

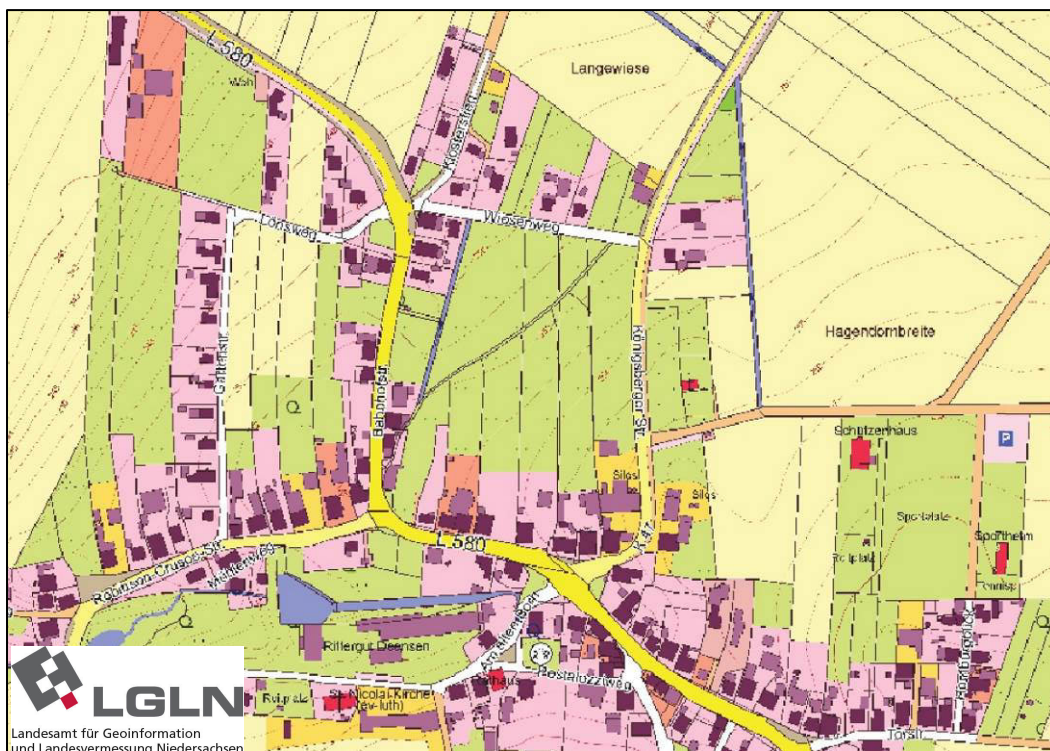
Gemeinde Deensen

Samtgemeinde Eschershausen - Stadtoldendorf
-Landkreis Holzminden-



Bebauungsplan Nr. 7 „Wiesenweg“

Begründung - Entwurf



Übersichtsplan M. 1: 5000

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde erarbeitet von (Verfasser):



MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Corveyblick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Dezember 2019

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.2 BauGB)
erneute Beteiligung der Behörden (gem. § 4a Abs.3 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Grundlagen | |
| 1.1 Planerfordernis und Planverfahren..... | 3 |
| 1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse..... | 3 |
| 1.3 Gesetzliche Grundlagen..... | 3 |
| 1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen..... | 4 |
| 2. Planung | |
| 2.1 Städtebauliche Zielsetzungen..... | 5 |
| 2.2 Städtebauliches Konzept..... | 6 |
| 2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung..... | 8 |
| 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes | |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 3.4 Verkehr und Erschließung | 10 |
| 3.5 Ver- und Entsorgung | 10 |
| 3.6 Immissionsschutz | 11 |
| 3.7 Denkmalschutz | 11 |
| 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 11 |
| 4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes | |
| 4.1 Bodenordnende Maßnahmen | 14 |
| 4.2 Kosten der Verwirklichung | 14 |
| 5. Städtebauliche Werte | 14 |
| Verfahrensvermerke | 15 |
| Beteiligungsverfahren | 17 |

1. Grundlagen

1.1 Planerfordernis und Planverfahren

In der Gemeinde Deensen stehen derzeit nur noch wenige potentielle Bauplätze für die Errichtung von Wohnhäusern zur Verfügung. Zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Bedarfes an Wohnbauplätzen, beabsichtigt die Gemeinde daher, eine Baufläche innerhalb der Ortslage durch Verdichtung zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wiesenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsbereich südlich des Wiesenwegs geschaffen werden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Deensen hat am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wiesenweg“ beschlossen.

