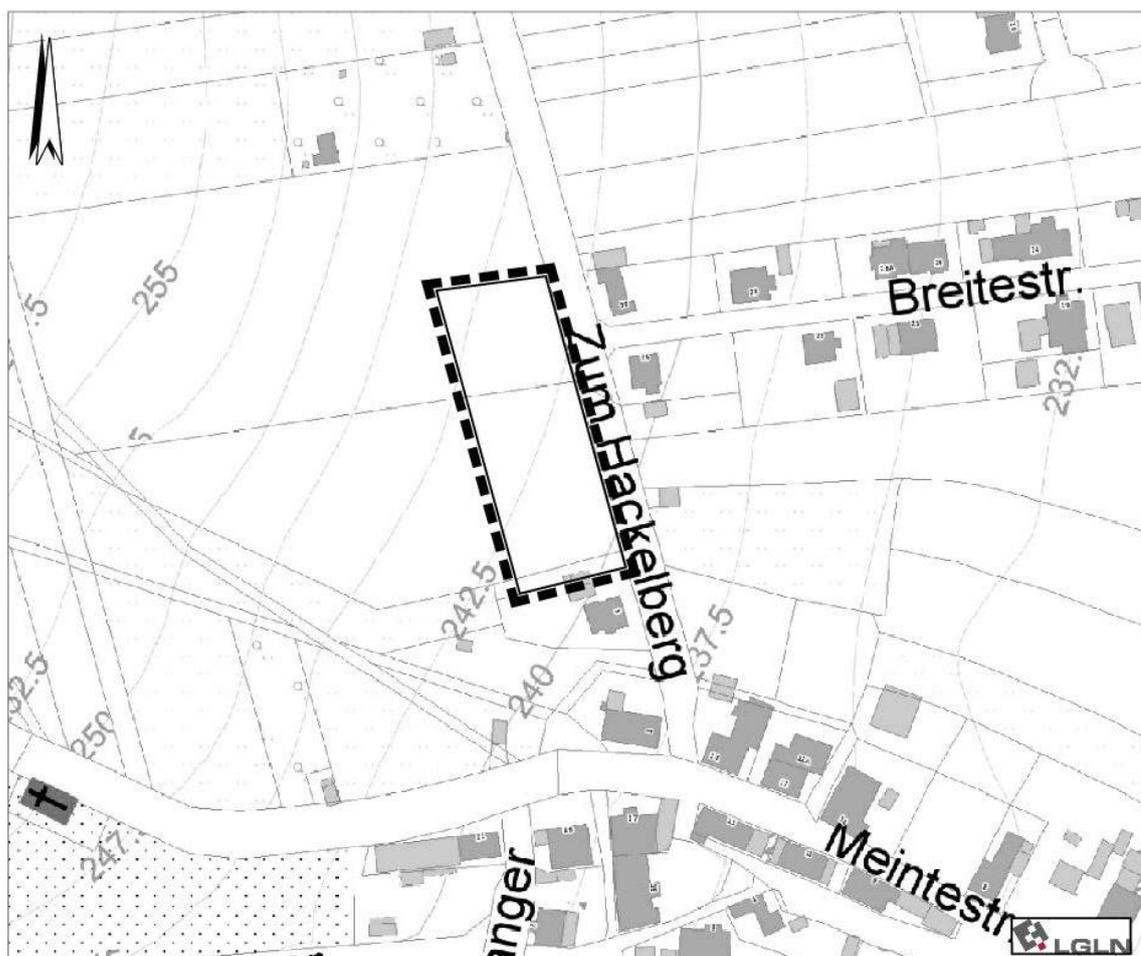
Die Ortschaft Lenne liegt rd. 4 km nordöstlich von Stadtoldendorf und rd. 5 km südöstlich von Eschershausen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Lenne, westlich der Straße „Zum Hackelberg“.

Das Plangebiet umfasst teilweise die Flurstücke 38/10 und 38/11 der Flur 2 sowie teilweise das Flurstück 311/1 der Flur 6 der Gemarkung Lenne.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches sind der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,26 ha.