Da die Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich weniger als 20.000 m² beträgt und damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt sind, wird dieses Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Alle umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wiesenweg“ umfasst die Flurstücke 28/2, 29/2 (Teilstück), 29/4 (Teilstück), 30/2, 30/6 (Teilstück), 31/6, 31/7, 31/10, 32/1, 373/14, 424/1 (Teilstück) und 425/7 in der ~~Flur 10 – Gemarkung Stadtoldendorf~~ Flur 1 - Gemarkung Deensen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 2,30 ha.

Die Flurstücksflächen befinden sich in Besitz der Gemeinde Deensen sowie in privatem Besitz. Zur Übersicht ist die Lage des Bebauungsplanbereichs dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 7064)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in Kraft getreten am 01. November 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70 ff.)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), in Kraft getreten am 13. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88 ff.)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodschG)

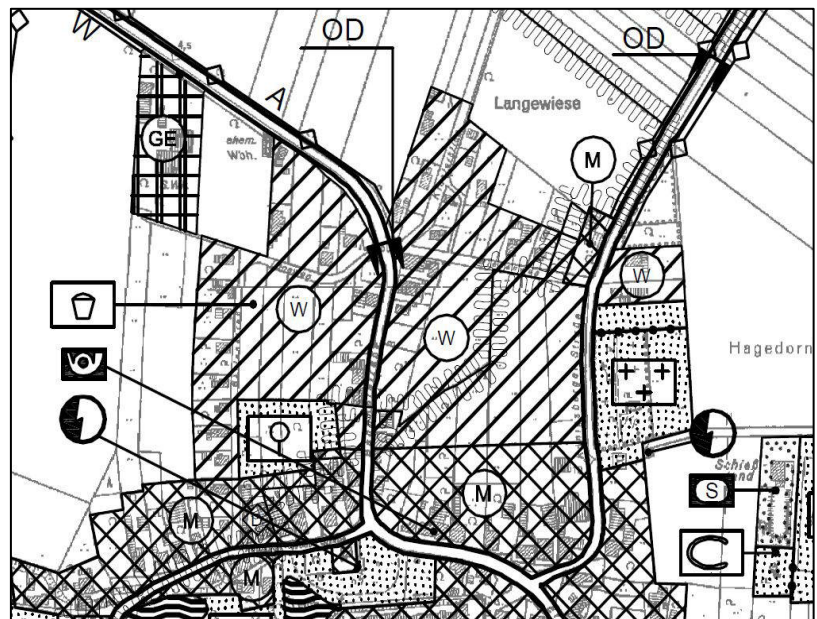
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eschershausen - Stadtoldendorf stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche W dar. Der südliche Plangebietsabschnitt, der das Plangebiet an die "Ernst-Reuter-Straße" anbindet, ist als Mischgebietsfläche M dargestellt.

Das Plangebiet wird westlich von der Landesstraße L 580, nördlich von der Ortsstraße Wiesenweg und östlich durch die Kreisstraße K 47 "Königsberger Straße" flankiert. Südlich grenzt eine als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche an das Plangebiet.



Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wiesenweg“ wurde im Wesentlichen aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Für den südlichen Plangebietsabschnitt, der an die Ernst-Reuter-Straße anknüpft, weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, da aufgrund des erfolgten Rückbaus der Ursprungsbebauung und der geplanten neuen Nutzung keine planungsrechtliche Erfordernis für gemischte Nutzungsstrukturen besteht.

Nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

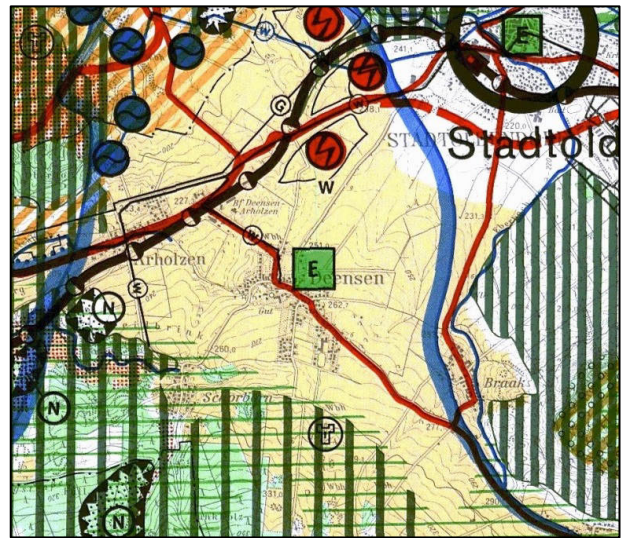
Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 3 Baugesetzbuch). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig vollständig als Wohnbaufläche W dargestellt wird.

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raum- und Landesplanung anzupassen.

In der zeichnerischen und textlichen Darstellung des aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP - LANDKREIS HOLZMINDEN 2000) ist Deensen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

Laut RROP soll sich die Entwicklung von neuen Wohnflächen auf Holzminden sowie die umgebenen Grundzentren konzentrieren. Hier ist im Rahmen der Bauleitplanung bei bedarfsorientierter Planung neuer Wohnflächen auf die Entwicklungs- und Sicherungsmöglichkeiten der alten Ortskerne Rücksicht zu nehmen. Wesentliche Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur und räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf sind zu berücksichtigen.



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 sind gezielt in zentralen Orten zu nutzen. Erweiterungen der Siedlungsgebiete müssen mit den erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Begegnungsräume, Einkaufsräume etc.) abgeglichen sein.

Mit der vorliegenden Planung wird die Verdichtung einer direkt an den Ortskern Deensens anschließender Ortslage vorbereitet. Die Entwicklung erfolgt bedarfsgerecht aufgrund hoher Nachfrage an Baugrundstücken in der Gemeinde Deensen, die wesentliche infrastrukturellen Einrichtungen ausreicht vorhält und im Zusammenhang mit der benachbarten Stadt Stadtoldendorf die ortsnahe Grundversorgung sicherstellt.

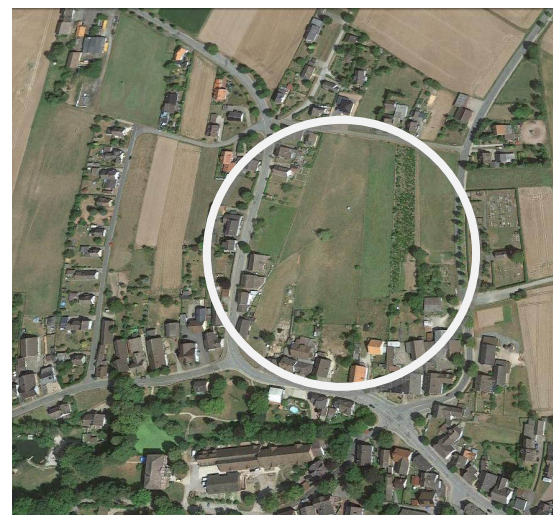
Die vorliegende Planung ist mit den dargestellten Zielen der Raumordnung vereinbar.

2. Planung

2.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Bei der betroffenen Fläche handelt es in Teilen sich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich, deren Bebauung eine entsprechende Bauleitplanung erfordert.