Das Gelände weist ein relativ starkes Relief auf und fällt von Nordwesten (rd. 245 m ü. NN.) in Richtung Südosten (rd. 240 m ü. NN.) ab.

### Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



## 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße „Zum Hackelberg“ und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden umfasst das Plangebiet zudem Teilbereiche eines bereits bebauten Grundstückes (Zum Hackelberg Nr. 3). Dort befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Nebenanlage gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (hier: Garage mit Zufahrt) sowie Gartenflächen.

Südlich und östlich des Plangebietes erstreckt sich Wohnbebauung (an den Straßen „Am Hackelberg“, „Meintestraße“ und „Breitestraße“). Im Norden und im Westen schließt die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

## 1.3 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Laut **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**, Fassung 2012 mit Änderungen 2017 (wirksam geworden am 17.02.2017) - zeichnerische Darstellung - zählt der Landkreis Holzminden, einschließlich der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf und mithin auch die Gemeinde Lenne, zu den ländlichen Regionen Niedersachsens. Die nächsten Mittelzentren sind Holzminden, Einbeck und Alfeld jeweils in rd. 20 km Entfernung.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier verfolgten Planungsziels u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

*„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume*

### *1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*

*01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*

*02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*

- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Informationen geschaffen und weiterentwickelt werden.

*Dabei sollen*

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeit der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

*03 Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen“ (LROP Niedersachsen 2012 mit Änderung 2017, S. 1 ff.).*

*„2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur*

*2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur*

*01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*

*02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. [...]*

*04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

*05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*

*06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben“ (LROP Niedersachsen 2012 mit Änderung 2017, S. 9 f.).*

### *„3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen*

#### *3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen*

##### *3.1.1 Elemente des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz*

*01 Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaft, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden. [...]*

*02 Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. [...]*

*03 Siedlungsnaher Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden. [...]*

*04 Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden“ (LROP Niedersachsen 2012 mit Änderung 2017, S. 18).*

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Holzminden aus dem Jahr 2000 stellt ein gesamträumliches Leitbild für den Landkreis dar. Die Gemeinde Lenne nimmt im Rahmen des RROP keine zentralörtliche Funktion wahr. In der graphischen Darstellung des RROP (siehe nachfolgende Karte) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der eine flächenhafte Darstellungen als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) aufweist. In der weiteren Nähe des Plangebietes befindet sich ein „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“.

---

B-Plan Nr. 6 „Zum Hackelberg“, Gemeinde Lenne

Begründung – Entwurf –



Karte: Ausschnitt aus dem RROP 2000 (M. 1:50.000 im Original), roter Kreis: Lage des Plangebietes

Der beschreibenden Darstellung ist auszugsweise Folgendes zu entnehmen:

*„1. Entwicklung der räumlichen Struktur im Regionalen Planungsraum*

*1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur [...]*

*2 R1.1 02 1 Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen sollte mit einem weiteren Rückgang der Gesamtzahl der Einwohnerinnen und Einwohner und der Änderung der Altersstruktur gerechnet werden. [...]*

*4 R1.1 02 3 Bei Bauleitplanungen und Infrastrukturmaßnahmen sind nicht nur örtliche Einschätzungen zur Entwicklung, sondern Gesamtzusammenhänge und Trends regionaler und überregionaler Art zu berücksichtigen. Neuaufstellungen und Änderungen in der Bauleitplanung sind an das jeweils aktuelle Recht anzupassen. [...]*

*8 R 1.1 02 7 Bauleitpläne sind entsprechend der erkennbaren und beabsichtigten nachhaltigen Entwicklung ganzheitlich und ökologisch zukunftsfähig, unter Vermeidung unkoordinierbarer Einzeländerungen, an Ziele der Raumordnung anzupassen. Standortvorteile für Wohnen oder Arbeitsplätze sind gezielt in Zentralen Orten zu nutzen“ (RROP Holzminden 2000, S. 1).*

*„1.3 Ländlicher Raum*

*18 C 1.3 01 In den Ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglicht und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der Ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.*

*19 R 1.3 01 1 Zur Schonung der Ressourcen und zur Vermeidung von PKW-Fahrten sollten bei weiterem Konzentrationsprozess von Arbeitsplätzen in Ballungsgebieten oder in der Kreisstadt eine stärkere Konzentration von neuen Wohnflächenentwicklungen in den Zentralen Orten des Regionalen Planungsraumes verfolgt werden. Erweiterungen der Siedlungsgebiete müssen mit den erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Begegnungsräume, Einkaufsräume etc.) abgeglichen sein“ (RROP Holzminden 2000, S. 3).*

*„1.5 Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume [...]*

*25 R 1.5 01 1 Bei der Bauleitplanung, vor allem in den ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägten Siedlungskernen im Leine-, Lenne- und Wesertalteilbereich, auf der Ottensteiner Hochebene und in der Ithbörde sowie nördlich des Elfas, ist bei der*

*bedarfsorientierten Planung neuer Wohn- und/oder Gewerbeflächen auf die Entwicklungs- und Sicherungsmöglichkeit der alten Ortskerne Rücksicht zu nehmen.*

*26 R 1.5 01 2 Die Entwicklung neuer Siedlungsbereiche in dem Regionalen Planungsraum – vor allem in den o.g. noch überwiegend landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbereichen – sollte die kosten- und energiesparende verkehrliche Anbindung an Infrastrukturen und Dienstleistungen berücksichtigen und dazu beitragen, Infrastrukturen in den Zentralen Orten in der Auslastbarkeit zu stärken. Bei der Entwicklung ist auf die Grundversorgung zu achten. [...]*

*31 R 1.5 02 2 Bei der Standortwahl für neue Bauobjekte aller Art sollte die Verbauung von topographisch bedeutsamen Ein- und Ausblicken sowie von Ablagerungen vermieden und auf eine standortgerechte Eingrünung – vor allem am Ortsrand – Wert gelegt werden. [...]*

*34 R 1.5 04 1 Bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnbedarf sind die langfristigen Perspektiven der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung sowie die Finanzierbarkeit von öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen und darzulegen. Die Wohnstättenplanung soll mit der Arbeitsstättenstandortplanung, der Planung der sozialen und kulturellen Infrastruktur abgestimmt werden.*

*35 R 1.5 04 2 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten über die Eigenentwicklung hinaus soll auf das Mittelzentrum Holzminden und die Grundzentren konzentriert werden. Ergänzend können in Ortsteilen, die Tageseinrichtungen für Kinder und mindestens einen Einzelhandelsbetrieb und/oder andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs aufweise, Ansiedlungen von Wohnstätten über die Eigenentwicklung hinaus ausgewiesen werden.*

*36 R 1.5 04 3 Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist im Rahmen des Zieles 34 und des landwirtschaftlichen Wandels im Regionalen Planungsraum zu gewährleisten“ (RROP Holzminden 2000, S. 4 f.).*

### **Einordnung der raumordnerischen Ziele**

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Gemeinde Lenne mit den o.g. raumordnerischen Leitgedanken auseinandergesetzt.

Der Ort Lenne nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Siedlungsentwicklung ist somit auf eine angemessene Eigenentwicklung zu beschränken. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung geht mit rd. zwei neuen Wohnbaugrundstücken nicht über eine angemessene Eigenentwicklung hinaus.

Die Gemeinde Lenne verfügt über verschiedene Bebauungspläne, die Wohnbauflä-

chen ausweisen. Die Grundstücke der Bebauungspläne sind im Wesentlichen bebaut (§ 30 BauGB-Gebiete). Baulücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB-Gebiete) sind zwar vorhanden. Hier sind jedoch nur wenige Grundstücke – insbesondere aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer - auch tatsächlich verfügbar. Unter Berücksichtigung der Thematik „Immissionschutz“ (Lärmbelastung, Geruchsbelastung) sind zudem Mindestabstände einzuhalten, die bei einigen Grundstücken eine Wohnnutzung nicht zulassen.