Die Ausweisung des neuen Baugebietes erfolgt aufgrund eines hohen Bedarfes an Bauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die Neubaugebiete innerhalb Deensens sind nahezu komplett bebaut. Für die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Flächen sind derzeit bereits ein Drittel der neu zu schaffenden Bauplätze konkret angefragt und vorreserviert. Auch bedingt durch die immer noch starke Anfrage aus dem Umfeld und auch aus Stadtoldendorf, ist davon auszugehen, dass bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes weitere Anfragen vorliegen.



Baulücken und auch leerstehende alte Bausubstanz sind zum überwiegenden Teil nicht verfügbar oder unattraktiv. Die Ausweisung von Neubauf lächen ist zur Eigenentwicklung daher unverzichtbar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Deensens und wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich und westlich verläuft die Landesstraße L 580 ("Ernst-Reuter-Straße" bzw. "Bahnhofstraße") mit straßenbegleitender Bebauung. Nördlich begrenzt der "Wiesenweg" das Plangebiet, der ebenfalls Bestandsbebauung erschließt. Östlich befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Parzellen zwischen Plangebiet und Königsberger Straße mit dem östlich angrenzenden Friedhof.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wiesenweg" soll die dreiseitig von altem dörflichen Baubestand umgebene Fläche im Ortsbereich baulich verdichtet werden und damit ohne Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich neue Wohnbauflächen in den bestehenden Ortsbereich integriert werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf sieht die Erschließung der neuen Bauflächen nördlich über die Straße "Wiesenweg" sowie fußläufig südlich über die Ernst-Reuter-Straße / L 580 vor. Die geplante organische Straßen- und Wegeführung innerhalb des Plangebiets knüpft an die Gestalt gewachsener Ortsstrukturen an. Sie ermöglicht variable Baukörperanordnungen und -stellungen und vermeidet monotone Siedlungsstrukturen.

Die innergebielichen Erschließungsstraßen werden auf das erforderliche Minimum reduziert, um Versiegelungen zu vermeiden. Durch den bereits erfolgten Abbruch von Altgebäuden an der Ernst-Reuter-Straße im Süden ist in diesem Bereich die Möglichkeit einer fußläufigen Erschließung von der Ortsdurchfahrt geschaffen worden. Die Planstraße A führt von ~~Süden~~ Norden in das Plangebiet hinein, verschwenkt in dörflicher Gestaltung nach Osten ~~Westen~~ und knüpft im ~~Norden~~ Süden an ~~den Wiesenweg~~ die Planstraße C an. Diese Planstraße erschließt den ~~wesentlichen~~ südlichen Teil der geplanten neuen Baugrundstücke und endet in einem Wendehammer. Von hier knüpft ein Fußweg an die Ernst-Reuter-Straße an und ermöglicht so die dorfgerechte fußläufige Durchwegung des Baugebietes in Nord-Süd-Richtung.

Über die Planstraße B wird der nordöstliche Bereich des neuen Baugebiets erschlossen. Sie zweigt östlich von der Planstraße A ab und führt, dann nur für einspurigen Verkehr ausgebildet, in südlicher Richtung wieder auf die Planstraße A zu. Der einspurige Abschnitt ist u.a. für die Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgebildet. Flächenintensive Wendehämmer können so vermieden werden.

Um ~~auch~~ fußläufig eine dorfgerechte Vernetzung ~~und Durchquerung~~ des Gebiet zu ermöglichen, ist im nordwestlichen Bereich ein Fußweg mit Anbindung an die Straße „Wiesenweg“ und einen dort geplanten Parkplatz vorgesehen.

Die Planstraßen sollen mit niveaugleichen Fahr- und Fußgängerbereichen mit einseitigem Gehwegstreifen ausgeführt werden. Innerhalb des Plangebietes wird im südwestlichen Bereich eine Fläche für Besucher-PKW im öffentlichen Straßenbereich geschaffen.

Die Erschließung ermöglicht die Bildung abwechslungsreicher Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser in verschiedenen bereits an aktuellen Anfragen orientierten unterschiedlichen Größen und Zuschnitten. Die Dimensionierung und Höhenentwicklung der neuen Bebauung soll sich an den bereits historisch entwickelten, vorhandenen örtlichen Gegebenheiten mit begrenzten Gebäudehöhen für die maximal zweigeschossige neue Bebauung orientieren.

Nördlich im Anschlussbereich zur Straße „Wiesenweg“ sowie südlich im Anschluss an die Bundesstraße sind Grünflächen vorgesehen, welche als Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Regenrückhalt dienen und zum Teil gleichzeitig als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner des Quartiers genutzt werden können. Als Gebietsabschluss sollen östlich, südlich und westlich entlang der Gebietsgrenzen Eingrünungen geschaffen werden. Diese schließen an die geplanten Grünflächen an.

Auf den Baugrundstücken sollen sich durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen und Versiegelungsbeschränkungen die dörflichen Grünstrukturen fortsetzen.

- siehe folgende Seite: Städtebaulicher Gestaltungsplan

Städtebaulicher Gestaltungsplan



Änderungsbereich

2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend betrachtet sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wiesenweg“ weder wesentliche Nutzungskonflikte noch eine nennenswerte Verstärkung anderer städtebaulicher Konflikte zu erwarten.

Infrastruktur

Die infrastrukturelle Anbindung des Plangebiets kann über die angrenzenden öffentlichen Flächen erfolgen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen stehen dort in ausreichendem Maße zur Verfügung und sollen innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über öffentliche Straßen sichergestellt. Die Belastung für die geplante Wohnbebauung im Änderungsbereich ist daher gering und wird das gebietstypische Maß an Immissionen nicht überschreiten.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in überwiegend durch Wohnbebauung sowie in Teilen kleingewerblich geprägter Umgebung an den angrenzenden Flächen. Die Belastung für die geplante Wohnbebauung wird daher als gering eingeschätzt und wird das gebietstypische Maß nicht überschreiten.

Natur und Landschaft

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Unter Zugrundelegung der bestehenden Eingriffe durch die aktuellen Nutzungen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Versorgungspflichten der Gemeinde Deensen werden die Eingriffe als zumutbar und vertretbar eingestuft.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planumfeld ist im Bestand überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Südlich und nördlich schließen gemischte Bauflächen an. Die Plangebietsflächen werden entsprechend der genannten Zielsetzung und Nutzung unter Berücksichtigung des dörflichen Umfeldes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO, sowie als Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Aufgrund der davon ausgehenden Störungen sollen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind aufgrund des Störpotentials für die angestrebte Wohnnutzung nicht zulässig.

Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte südliche Plangebietsabschnitt dient im wesentlichen der Erschließung des neuen Wohngebietes und der Ausweisung eines Wohnbaugrundstücks. Er wird entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Wohnbaufläche festgesetzt, da die Ursprungsbebauung abgebrochen wurde und für die Ausweisung eines Mischgebietes hier keine planungsrechtliche Erfordernis mehr besteht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ergänzung der gewachsenen Baustrukturen und die Einfügung angemessen dimensionierter Baukörper in die angrenzenden Freiflächen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet entsprechend durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Begrenzung der Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl orientiert sich auch an der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung und lässt für die angestrebte Nutzung ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum, um im Sinne der Innenentwicklung angemessen einzugehen. Die GRZ-Festsetzung lässt eine zulässige bauliche Dichte zu, die nicht dazu geeignet ist, zu benachbarten Nutzungen und Einrichtungen städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Die GRZ wird auf das für die Realisierung der geplanten Bebauung notwendige Maß begrenzt.

Zudem kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung tragen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und somit ein Beitrag zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche geleistet wird. Die Errichtung von Wohngebäuden kann auf zentral gelegenen und von Bebauung umgebenen Flächen gedeckt werden, sodass auf die bauliche Inanspruchnahme von bisher baulich nicht beanspruchten und überwiegend in den Außenbereichen gelegenen Flächen verzichtet werden kann.