Aufgrund der Nähe der angrenzenden Siedlungsflächen und der Erschließungsmöglichkeit über eine bereits vorhandene Straße bietet sich der Planbereich zur Siedlungserweiterung an. Da es sich hier um eine verhältnismäßig kleine ortsnahe Fläche handelt, ist die Inanspruchnahme dieser Fläche vertretbar.

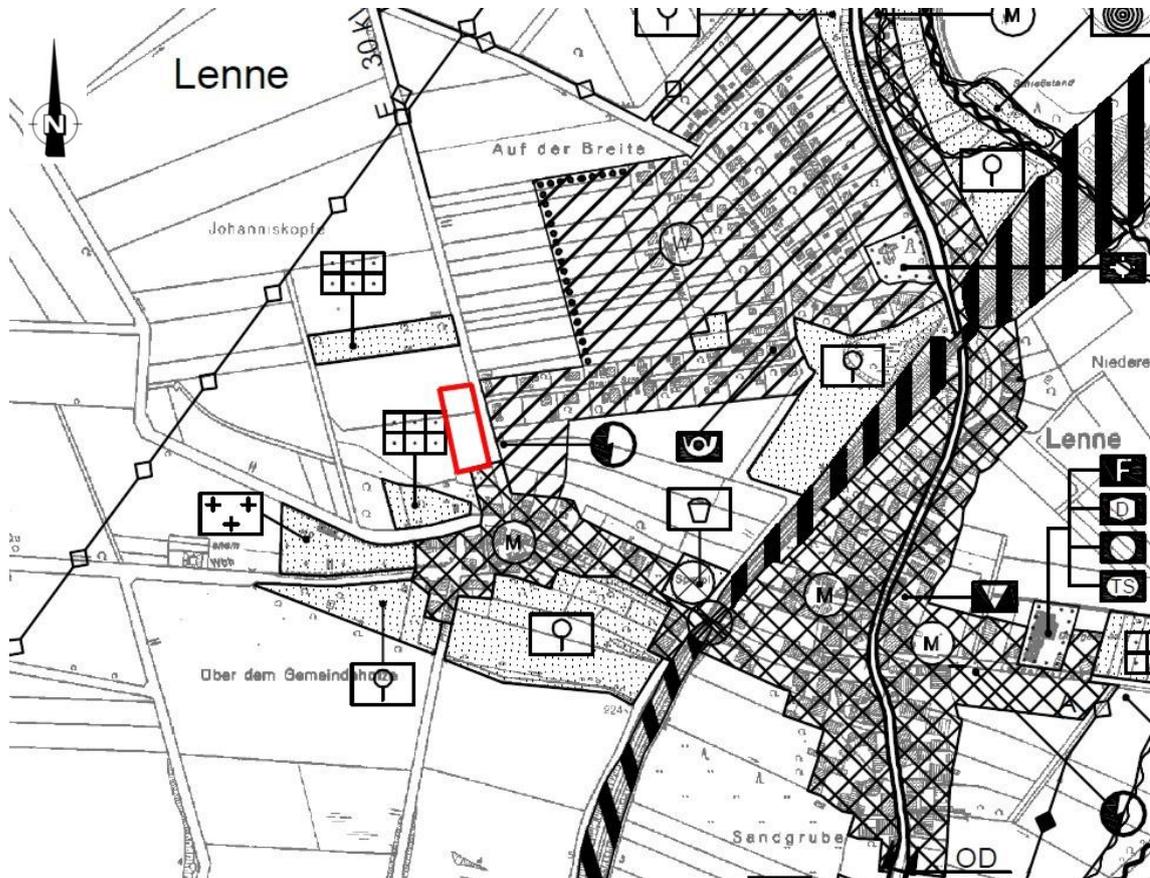
Aufgrund der oben genannten Faktoren erscheint es aus Sicht der Gemeinde Lenne als gerechtfertigt und sachgerecht, im vorliegenden Plangebiet Wohnnutzung zu entwickeln.

#### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Stadtoldendorf für die Mitgliedsgemeinden Arholzen, Deensen, Lenne, Stadtoldendorf und Wangelstedt in der aktuell wirksamen Fassung vom 27.07.2010 stellt im Plangebiet keine Bauflächen dar. Im Osten schließen Wohnbauflächen (W) und im Süden gemischte Bauflächen (M) an.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich der geplanten Wohnbebauung in Wohnbauflächen geändert. Dies erfolgt in Anwendung des § 13 b BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung. Damit entfällt das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan. Die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Flächennutzungsplan bleibt jedoch bestehen.

**Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Stadtoldendorf mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)**



## 2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Veranlassung der vorliegenden Bauleitplanung ist der kurzfristig bestehende Bedarf zur Schaffung von Wohnbauflächen. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird dieser Nachfrage nun in der Ortschaft Lenne entsprochen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Einbindung der entstehenden Neubebauung in die örtliche Struktur.

## 3. PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Nutzungsstruktur

Die Größe des Geltungsbereiches erlaubt die Aufteilung in ca. zwei Wohnbaugrundstücke, die sich in Größe und Zuschnitt ihrer Umgebung anpassen.

### 3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Straße „Zum Hackelberg“. Von dort gelangt man über die „Breitestraße“ im Osten oder die „Meintestraße“ im Süden auf die „Stadtoldendorfer Straße“ (Landesstraße L 583). In Richtung Süden verbindet die L 583 Lenne mit Stadtoldendorf. In Richtung Norden führt die L 583 zur Bundesstraße B 64, die unter anderem den Anschluss an die Autobahn A 7 im Osten herstellt. In westliche Richtung führt die B 64 nach Eschershausen und im weiteren Verlauf nach Holzminden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Lenne Brökerhof“) befindet sich etwa 500 m östlich des Plangebietes an der „Stadtoldendorfer Straße“. Dort verkehren wochentags und an Sonn- und Feiertagen u.a. die Busse der Buslinie 540 (Holzminden – Stadtoldendorf/Eschershausen – Einbeck) des Verkehrsverbundes Südniedersachsen.

Die Gemeinde Lenne selbst hat keinen Anschluss an das Schienennetz. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Stadtoldendorf. Dort besteht über die Bahnhöfe Kreiensen und Paderborn Anschluss an das Schienenfernstreckennetz.

## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Zum Hackelberg“, 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, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes und lassen sich nicht verträglich im Zusammenhang mit den angestrebten ruhigen Wohnverhältnissen integrieren. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Maximale Gebäudehöhe (GHmax).

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch folgende Höchstmaße definiert:

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe (GHmax)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	II	8,5 m

Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und dient der maximalen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (II) und die maximale Gebäudehöhe auf 8,5 m begrenzt. Für die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ist als Bezugspunkt die Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche (Straße „Zum Hackelberg“) maßgeblich. Der Bezugspunkt wird in der Mitte der Grundstücksgrenze der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Verändert sich die natürlich gewachsene (derzeitige) Geländehöhe vom o.g. Bezugspunkt (Verkehrsfläche) zum geplanten Gebäude, so ist diese Höhendifferenz entsprechend auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Die Höhendifferenz ist im Mittelpunkt des geplanten Gebäudes vor Baubeginn zu nivellieren und zu dokumentieren.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

## 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine städtebaulich befriedigende Einnordung der Bebauung in eine Umgebung am Ortsrand angestrebt. Im WA wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zudem werden nur Einzelhäuser zugelassen. Um maßstabsprenge 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 höherem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zu vermeiden.

Ferner sind die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Die Baugrenzen sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

#### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Da das Baugebiet aufgrund seiner exponierten Ortsrand- und Hanglage eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild Lennes aufweist, werden für den Bebauungsplan Nr. 6 „Zum Hackelberg“ Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen.

Zur harmonischen Einbindung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden Dachneigungen von 20° bis 48° für die Hauptbaukörpern festgesetzt. Da die Dachfarben insbesondere aufgrund der exponierten Lage stark prägend wirken – hier auch zur freien Landschaft hin – werden ausschließlich Farbtöne der Farbreihen „Rot“, „Braun“ und „Grau“ bzw. „Anthrazit“ zugelassen. Damit sind optisch stark hervortretende Farbgebungen, wie z.B. Blau, Grün oder Gelb, ausgeschlossen.

#### **4.5 Flächen und Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses**

Das Gelände im Plangebiet weist eine ausgeprägte Reliefform auf und fällt von Nordwesten (rd. 245 m ü. NN.) in Richtung Südosten (rd. 240 m ü. NN.) relativ stark ab. Um das an der westlichen Plangebietsgrenze anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuführen, wird im Bebauungsplan eine Fangmauer für Hangwasser entlang der westlichen Plangebietsgrenze zeichnerisch festgesetzt. Hier ist von den Grundstückseigentümern eine ausreichend dimensionierte Fangmauer anzulegen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Um das anfallende Hangwasser schadlos aus dem Plangebiet abzuführen, wird zudem eine Fläche für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses im südlichen Teil des Plangebietes zeichnerisch festgesetzt. Hier ist von der Gemeinde Lenne ein ausreichend dimensionierter Graben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten. Entsprechend ist

diese Fläche von jeglicher Bebauung mit Hochbauten und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist – falls möglich – mit geeigneten Maßnahmen direkt auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (großflächige Mulden) auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Sollte die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken nicht gegeben sein, so ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten (z.B. mittels Zisternen) und mit einer zeitlichen Verzögerung dem in der angrenzenden Straßenparzelle westlich des Plangebietes vorhandenen Graben zuzuleiten. Eine eventuelle Verrohrung des Grabens zur Herstellung von Grundstückszufahrten bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine dem ländlichen Charakter des Ortsbildes angepasste Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, eine harmonische Einbindung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sicherzustellen und eine Eingrünung des Plangebietes zur offenen Landschaft zu schaffen, ist innerhalb des WA je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleicher Ersatz zu pflanzen. Für die Auswahl sind heimische Sorten aus der dieser Begründung als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

### **5. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz werden durch Erweiterungen der in den ang-

renzenden Straßen vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt. Versorgungsträger sind:

- Stadtwerke Stadtoldendorf GmbH (Wasser)
- EON (Elektrizität)
- Deutsche Telekom AG (Telekommunikation)

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. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Die für den Grundsatz erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird über Anschlüsse an die bestehende Kanalisation der zentralen Kläranlage des Wasserverbandes Ithbörde/Weserbergland in Lenne zugeführt. Sowohl Kläranlage als auch Kanalnetz verfügen über ausreichende Kapazitäten, um das zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen und eine schadlose Entsorgung sicherzustellen.

Sofern möglich, ist das auf den privaten Grundstücken anfallende **Niederschlagswasser** gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vor Ort zur Versickerung zu bringen (siehe auch Pkt. 4.4 „Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses“ dieser Begründung).

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Holzminden (AWH) im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Ein Befahren der Straße „Zum Hackelberg“ ist nördlich der Einmündung der „Breitestraße“ mit Müllfahrzeugen aufgrund der nicht vorhandenen Wendeanlage nicht möglich. Aus diesem Grund sind die Mülltonnen am Tag der Leerung von den Anwohnerinnen und Anwohnern selbst an die nächstgelegene, von Müllfahrzeugen erreichbare Verkehrsfläche – i.d.F. an die Straße „Zum Hackelberg“ südlich der Einmündung der „Breitestraße“ – zu verbringen.

## **6. ATLASTEN, KAMPFMITTELBESEITIGUNG, DENKMALSCHUTZ, IMMISSIONEN**

### **Altlasten**

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

### **Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

### **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Holzminden sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalspflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Landwirtschaft / Immissionen**

Das Umfeld des Plangebietes ist ein landwirtschaftlich strukturierter Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

## 7. UMWELTBELANGE

### 7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Analog zum § 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen ist, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine Ackerfläche in Anspruch genommen. Hier soll eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche um ca. zwei Wohnbaugrundstücke im Sinne einer Arrondierung erfolgen. Durch die bauliche Inanspruchnahme derzeit unversiegelter Flächen besteht ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Für die Durchführung der Planung ist somit eine Eingriffsrelevanz abzuleiten.

### 7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Das Plangebiet wird überwiegend durch eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geprägt. Im Süden ist zudem ein schmaler Streifen eines vorhandenen Wohngrundstückes betroffen. Hier befinden sich einige Gartengehölze, die das Grundstück von der Ackerfläche abgrenzen.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Straße „Zum Hackelberg“. Innerhalb der Straßenparzelle - direkt an die Ackerfläche angrenzend – verläuft ein Graben, der sich als halbruderale Gras- und Staudenflur darstellt. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches erstreckt sich die weitere Ackerflur.

Es haben sich keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen. Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich am Rand des Siedlungsraumes dar. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet handelt es sich um eine relativ intensive Nutzungsform. Störungsanfällige Tierarten können sich dort kaum ausbreiten.

### Vögel

Die unmittelbare Umgebung weist durchaus geeignete Lebensraumstrukturen für Vögel der offenen Feldflur, wie zum Beispiel die Feldlerche, auf. Die Feldlerche ist eine Art der freien Acker- und Wiesenlandschaft. Zudem legt sie ihre Nester in Bodenmulden in kurzer und lückiger Vegetation an. Allerdings ist das Plangebiet aufgrund der geringen Größe sowie der direkt angrenzenden Bebauung als Lebensraum eher ungeeignet. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass keine nachhaltige Beeinträchtigung möglicher lokaler Populationen vorliegt.

Mit großer Wahrscheinlichkeit wird das Plangebiet durchaus in Jagdflüge der heimischen Greifvögel miteinbezogen (z.B. Bussard, Turmfalke). Gemäß den Umweltkarten Niedersachsen liegt die Fläche innerhalb eines Verbreitungsgebietes des Rotmilans. Ein Rotmilan sowie zwei Falken konnten bei einer Besichtigung Anfang März 2019 über der Ortschaft kreisend gesichtet werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine heimische Greifvogelpopulation maßgeblich von dieser Fläche abhängt. Ähnliche Flächen sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

### Fledermäuse

Mit einem Vorkommen von einheimischen Fledermäusen ist durchaus zu rechnen, allerdings werden diese das Gebiet lediglich für die Nahrungssuche nutzen, da keine Strukturen vorhanden sind, die als Quartier dienen können.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Eine mögliche Bebauung des Gebietes ist für Fledermäuse nicht relevant, da vergleichbare Nahrungshabitate im angrenzenden Raum verbreitet sind. Durch die Lage

am Ortsrand erstrecken sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche landwirtschaftlich geprägte Flächen und weiter westlich Waldrandgebiete, die ideal für Jagdflüge der Fledermäuse sind. Durch den Verlust der Freifläche entsteht keine signifikante Beeinträchtigung. Außerdem binden Fledermäuse auch Freiflächen der Siedlungsbereiche in ihre Jagdflüge mit ein.

### Amphibien und Reptilien

Amphibien und Reptilien finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen. Ein Vorkommen und Betroffenheit ist dadurch nicht gegeben.

### Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte

In der Eingriffsplanung 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**

Negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens sowie einem erhöhtem Oberflächenabfluss durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region Weser-Leinebergland. Vorherrschender Bodentyp gemäß BK50, Kartenserver LBEG, zuletzt aufgerufen am 22.02.2019, ist sehr tiefer Regosol. Es handelt sich um seltene Böden auf tertiären Sanden (Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)). Die ackerbauliche Ertragsfähigkeit ist mit „mittel“ angegeben. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei 4, schwach frisch.

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 landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Somit werden zusätzliche Flächenressourcen in einem Umfang von rd. 0,26 ha verbraucht. Durch diesen vergleichsweise geringen Flächenentzug ist von keiner existenzbedrohenden Situation für den bewirtschaftenden Landwirt auszugehen.

### **Schutzgut Wasser**

Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sowie Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der oberflächige Abfluss innerhalb des Plangebietes kann sich durch zusätzliche vollversiegelte Flächen gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöhen; insbesondere, wenn eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht gegeben sein sollte. Die Grundwasserstufe ist mit 7, grundwasserfern, angegeben. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Sollte die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken nicht gegeben sein, so ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und mit einer zeitlichen Verzögerung dem in der angrenzenden Straßenparzelle westlich des Plangebietes vorhandenen Graben zuzuleiten.

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 oberflächigem Abfluss und einer Abnahme der Grundwasserneubildung führen, wodurch Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ mit sehr differenziertem Reliefeinfluss auf die Klimafunktionen und die lokalen Austauschbedingungen. Die klimatische Funktion des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Lage am Ortsrand zum Übergang in die freie Landschaft. Dementsprechend ist das Klima zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“ anzusiedeln.

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts der relativ geringen zulässigen Versiegelung nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft/ Ortsbild**

Die Ortschaft Lenne liegt im Weser-Leinebergland zwischen den Höhenzügen Hils im Nordosten, Elfas im Ostsüdosten, Homburg im Westen sowie Holzberg im Süden. Das Plangebiet ist durch die Lage am Ortsrand und die angrenzenden Ackerflächen geprägt.

Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

### **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.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich derzeit keine Wohnnutzung. Die Flächen werden fast ausschließlich landwirtschaftlich – als Ackerfläche – genutzt. Allerdings grenzen südlich und östlich Wohnnutzungen an.

Die Flächen haben eine Bedeutung als erlebbare Freiflächen am Ortsrand. Für einige Anlieger geht zukünftig der Blick in die freie Landschaft verloren. Zu bedenken ist jedoch, dass gerade die Ortsränder von Siedlungserweiterungen betroffen sind. Es besteht auch kein Rechtsanspruch darauf, dass ein Bereich des Ortsrandes von jeder Siedlungsentwicklung ausgenommen wird.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten, wenngleich bei einer Arrondierung ein Teil der Freiflächen für die Erholungsqualität verloren geht.

## 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

Gebiete	Größe in m <sup>2</sup>	Größe in ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.558	0,25
<i>davon Fläche für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses (Graben)</i>	60	0,006

## 9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

### 9.2 Kosten, Finanzierung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Straßen gegeben.

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

## **Anlage 1: Pflanzliste mit geeigneten standortheimischen Obstsorten**

### **Apfel**

Heimischer Wildapfel  
Alkmene  
Biesterfelder Renette  
Bohnapfel  
Boskoop  
Breuhahn  
Dülmener Rosenapfel  
Freiherr von Berlepsch  
Geheimrat Oldenburg  
Gelber Edelapfel  
Goldparmäne  
Grahams Jubiläum  
Gravensteiner  
Jakob Lebel  
James Grieve  
Kaiser Wilhelm  
Krügers Dickstiel  
Landsberger Renette  
Ontario  
Pommerscher Krummstiel  
Prinz Albrecht von Preußen  
Rote Sternrenette  
Roter Eiserapfel  
Schöner aus Nordhausen  
Weiße Winterglocke  
Weißer Klarapfel

### **Birne**

Holzbirne (heimische Wildbirne)  
Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Frühe aus Trevoux  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris  
Gute Graue

Gute Luise  
Herrenhäuser Christbirne  
Köstliche von Charneu  
Madame Verte  
Pastorenbirne  
Williams Christ

### **Süßkirschen**

Büttners Rote Knorpel  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger  
Kassins Frühe  
Kronprinz von Hannover  
Schneiders Späte Knorpel

### **Sauerkirsche**

Koröser Weichsel  
Morellenfeuer

### **Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden**

Althans Reneklode  
Borsumer Zwetschge  
Bühler Frühzwetschge  
Große Grün Reneklode  
Hauszwetschge  
Mirabelle von Nancy  
Ontariopflaume  
Wangenheimer Frühzwetschge  
Zimmers Frühzwetschge

### **Quitte**

Konstantinopeler Apfelquitte  
Bereczkiquitte  
Riesenquitte von Leskovac