3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Eigenart der baulichen Umgebung ist eine offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen setzen die Flächen fest, die zur Bebauung durch Hauptgebäude bestimmt sind und somit auch die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass das Gebäude vom Straßenraum mindestens 3 m und von den Grundstücksgrenzen mindestens 3 m zurückstehen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde so gewählt, dass ausreichend Spielraum für die Anordnung des

Gebäudes verbleibt. Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind die Grenzabstände nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden in den Randbereichen des Plangebiets Bereiche von einer Bebauung ausgenommen. Sie dienen dem Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen, der Einbindung der Neubebauung und der Abgrenzung der Bauflächen untereinander und gegen angrenzende Freiflächen. Nebenanlagen und Garagen werden daher beschränkt und sollen daher nur bis zu einer untergeordneten Gesamtgrundfläche von maximal 12 m² zulässig sein.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen, die zu einer Versiegelung von Flächen führen, wird bis auf einen maximalen Versiegelungsgrad des Grundstücks von 50% begrenzt. Alle übrigen Flächen sind zu begrünen (gem. §9 Abs. 2 NBauO). Oberflächen, die überwiegend aus Schotter, Kies oder ähnlichem Belag bestehen (z.B. sogenannte Schotter- oder Steingärten), gelten nicht als begrünte Flächen.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und ausreichend erschlossen. Die Gebietszufahrt erfolgt nördlich über den „Wiesenweg“ mit Anschluss an die „Königsberger Straße“ (Kreisstraße 47) und "Bahnhofstraße" (Landesstraße 580) sowie fußläufig südlich über die "Ernst-Reuter-Straße" (Landesstraße 580). Im Plangebiet sind zusätzlich Parkflächen und ein Fußweg ausgewiesen.

Die innergebietliche Erschließung der Gesamtfläche wird über die festgesetzten Verkehrsflächen sichergestellt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung Schmutzwasser

Die Entwässerung soll durch Anschluss an das an das Plangebiet angrenzende vorhandene Leitungsnetz im Trennsystem sichergestellt werden.

Entwässerung Regenwasser

Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, soll der öffentlichen Kanalisation gedrosselt zugeführt werden. Dabei soll die maximale Abflussmenge die vergleichbare Menge des natürlichen Oberflächenwasserabflusses der un bebauten Fläche (5 l / (s ha)) nicht überschreiten.

Zur Realisierung dieser Forderungen sind ggf. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich. Da im Rahmen der Bauleitplanung einer noch zu erstellenden Ausbauplanung nicht vorgegriffen werden soll, werden keine technischen Festsetzungen getroffen, um eine flexible, den jeweiligen örtlichen Verhältnissen und der technischen Entwicklung angepasste Entsorgung zu ermöglichen. Neben einer Versickerung besteht z.B. die Möglichkeit der Rückhaltung über einen zentralen Stauohrkanal oder ein Rückhaltebecken. Der Planentwurf ermöglicht daher die Regelung des Wasserabflusses und die Anordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das angrenzende vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Energie/ Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind in den angrenzenden Bereichen zum Plangebiet vorhanden. Die Versorgung des Plangebiets soll mit dem Anschluss an diese Leitungen sichergestellt werden.

3.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird ausschließlich durch innerörtliche Straßen flankiert, die geringes Verkehrsaufkommen aufweisen. Störende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Der Planbereich befindet sich in der Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können gelegentlich Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) auf den Planbereich einwirken.

3.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden kann. Vor Maßnahmenbeginn, insbesondere vor Beginn von Erdarbeiten, ist der Landkreis Holzminden als untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Grundfläche BauNVO des Plangebietes nach § 19 Abs. 2 deutlich den Schwellenwert von 20.000 m². Da es sich um eine Planung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Nr. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Unabhängig davon sind nach § 1a BauGB voraussichtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Wahl einer Innenbereichsfläche und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und somit ein Beitrag zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche geleistet. Der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen kann auf zentral gelegenen und allseitig von Erschließungseinrichtungen umgebenen Flächen gedeckt werden, sodass auf die bauliche Inanspruchnahme von bisher nicht beanspruchten und überwiegend in den Außenbereichen gelegenen Flächen verzichtet werden kann.

Grünordnungsmaßnahmen

Zur Minimierung und Kompensation der vorbereiteten Eingriffe, zur Einfügung in die Umgebung und zur Entwicklung von zusammenhängenden dörflichen Grünstrukturen sind im Entwurf des Bebauungsplanes Maßnahmen festgesetzt.

- Die das Plangebiet westlich tangierende Wassergrabenfläche wird um einen mit Bewirtschaftungsfahrzeugen befahrbaren Seitenstreifen ergänzt und als extensive Wildrasenfläche festgesetzt. Gehölzpflanzungen sind aufgrund der erforderlichen Durchgängigkeit nicht vorgesehen (Öffentliche Grünflächen G1).

- Im Norden des Plangebiets werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen (Öffentliche Grünflächen G2). Sie dienen der Kompensation von Eingriffen und der Schaffung innerörtlicher dörflicher Grünstrukturen. Die Flächen sind zu begrünen und mit Gehölzpflanzungen zu versehen. Die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (Mulden/ Rigolen, Regenrückhaltebecken etc.) sowie die Anlage von Kinderspielplätzen auf diesen Flächen wird ermöglicht.
- Die ausgewiesenen Stellplatzflächen sollen eingegrünt und mit Baumpflanzungen in die Grünstrukturen der Umgebung integriert werden (Öffentliche Grünflächen G3).
- Im Bereich der Erschließungsstraße von der "Ernst-Reuter-Straße" aus werden beidseitig der öffentlichen Verkehrsfläche Grünflächen festgesetzt. Sie sollen eingegrünt und mit Baumpflanzungen versehen werden (Öffentliche Grünflächen G4).
- Auf den Baugrundstücken werden Festsetzungen zur Versiegelungsbeschränkung und zur Anpflanzung, zur Entwicklung und zum Erhalt von Bäumen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße getroffen.
- Im Plangebiet wird zum Schutz des Grundwassers die Lagerung wassergefährdender Stoffe als unzulässig festgesetzt.

Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen führt bezogen auf das Schutzgut Mensch zu keiner wesentlichen Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber der derzeit zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung. sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umwandlung intensiver landwirtschaftlicher Flächen in durchgrünte Wohnbauflächen ist insbesondere vor dem Hintergrund der Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen keine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter festzustellen. Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt zudem die Kompensation von Eingriffen.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser

Durch die jahrzehntelange landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist eine Vorbelastung des Bodens anzunehmen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in innerörtlicher Lage kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Dieser Vermeidung von externen Eingriffen stehen Eingriffe im Plangebiet entgegen, die mit den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert bzw. kompensiert.

Zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation von Eingriffen für das Schutzgut Wasser wird die Lagerung wassergefährdender Stoffe aufgrund des hohen Gefährdungspotentials als unzulässig festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.6).

Die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, werden bei der Planung beachtet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder innerhalb eines Risikogebietes (HQ 100, HQ extrem).

Schutzgut Klima und Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Erhöhung der Versiegelung nicht wesentlich betroffen, da sich die geringen Flächengrößen nicht erheblich auswirken. Besondere Luftverunreinigungen werden durch die im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht ausgelöst. Es werden auch keine planungsbedingten Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines weitgehend von vorhandener Bebauung umgebenen Ortsbereichs und hat keine besondere landschaftsbildprägende Bedeutung. Am Übergang zur freien Landschaft werden Pflanzmaßnahmen zu dessen dorfgerechten Gestaltung festgesetzt. Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

Da der Bereich derzeit noch unbebaut ist, wird mit der Bebauung zwar eine Veränderung des Ortsbildes einhergehen, aber keine Beeinträchtigung.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdisposition oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Zu den sonstigen Sachgütern i.e.S. zählen gesellschaftliche Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben, wie Brücken, Türme, Tunnel aber auch Gebäude etc. Aufgrund der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgt (Baumaterial usw.) sind sie zu erhalten. Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen IIIA und IIIB des Wasserschutzgebietes Nordwest-Solling. Die Ausweisung von Baugebieten innerhalb der vorgenannten Schutzzonen sowie der Bau und Betrieb von Abwasserleitungen innerhalb der Zone IIIA stellen einen genehmigungspflichtigen Tatbestand gem. § 6 der Schutzverordnung (SchuVO) Nordwest-Solling dar. Da es sich bei der Bauleitplanung um eine im Zuge einer Nachverdichtung erfolgende Ausweisung eines Wohngebietes handelt, ist ein grundsätzliches Konfliktpotential nicht zu erwarten.

Gemäß § 4 Nr. 18 der Schutzverordnung zu vorgenanntem Wasserschutzgebiet, stellt der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) außerhalb von Anlagen, aus denen ein Eindringen in den Boden nicht möglich ist oder ohne Verwendung tropfsicherer Umhüllungseinrichtungen (Betankungsvorgang) im gesamten Schutzgebiet einen Verbotstatbestand dar.

Zur Eingriffsminimierung wird aufgrund des Gefährdungspotentials die Lagerung wassergefährdender Stoffe als unzulässig festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.5).

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Planung ist daher zu prüfen, ob Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen ist das Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen. Vor Baubeginn ist im jeweiligen Baubereich und seinem unmittelbaren Umfeld generell zu prüfen, ob besonders geschützte Arten eine wesentliche Schädigung oder Störung durch die Bautätigkeit erfahren.

Hinweis Erdfallrisiko

Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Bereich der Planungsfläche wird empfohlen Baugrunderkundung mit Schwerpunkt auf Subrosionserscheinungen durchzuführen und bei Hinweisen auf Subrosion gegebenenfalls konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung einzuplanen. Im Planungsbereich sind bisher keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle befinden sich mehr als 2000 m entfernt östlich der Planungsfläche.

4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Deensen, die eine Aufteilung der Flächen vornimmt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Kosten für die Verwirklichung

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wiesenweg“ entstehenden Kosten sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Deensen getragen.

5. Städtebauliche Werte

| | | |
|---|----------------------|------------------|
| Plangebietsgröße | 22.983 qm | <u>22.890 qm</u> |
| WR WA - allgemeines Wohngebiet | 16.343 qm | <u>16.646 qm</u> |
| Grünfläche | 3.200 qm | <u>3.158 qm</u> |
| Straßenverkehrsfläche | 3.116 qm | <u>2.650 qm</u> |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 324 qm | <u>436 qm</u> |
| (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | (777 qm) | (801 qm) |

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Deensen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wiesenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Deensen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Wiesenweg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wiesenweg“ einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom __.__.____ vom __.__.____ bis zum __.__.____ .

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am __.__.____ .

Der Rat der Gemeinde Deensen hat den Bebauungsplan Nr. 7 „Wiesenweg“ einschließlich der Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen; Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Gemeinde Deensen, den __.__.____

Der Bürgermeister

.....

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wiesenweg“ wurde ausgearbeitet von:



THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Corveyblick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Deensen, den __.__.____

Der Bürgermeister

.....

Der Rat der Gemeinde Deensen hat der Begründung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wiesenweg“ in seiner Sitzung am __.__.____ zugestimmt.

Deensen, den __.__.____

Der Bürgermeister

.....

Beteiligungsverfahren

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durch.

Die Gemeinde führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ und die öffentliche Auslegung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB durch.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

Dies waren:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben, die zur Kenntnis genommen wurden.

Dies waren: