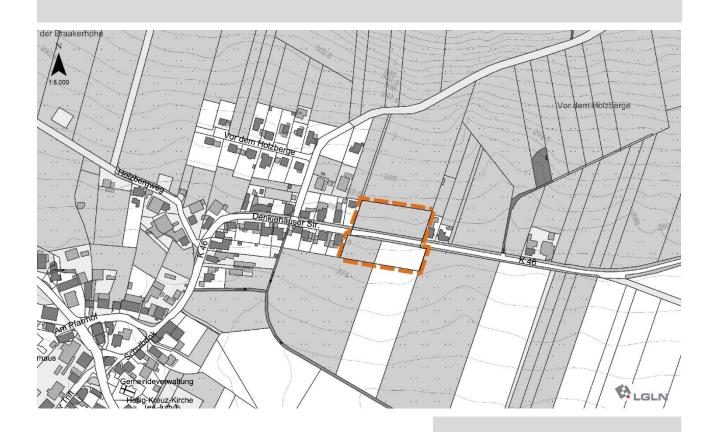
Gemeinde Heinade

Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße"



Begründung Entwurf

Stand: 04.10.2022

Betreuung:

(Unterschrift)



 $stadtplanung\ umweltplanung\ consulting\ gmbh$

425 BP Begründung 2-c.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 05

"Denkiehäuser Straße", Heinade

Projektnummer:

425 BP Begründung 2-d

Kommune:

Gemeinde Heinade Denkiehäuser Straße 21 371627 Heinade

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1 37154 Northeim

Mitarbeiter:

Stadtplaner Dipl. Ing. Wolfgang Pehle Patrick Ronnenberg, M.Sc.

Lisa Tausendfreund, M.A.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.4	Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis	3
2.5	Beschreibung des Plangebietes	4
2.5.1	Geltungsbereich	4
2.5.2	Beschreibung Status Quo	5
2.6	Planungsalternativen	6
2.6.1	Nullvariante	6
2.6.2	Räumliche Alternativen	6
2.6.3	Inhaltliche Alternativen	6
2.7	Städtebauliches Konzept	6
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan	9
4	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung	
	und Ordnung	11
4.1	Lage	11
4.2	Ortsbild und Siedlungsentwicklung	11
4.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	13
4.4	Technische Infrastruktur	13
4.4.1	Verkehrliche Erschließung	13
4.4.2	Ver- und Entsorgung des Gebietes	14
4.5	Sozialstruktur	15
4.5.1	Versorgungseinrichtungen	15
4.5.2	Eigentumsverhältnisse	15
5	Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und	
	Landschaft	15
5.1	Umweltbericht	15



Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße"

9	Städtebauliche Werte und Kosten	30
8.4	Gehölzpflanzungen	27
8.3	Gebäudeenergiegesetz	26
8.2	Regenwassernutzung	26
8.1	Artenschutz/Bauzeitenregelung	25
8	Hinweise	25
7.5	Ordnungswidrigkeiten	25
7.4	Kies- und Schotterflächen	25
7.3	Dachmaterial	24
7.2	Dachform und -neigungen	23
7.1	Geltungsbereich	23
7	Örtliche Bauvorschriften	23
6.6.2	Geltungsbereich	23
6.6.1	Geh- und Fahrrechte	23
6.6	Sonstige Festsetzungen	23
6.5.5	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen	22
6.5.4	Rückhaltung und Versickerung (M2)	22
6.5.3	Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)	21
6.5.2	Ortsrandbepflanzung (P2)	20
6.5.1	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)	20
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur un Landschaft	ıd 20
6.4	Verkehrsflächen	19
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	18
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	18
6.2.1	Grundflächenzahl	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6	Festsetzungen	17
5.3	Vorprüfungen	16
5.2	Eingriftsregelung	16



4

28

30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bäume-Sträucher

Flächenbilanz

Tabelle 1

Tabelle 2

Tabelle 3

Abbildung 1	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)	5
A l- l- :! -!	•	
Abbildung 2	Denkiehäuser Straße mit Blick nach Westen (eigene Aufnahme)	5
Abbildung 3	Ausschnitt des RROP (Entwurf 2020) des LK Holzminden	8
Abbildung 4	Darstellung Plangebiet des Bebauungsplanes im wirksamen Flächennutzungsplan von 2010	9
Abbildung 5	Voraussichtliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße"	10
Abbildung 6	Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 02 "Vor dem Holzberge"	12
TABELLEN	IVERZEICHNIS	

Bilanzierung Neuaufstellung BP Nr. 05 und Teilaufhebung BP Nr. 04



GEMEINDE HEINADE

IV

Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße"



1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße" ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786),
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBI I S, 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

1.2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Heinade hat in seiner Sitzung am 19.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung der Vorstudie mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus der Gemeinde Heinade vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.05.2022 gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis zum 01.07.2022 frühzeitig beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Heinade hat in seiner Sitzung am 16.09.2022 dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung mitsamt Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom bis einschließlich durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.
Der Rat der Gemeinde Heinade hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße" nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten An regungen als Satzung beschlossen.



2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Am nordöstlichen Ortsrand des Ortes Heinade soll neues Wohnbauland entlang der Denkiehäuser Straße (K 46) entwickelt werden, um dem Bedarf an Wohnbauland entgegenzukommen. Die Fläche ist bereits teilweise im nördlich der Denkiehäuser Straße liegenden Bereich bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bereits infrastrukturell erschlossene Denkiehäuser Straße zur Grundstückserschließung dienen. Somit könnte gleichzeitig Bebauung in diesem Bereich sinnvoll verdichtet werden, indem erschlossene aber bisher nicht bebaubare Flächen genutzt werden.

Das Plangebiet soll daher für die Entwicklung eines Wohngebietes bauleitplanerisch aufbereitet werden.

2.2 Planungserfordernis

Kommunen haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die betroffene Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf wird in diesem Bereich landwirtschaftliche Fläche zu Wohnbaufläche geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft als sogenanntes Parallelverfahren. Der Bebauungsplan wird die Flächendarstellung dann konkretisieren und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Somit kann nach Abschluss des Verfahrens das Entwicklungsgebot gewährleistet werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren ist gem. § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Neben der Umweltprüfung wird auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. In ihr sollen die Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung gegenübergestellt werden. Eine Bilanzierung entscheidet über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Heinade beabsichtigt, ihre technischen Infrastrukturen besser zu nutzen und somit eine lückenschließende Baulandentwicklung zu betreiben. Dem örtlichen Bedarf entsprechend, sollen Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 600 – 1000 m² entstehen.



Die bauliche Neunutzung des Grundstückes wird zeitnah angestrebt, vor allem da bereits Interessenten mit einem Bauwunsch an die Gemeinde herangetreten sind.

Zielsetzung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.

Die durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen sollen im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

In Art und Weise soll sich die Wohnbebauung nicht wesentlich von den umliegenden Wohngebieten unterscheiden und sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig sollen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Wohnraumbedarf zu decken.

2.4 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dazu zählt beispielsweise Baulücken und Leerstände vorrangig zu entwickeln.

Für das in Rede stehende Plangebiet wird keine klassische Neuentwicklung eines Wohngebietes angedacht. Vielmehr handelt es sich um eine Fläche die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Heinade anschließt und die zum Teil schon bebaut ist bzw. sich zwischen Hauptort und einzelnen Wohngebäuden entlang einer infrastrukturell voll ausgestatteten Straße befindet. Diese Fläche wird derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Die Flächenentwicklung dient somit im erweiterten Sinne der Nachverdichtung bzw. der Nutzung der Potenziale verkehrlicher und infrastrukturell bereits erschlossenen Flächen und beruht daher auf der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) Satz 1 BauGB.

Gleichzeitig mit dieser Bebauungsplanaufstellung wird in einem gesonderten Verfahren ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 04 "Vor dem Holzberge" aufgehoben, der potenziell zur Bebauung zur Verfügung stände. Da der Flächeneigentümer jedoch nicht in angemessenem finanziellem Rahmen zur Veräußerung der Flächen bereit ist, stehen sie faktisch für eine Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung und werden entsprechend durch eine Teilaufhebung planungsrechtlich nicht mehr bebaubar sein.



Es ergibt sich somit folgende rechnerische Bilanzierung an Brutto-Bauland:

Tabelle 1 Bilanzierung Neuaufstellung BP Nr. 05 und Teilaufhebung BP Nr. 04

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße"	ca. 0,79 ha
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04 "Vor dem Holzberge II	ca. 0,73 ha
Bruttobilanz	ca. 0,06 ha

Die Nachfragesituation spielt für die Ausweisung des Baulandes eine wichtige Rolle. Es bestehen Anfragen für Bauland für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Heinade. Die Baugebiete der Gemeinde Heinade und insbesondere des Ortes Heinade sind im Wesentlichen ausgelastet.

Die letzte Baugebietsausweisung in der Gemeinde Heinade erfolgte 1998 mit dem Bebauungsplan Nr. 04 "Vor dem Holzberge II", dieser wird zum größten Teil aufgehoben. Der verbleibende Teil war zum Teil bereits vor Rechtskraft bebaut. Somit liegt die letzte große Baugebietsausweisung mit dem Bebauungsplan Nr.02 "Vor dem Holzberge" bereits im Jahr 1981.

Baulücken stehen derzeit nicht zur Verfügung, um diesen Bedarf zu decken.

Verstärkt wird dieser Fakt, neben allgemein steigendem Wohnflächenbedarfen pro Kopf, auch durch den erhöhten Bedarf an modernen Wohnbauten, die u. a. energetischen Standards entsprechen und barrierefrei und somit altersgerecht gebaut werden können.

Insofern bedarf es der Ausweisung weiterer Flächen, um den momentanen und mittelfristigen Bedarf zu decken. Ein Verzicht auf eine solche Entwicklung würde die Lücke der Versorgung der Bevölkerung mit modernem Wohnraum verstärken. Daher sieht die Gemeinde hier eine Verantwortung für die Umsetzung und Ausweisung neuen Wohnbaulandes durch den Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße".

2.5 Beschreibung des Plangebietes

2.5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Heinade. Es wird im Westen durch die bebaute Ortslage begrenzt. Im Norden und Süden wird der Geltungsbereich so tief gefasst, wie die westlich angrenzenden Grundstücke tief sind. Dahinterliegend verbleiben die landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten wird das Plangebiet durch die nächsten bebauten Grundstücke begrenzt. Diese liegen in etwa 90 m Entfernung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Die Baugrundstücke befinden sich gemäß Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nördlich der Denkiehäuser Straße in einem Höhenbereich von 278 m



bis 281 m über Normal Höhe Null (ü. NHN) und im Süden (WA) in einem Höhenbereich von 276,5 m bis 278 m über Normal Höhe Null (ü. NHN)

2.5.2 Beschreibung Status Quo



Abbildung 1 Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

Das Plangebiet wird derzeit als Kreisstraße mit Straßenbegleitgrün und nebenliegende Landwirtschaftsflächen genutzt. Innerhalb der Parzelle der Kreisstraße sind bereits alle notwenigen technischen Infrastrukturen inklusive Straßenraumbeleuchtung vorhanden.



Abbildung 2 Denkiehäuser Straße mit Blick nach Westen (eigene Aufnahme)



2.6 Planungsalternativen

2.6.1 Nullvariante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die Entwicklungsabsichten in diesem Bereich nicht umgesetzt werden. Sodass, neben der Weiternutzung als Straße und Begleitgrün sowie der Landwirtschaft, eine Nutzung nur für Vorhaben gem. § 35 BauGB in Frage käme. Eine Prüfung für diese Fälle würde durch die Baugenehmigungsbehörde erfolgen.

2.6.2 Räumliche Alternativen

Eine Deckung des Bedarfes an Wohnbauland durch Innenentwicklungspotenziale ist in der Gemeinde Heinade nicht möglich (siehe Kapitel 2.4). Alternative Standorte zur Entwicklung von Wohngebieten stehen derzeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auch ein Teil der Fläche im Bebauungsplan Nr. 04 "Vor dem Holzberge II" aufgehoben und die Fläche im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem handelt es sich bei der hiesigen Planung um ein bereits infrastrukturell voll erschlossenes Plangebiet.

2.6.3 Inhaltliche Alternativen

Es wäre denkbar, ein Mischgebiet oder eine gem. §§ 5 - 7 BauNVO ähnlich klassifizierte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet festzusetzen, um dort Wohnbauland zu entwickeln. Die dort aufgeführten zulässigen Nutzungen entsprechen durch etwaig mögliche Gewerbebetriebe nicht der Absicht, das Gebiet vorwiegend zum Wohnen zu entwickeln. Entsprechend ist vorgesehen, auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Nutzungen im hiesigen allgemeinen Wohngebiet auszuschließen.

Aufgrund der Entwicklungsabsicht, sich an die im Ort vorhandene städtebauliche Entwicklung anzugliedern, sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geringe Spielräume.

2.7 Städtebauliches Konzept

Die Lage des Plangebiets an der Ausfallstraße in Richtung Denkiehausen sowie der vorgesehenen Grundstückstiefe, ergibt sich für das städtebauliche Konzept nur geringer Spielraum.

Es wird eine straßenorientierte Bebauung vorgeschlagen, die sich bezüglich der Gebäude Ausrichtung nach dem Straßenverlauf richtet sowie sich mit der Orientierung der Dachflächen nach Süden orientiert. Davon ausgehend sollen im Norden und nach Süden mittels Bepflanzungen ein neuer Ortsrand aufgebaut werden.

Eine mögliche Bebauung stellt das nachfolgende städtebauliche Konzept in den Grundzügen dar

Für die Denkiehäuser Straße wird die Weiterführung des Fußweges auf der Südseite der Straße empfohlen. Damit wird die fußläufige Anbindung des Gebietes an die Ortschafts Heinade sichergestellt.





Abbildung 3 Städtebauliches Konzept (PG-Puche, September 2022)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Holzminden von 2000 (RROP 2000) hat zwischenzeitlich seien Rechtskraft verloren. Derzeit befindet sich das RROP 2020 (3. Entwurf) für den Landkreis in Aufstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Aussagen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Holzminden (RROP 2020) vorhanden, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm¹ des Landes Niedersachsen 2017 (Neubekanntmachung) ableiten. Die Aussagen des Entwurfes des RROP 2020 sind als Grundsätze der Planung in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Dies wird nachfolgend dargestellt und bewertet.

¹ Das Landesraumordnungsprogramm befindet sich derzeit ebenfalls in Neuaufstellung und liegt als Entwurf Stand Dez. 2021 vor)





Abbildung 4 Ausschnitt des RROP (Entwurf 2020) des LK Holzminden

Für Heinade ist keine zentrale Funktion vorgesehen. Darüber hinaus sind folgende Aussagen relevant:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Vorranggebiet Natura 2000
- Vorranggebiet Biotopverbund linienhaft
- Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials südlich der K 46
- Naturpark Solling-Vogler
- Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes 2020 mit keinen weiteren besonderen raumordnerischen Festlegungen versehen.

Für das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft gilt, dass Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor weiterer Inanspruchnahme zu schützen und möglichst für eine werterhaltende landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung zu sichern sind

Bezüglich des Vorbehaltsgebiets landschaftsbezogener Erholung und des Vorranggebietes für Natur und Landschaft werden hinsichtlich der raumordnerischen Belange keine negativen Einflüsse erwartet. Im Entwurf des RROP heißt es, dass die Landwirtschaft im Landkreis Holzminden aufgrund ihrer Bedeutung als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig sowie für eine landschaftspflegerische Bewirtschaftung der Kulturlandschaft erhalten, gesichert und entwickelt werden soll.

Da weder die Gemeinde Heinade noch der Ortsteil an sich eine zentrale Funktion hat oderdie Tageseinrichtungen für Kinder und mindestens einen Einzelhandelsbetrieb und/oder



andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs aufweist, kann Wohnbauland nur im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen werden.

Die Auseinandersetzung mit den Belangen des landwirtschaftlichen Bodenschutzes, im Sinne der Flächeninanspruchnahme ist bereits in Kapitel 2.4 erfolgt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Gemeinde Heinade die Belange hinsichtlich der Wohnraumversorgung der Bevölkerung – diese Fläche betreffend – höher bewertet als die landwirtschaftlichen Belange. Negative Einflüsse auf die landwirtschaftliche Entwicklung und die Agrarstruktur der Region werden darüber hinaus nicht erwartet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst und orientiert sich am Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Konflikte mit der Raumordnung sind daher nicht erkennbar.

3.2 Flächennutzungsplan

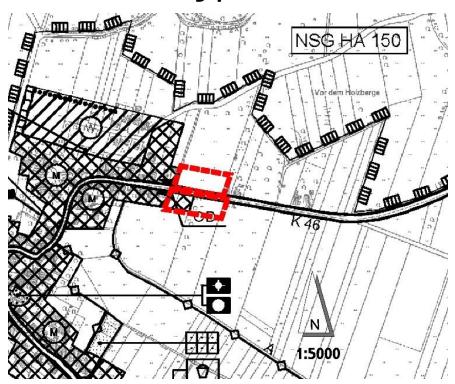


Abbildung 5 Darstellung Plangebiet des Bebauungsplanes im wirksamen Flächennutzungsplan von 2010

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf als Fläche für Landwirtschaft bzw. im südwestlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, durch die eine Verkehrsfläche (K46) führt. Westlich schließen gemischte Baufläche an.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf in Teilen an die neue Nutzung



"Wohnbaufläche" angepasst. Zugleich wird im Bereich "Am Holzberge" Wohnbaufläche zurückgenommen.

Die Änderung beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

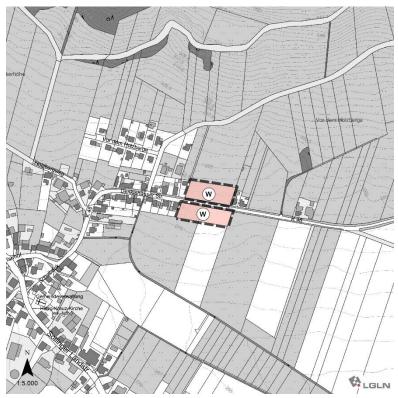


Abbildung 6 Voraussichtliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße"



4 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

4.1 Lage

Der Ort Heinade ist Namensgeber der Gemeinde Heinade, die wiederum Teil der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf ist. Die Gemeinde liegt nördlich des Sollings, nordöstlich des Pilgrimberges und südlich des Holzberges.

Der Ort Heinade hat 377 Einwohner² und befindet sich in etwa 5km Entfernung zu Stadtoldendorf (Grundzentrum) 12 km Entfernung zu Holzminden (Mittelzentrum)

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Altorts von Heinade und schließt an Wohngebiete an, die seit Ende des 20. Jahrhunderts entwickelt wurden. Es liegt an der Ausfallstraße K 46 (Denkiehäuser Straße), die bereits zu Erschließungszwecken von Wohnnutzungen außerhalb des im zusammenhang bebauten Siedlungsraumes dient.

Dieser Bereich ist von Norden, Osten und Süden von der freien Landschaft (überwiegend landwirtschaftliche Nutzung) umgeben, zu denen auch landwirtschaftliche Wege zählen, die jedoch nicht durch das Plangebiet führen.

Das Gebiet steigt innerhalb des Geltungsbereiches nach Norden zum Denkiehäuser Wald am Holzberge an und liegt somit an einer bevorzugten Südhanglage.

Durch seine Lage entlang der bereits zu Erschließungszwecken dienenden und dementsprechend infrastrukturell ausgestatteten Denkiehäuser Straße (K46), ist das Plangebiet dahingehend für eine Bebauung geeignet.

Um die Auswirkungen im Übergang zur freien Landschaft zu begrenzen, werden Festsetzungen getroffen, die das Landschaftsbild schützen.

- Überbaubare Flächen nur in Straßennähe
- Garagen und Carports nur in Straßennähe zulässig
- Anlage eines Grünstreifens

Eine Auseinandersetzung mit den umgebenden Nutzungen wird in Kapitel 4.3 geführt. Somit wird insgesamt eine lagegerechte Entwicklung des Plangebietes gesteuert.

4.2 Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich des 1981 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr.02 "Vor dem Holzberge". Die südlich gelegene Bebauung an der Denkiehäuser Straße befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.





Für den Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet mit dazugehörigen Verkehrsstraßen sowie eine öffentliche Grünfläche im Südwesten festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde entlang der Denkiehäuser Straße auf max. zwei Geschosse und im übrigen Teil auf maximal ein Geschoss begrenzt. Für die zweigeschossigen Teile des Gebietes gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ)von 0,8 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie für zweigeschossige Teile eine GRZ von 0,3. Für beide Bereiche gilt die offene Bauweise

Im Allgemeinen ist eine straßenzugewandte Bebauung vorgesehen. Lediglich die nördlichste Baureihe ist etwas von der Straße abgerückt.

Es haben sich, außer einer landwirtschaftlichen Hofstelle, hauptsächlich Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser mit Zier- oder Freizeitgärten) entwickelt

Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind entlang der Hauptstraße II-geschossige Gebäude vorhanden, weiter nördlich I-geschossige Gebäude entstanden, deren Dachgeschoss oft ausgebaut ist. Es wurden überwiegend braune bis rote Sattel- oder Krüppelwalmdächer entwickelt. Jedoch ist auch (außerhalb eines Bebauungsplanes) ein orangefarbenes Zeltdach bei einem sogenannten Toskanahaus vorhanden.

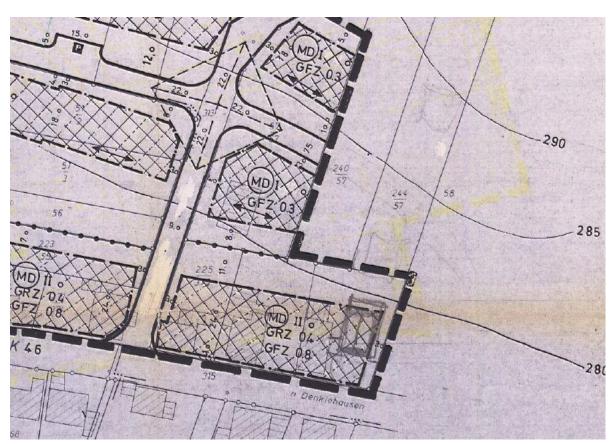


Abbildung 7 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 02 "Vor dem Holzberge"

Es ist beabsichtigt eine straßenzugewandte Bebauung, wie sie entlang der Denkiehäuser Straße vorhanden ist, auch im Plangebiet zu entwickeln. Es soll dabei möglich sein, die nördlich der Denkiehäuser liegenden Gebäude etwas von der Straße abgerückt zu errichten, um die südliche Seite des Grundstückes bspw. als Garten besser zu nutzen. Die Gebäude sollen sich in Art und Maß an die nebenliegende Bebauung anpassen.



Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße" greift das Konzept der westlich anschließenden Bebauung auf und trifft entsprechend Festsetzungen zur städtebaulichen Harmonisierung der zukünftigen Bebauung mit bestehenden Strukturen.

Die Planung sieht eine Bebauung entlang der bereits vorhandenen Denkiehäuser Straße vor. Die Grundstückstiefen passen sich an die bereits vorhandenen Grundstückstiefen an. Es sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortes und des Ortsbildes werden daher nicht erwartet.

4.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Nutzungen, die zu einer Konfliktsituation beitragen könnten, wie Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da die neue Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, passt sich die neue Entwicklung in das vorhandene Nutzungsgefüge ein.

Von landwirtschaftlichen Flächen können sporadisch – insbesondere in den Sommermonaten – sowohl Geräusch als auch Staubemissionen ausgehen. Diese sind im ländlichen Raum üblich und überschreiten nicht gesundheitsgefährdende Grenzwerte. Aus diesem Grund sind sie von den zukünftigen Bewohnern als ortsübliche Immissionen hinzunehmen.

Durch die Kreisstraße können Lärmeinflüsse auf das Plangebiet einwirken. Durch die geringen Verkehrsstärken wird dies jedoch als verträglich bewertet, auch vor dem Hintergrund, dass im gesamten Ortsgebiet entlang der K 46 bereits Wohnnutzungen existieren. Zudem wird angestrebt den Streckenabschnitt der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört in den innerörtlichen Straßenraum zu integrieren. Hierzu soll die OD-Grenze (Ortsdurchfahrtsgrenze) nach Osten verschoben werden. Mit der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit minimiert sich auch die von den Fahrzeugen ausgehende Emissionen (Lärm).

Nutzungskonflikte werden insgesamt nicht erwartet bzw. überschreiten nicht die ortsüblichen Grenzen.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Denkiehäuser Straße (K46) verkehrlich erschlossen. Innerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet sich beidseits der Straße ein Fußweg. Dieser setzt sich hinter dem Ortsschild Richtung Osten nicht fort. Die geplanten Grundstücke können an die Denkiehäuser Straße angebunden werden. Hierzu muss die OD-Grenze nach Osten verschoben werden, um die Privatzufahrten zu ermöglichen.



Über die K 46 wird im Nordosten die K44 in Denkiehausen erreicht. Dort wird über die K44 das Grundzentrum Stadtoldendorf in ca. 10,4 km Fahrtweg erreicht. Richtung Westen wird Stadtoldendorf über die L 580 und die K 81 in 6,3 km Fahrtweg erreicht.

Der nächste Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs ist in 500 m fußläufig zu erreichen. Der Haltepunkt Heinade Denkiehäuser Straße wird von der Linie 543 angefahren, der u.a. auch den Bahnhof in Stadtoldendorf anfährt. Dort ist der Anschluss an den regionalen und überregionalen öffentlichen Schienenverkehr möglich.

Die derzeitige Bauausführung der Straßenparzelle besteht aus einer Asphaltdecke mit jeweils einer Fahrspur in jede Fahrtrichtung. Die Randbereiche sind als Straßenbegleitgrün angelegt.

Die bisherige Erschließung der landwirtschaftlichen Flurstücke erfolgt über die K46. Auch die Erschließung der Wohngrundstücke im Plangebiet soll über die K 46 erfolgen. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt ist mit der entsprechenden Straßenbehörde in Abstimmung.

Die Planung sieht eine Bebauung bis an die jetzige östliche Grenze des Flurstücks 73 vor, sodass die Erschließung der Restfläche nicht mehr direkt über die K46 möglich ist. Derzeit findet ein Flurbereinigungsverfahren für die betroffene Gemarkung statt. Bei Neuordnungen im Flurbereinigungsverfahren kann die Erschließung der Flurstücke neu zugeordnet werden.

Durch seine Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Erreichbarkeit des Grundzentrums ist das Plangebiet für die anvisierte Nutzung geeignet. Ein Ausbau für Fuß und Radverkehr ist auf Ebene der Ausführungsplanung möglich, sodass auch der fußläufige Anschluss an den Ortsteil gewährleistet werden kann.

Vorbehaltlich der Abstimmung mit der zuständigen Straßenbehörde werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

4.4.2 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung wird über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sichergestellt. In der Denkiehäuser Straße sind sowohl Stromleitungen wie auch Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Um eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses entgegenzuwirken, sind auf den Baugrundstücken geeignete Rückhaltmaßnahmen in Form von Zisternen oder Rückhaltemulden anzulegen. Der Bebauungsplan formuliert hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung.

Die geplanten Gebäude können an das vorhandene Leitungssysteme in der Denkiehäuser Straße angeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass genügend Kapazitäten zur Verfügung stehen. Straßenraumbeleuchtung ist ebenfalls bereits vorhanden.

Wesentliche Auswirkungen auf die Leitungssysteme werden nicht erwartet.

Zur Energie- und Wärmeversorgung wird empfohlen Photovoltaikmodule auf den Dachflächen zu integrieren. Bereits mit einer Fläche von ca. 5 m² kann sich ein 4-Familenhaushalt die notwendige Eigenversorgung (Strom) sicherstellen. Soll auch die Warmwasserversorgung und die Heizung hiermit umgesetzt werden, muss die PV-Anlage entsprechend vergrößert werden.



Müllfahrzeuge können alle Grundstücke über die Denkiehäuser Straße erreichen.

4.5 Sozialstruktur

4.5.1 Versorgungseinrichtungen

Die nächsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Ortschaften bzw. dem Grundzentrum Stadtoldendorf und dem Mittelzentrum Holzminden vorhanden, die entsprechend gut erreichbar sind und die über entsprechende Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und öffentlichen Infrastrukturen verfügen.

Die Gemeindeverwaltung hat ihren Standort in Heinade. Zudem ist ein Kindergarten im Ort vorhanden. Im Nachbarort Deensen befindet sich die nächste Grundschule.

Insgesamt ist die Versorgung für das Plangebiet gewährleistet.

4.5.2 Eigentumsverhältnisse

Derzeit befinden sich die für Wohnzwecke vorgesehenen Teile der Flurstücke im Besitz der jeweiligen privaten Eigentümer der landwirtschaftlichen Flurstücke.

Es ist vorgesehen, diese Teile entsprechend neu zu gliedern und zu veräußert. Es ist durch die Gemeinde beabsichtigt, die Baugrundstücke gem. § 176 mit einem Baugebot zu belegen, um die Flächen an dieser Stelle dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen und somit im Sinne der Flächensparsamkeit Ausweisungen an anderer Stelle zu vermeiden.

5 Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft

5.1 Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale werden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet.
Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung von der Kommune getroffen, welche Potentiale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten.
Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potentiale betroffen sind und betrachtet werden müssen.

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange.

Der Umweltbericht Stufe 2 ist der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigefügt.



5.2 Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (siehe Umweltbericht Kapitel 5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) verdeutlicht, dass eine interne Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen in die Belange von Natur und Landschaft nicht vollständig möglich ist. Es verbleibt ein Defizit der Neuplanung gegenüber dem Bestand von 5.852 Punkten.

Die Gemeinde Heinade verfügt im Bereich Pilgrim über zwei Flurstücke, die im Zuge der Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 04 "Vor dem Holzberge II") als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme mittels städtebaulichen Vertrags gesichert wurden. Auf Grund der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04 werden Teile diese Maßnahmenfläche für eine neue Zuordnung zugänglich. Mit dieser Zuordnung wird ein Ausgleich für diesen Bebauungsplan Nr. 05 "Denkiehäuser Straße" gesichert.

5.3 Vorprüfungen

Für Bebauungspläne, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit des Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Denkiehäuser Straße" ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete, die sich in 150 m Entfernung befinden, kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus.

Die mit Stand 29.08.2022 durchgeführte Vorprüfungen kommt zu dem Schluss, dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele und der damit im Zusammenhang stehenden Arten zu erwarten sind. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die FFH-Vorprüfung wird als eigenständiges Dokument angelegt und den Unterlagen zur Bebauungsplansaufstellung beigefügt.



6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz des Gebietes vor artfremden Nutzungen, die auch aufgrund der Lage des Gebietes und der Struktur der benachbarten Bebauung nicht in das Erscheinungsbild des Gebietes passen würden, werden die unter § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen. Dementsprechend sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Allgemein zulässige Nutzungen

<u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u>

Gemäß § 4 (3) BauNVOkönnen folgende Nutzungen Ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

<u>Unzulässige Nutzungen:</u>

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen durch Ziel- und Quellverkehr sind sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umgebung unzumutbar. Gartenbaubetriebe kommen aufgrund ihrer benötigten Fläche für das Plangebiet nicht in Frage.



6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ ist für die Wohngebiete festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgelegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

hinzugerechnet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 16 (2) und (3) sowie § 19 BauNVO.

Dieses Maß darf gem. §19 (4) BauNVO durch die eben genannten Ausnahmen bis zu 50% überschritten werden. Demnach wäre, unter Einbeziehung des § 19 (4) BauNVO eine Überdeckung der Grundfläche bis zu 0,45 zulässig.

Die Grundflächenzahl ist hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ausreichend dimensioniert. Damit können die zulässigen Haustypen in angemessener Größe errichtet werden.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse im Geltungsbereich zulässig. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich aus der Nieders. Bauordnung (NBauO) ab. Die Geschossigkeit der Gebäude wird als Maximum festgesetzt. Eingeschossige Gebäude sind grundsätzlich auch möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen unterstützt.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet, ergänzend zu der Zahl der Vollgeschosse gesteuert. Hierzu wird die Traufhöhe definiert, die sich aus der Bestandsbebauung westlich des Geltungsbereiches ableitet. Die Gebäude sind in der Regel 2-Geschoßig und stehen auf einem 60-100 cm hohen Sockel.



Mit dieser Festsetzung sind zweigeschossige Gebäude möglich. Bei geneigten Dächern werden die Gesamthöhen ca. 12 m betragen.

Die unter Bezugshöhe ist die an das Grundstück grenzende Verkehrsfläche, also in der Regel die Denkiehäuser Straße (K46). Hier ist die Höhe der Straßenmitte zu ermitteln. Hiervon ausgehend darf die Traufhöhe 7 m betragen.

Die 7 m werden wiederum an der Außenwand der Traufseite gemessen, die der Straße zugewandt ist. Damit soll möglichst ein einheitliches Straßenbild geschaffen werden. Gemäß örtlicher Bauvorschrift dürfen die Dachflächen auf maximal 50 % Ihrer Seitenlänge durch Dachaufbauten (Zwerghäuser etc.) unterbrochen werden. Diese Dachaufbauten sind von der Höhenbegrenzung der Traufe freigestellt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist nach § 22 (2) auf die offene Bauweise beschränkt. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länger der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt worden. Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude unter Berücksichtigung der Mindestabstände und der örtlichen Bauvorschriften frei angeordnet werden. Dies wurde festgesetzt, um möglichen zukünftigen Entwicklungen und Bauvorhaben einen angemessenen Rahmen zu bewahren.

Garagen, und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Pflanzflächen sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nur zulässig, solange die Umsetzungsfähigkeit der Ortsrandbepflanzung gewährleistet ist.

Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

6.4 Verkehrsflächen

Es sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie werden umgrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie. Als Straßenverkehrsfläche ist die Denkiehäuser Straße einschließlich ihrer Seitenräume festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird nicht angestrebt. Dies wird der Erschließungsplanung überlassen. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege, Stellplätze für Pkw und Begrünungsflächen und Müllaufstellflächen angeordnet werden können.



6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.5.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, oB, 60 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in Kapitel 8.1 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.

6.5.2 Ortsrandbepflanzung (P2)

<u>Maßnahme</u>

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Gehölzstruktur mit Offenlandbereichen zu entwickeln durch:

- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, StU 12 14 cm pro angefangene 100 qm Pflanzfläche oder alternativ 1 Obstbaum unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm
- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 3 standortgerechten heimischen Laubsträuchern, 2 x v., o. B., 60 80 cm pro 50 qm Pflanzfläche
- Einsaat der Gesamtfläche mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 8.1 Biotopflächen, alternativ regionale Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze



Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Plangebietes nach Süden und Norden hin. Die Dominanz von Baukörpern und Nutzungen soll vom südöstlichen Blickhorizont her eingeschränkt werden und einen harmonischen Übergang zwischen Offenland und Siedlungsraum gewährleisten.

Die Maßnahme dient außerdem zum Aufbau eines gliedernden Landschaftsbestandteils, der zugleich auch den Aspekt der Kulturlandschaft betonen soll. Durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum kann sich die Gehölzpflanzung zu einer dynamischen und landschaftsprägenden gliedernden Struktur entwickeln. Außerdem wird durch die Maßnahme ein Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen geschaffen.

Lockere Gehölzbestände mit kräuterreichen Freiflächen sind wichtige Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsachsen zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen.

Um ein dynamisches Bild der Gehölzpflanzungen zu erreichen, werden auch Bäume 2. und 3. Ordnung verwendet. Durch eine extensive Pflege können sich innerhalb der Freiflächen Pflanzengesellschaften mit nektar- und pollenreichen Kräutern und Stauden mit dem Charakter von Saumbereichen entwickeln.

Innerhalb der Pflanzflächen sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nur zulässig, solange die Umsetzungsfähigkeit der Ortsrandbepflanzung gewährleistet ist.

6.5.3 Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)

Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächig anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.



6.5.4 Rückhaltung und Versickerung (M2)

Maßnahme

Das von den Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

Ziele und Begründung

Durch eine von baulichen Anlagen bedingte Bodenversiegelung wird der Oberflächenabfluss erhöht. Durch das Gefälle im Plangebiet entstehen zusätzliche Belastungen, die für die Vorfluter negative Folgen hätte. Um insbesondere Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden diese baulich-technischen Maßnahmen definiert.

Als geeignet technische Vorrichtungen gelten in der Regel Zisternen mit entsprechenden Drosselvorrichtungen, die das rückgehaltene Regenwasser mit entsprechender Verzögerung an die Vorflut (Regenwasserkanal) abgibt.

Beispielrechnung:

Grundstücksgröße 800 m²

 $10 \text{ l/s} / 10.000 \text{ m}^2 = x \text{ l/s} / 800 \text{ m}^2$

x l/s = 10 l/s * 800 m² / 10.000 m² = 0.8 l/s

Von einem Grundstück mit einer Größe von 800 m² dürfen also maximal 0,8 l/s an die Vorflut abgegeben werden. Die Rückhalteeinrichtung muss also entsprechendes Volumen vorhalten, um bei Starkregen-Ereignissen ausreichen Kapazität vorzuhalten. Das Volumen steht auch in Abhängigkeit von Regenhäufigkeit und Regenmenge, die durchschnittlich in der Region zu erwarten sind.

6.5.5 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen

Bei der Bilanzierung der Eingriffsregelung (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Seite 22 ff.) wird ein Defizit festgestellt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04 "Vor dem Holzberge II" wurden Teile der externen Ausgleichsfläche frei, die nun diesem Bebauungsplan Nr. 05 zugeordnet werden können.

Die seiner Zeit formulierte Maßnahmen im Bereich Pilgrim sieht einen Waldumbau vor. Die Kosten für diesen Waldumbau können auf diesen Bebauungsplan umgelegt werden. Es gilt:

"Dem Bebauungsplan Nr. 04 "Vor dem Holzberge II" werden anteilig 4.400 m² des Flurstücks 228, Flur 5, Gemarkung Heinade, als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zugeordnet.

Dem Bebauungsplan Nr.05 "Denkiehäuser Straße" werden anteilig 1.000 m² des Flurstücks 228, Flur 5, Gemarkung Heinade, und 2.000 m² des Flurstücks 222/6, Flur 5, Gemarkung Heinade, als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zugeordnet."



6.6 Sonstige Festsetzungen

6.6.1 Geh- und Fahrrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, und Fahrrechte dienen dem Anlieger der nördlich an das Plangebiet abgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, um diese auch nach der Bebauung des Gebiets noch zu erreichen. Das Geh- und Fahrrecht ist Grundbuchlich zu sichern.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 21 BauGB.

6.6.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Heinade:

58/3 landwirtschaftliche Fläche 315/3 Denkiehäuser Straße

Außerdem umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Heinade:

72/1 landwirtschaftliche Fläche 73/1 landwirtschaftliche Fläche

7 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Gestaltung werden einige grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 NBauO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung zu erreichen, werden Beschränkungen in Bezug auf die Gestaltungsfreiheit getroffen. Damit wird keine Homogenität bezweckt, es sollen keine uniformen Baukörper und -gebiete entstehen, sondern es soll durch ähnliche Gestaltungsmerkmale das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Großen Einfluss auf das Ortsbild und die Umgebung haben Dachflächen. Sie sind in der Regel noch aus großer Ferne wahrzunehmen. Daher werden Festsetzungen bezüglich der Dachausbildung getroffen.

7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Bovenden Nr. 05 "Denkiehäuser Straße" der Gemeinde Heinade.

7.2 Dachform und -neigungen

Die historisch gewachsene Ortslage ist durch vorwiegend steile Dächer geprägt. Dies soll auf das Plangebiet übertragen werden.



In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass Dachneigungen von 35° bis 50° errichtet werden müssen. Wenn begrünte Dächer errichtet werden sollen, kann die Dachneigungen bis auf 12° zurückgenommen werden. Hier wird der ökologische Effekt von Dachbegrünungen höher bewertet als die Anpassung an die Ortstypik. Bei dieser Dachneigung sind die herkömmlichen Systeme zur extensiven oder intensiven Dachbegrünung ohne zusätzlichen baukonstruktiven Mehraufwand anwendbar. Dächer unter 12° Neigung sind unzulässig.

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Grundsätzlich sind alle Dachformen, wie Satteldach, Zelt- oder Walmdach und Pultdach zulässig. Allerdings werden einhüftige Pultdächer ausgeschlossen. Einhüftige Pultdächer können wegen ihrer einseitig aufsteigenden Außenwand zum Dachfirst den Eindruck einer Mehrgeschossigkeit erwecken. Ein Einfügen in das Ortsbild würde damit nicht zu erwarten sein.

Dachgauben sind selten. Bei den heutigen Baukörpern sind sie allerdings nicht mehr wegzudenken. Im Plangebiet sollen daher Dachgauben möglich sein. Sie sollen das Bild der Dachlandschaft aber in Anlehnung an die Ortstypik nicht dominieren und werden daher beschränkt. Dachgauben dürfen aus gestalterischen Gründen nicht breiter als die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite sein.

Die obigen Regelungen gelten allerdings nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

7.3 Dachmaterial

In der historisch gewachsenen Ortslage sind rote Tonziegeldächer vorherrschend. In Anpassung an die Ortstypik gilt folgende Regelung:

Für nicht begrünte, geneigte Dächer sind nur matte, nicht glänzende Dachmaterialen zulässig. Neben Dachsteinen und Dachziegeln sind auch Zink-Stehfalz-Dächer möglich.

Darüber hinaus kann auch eine Dachbegrünung vorgenommen werden. Unter begrünten Dächern sind sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu verstehen. Da durch eine solche Dachgestaltung die Farbtöne der Landschaft aufgenommen werden, sind deren Auswirkungen als geringer anzusehen, als die von konventionell gedeckten Dächern. Aufgrund dieses Umstandes sind begrünte Dächer im Baugebiet zulässig. Selbstverständlich ist der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ebenfalls zulässig.

Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Windfänge, Wintergärten, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.



7.4 Kies- und Schotterflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Drainagestreifen an Gebäuden und gekiesten Wegen mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

Als überbaute Grundstücksflächen gelten (neben Gebäuden) alle Flächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu rechnen sind. Kies- und Schotterflächen, die auf die Grundflächenzahl angerechnet werden (wie z.B. geschotterte Garagenzufahrten), sind also zulässig. Die Grundflächenzahl begrenzt somit, z.B. zum Anlegen von Terrassen, die maximal zulässige Versiegelung auch in Bezug auf Kies- und Schotterflächen.

Drainagen sind in der Regel als Schutz gegen Bodennässe üblich. Die das Gebäude umgebenden Drainagen werden zumeist mit Schotter oder Kies, als oberste Schicht abgedeckt. Solche Kies- oder Schotterflächen sind bis zu einer Breite von 50 cm an den Gebäuden zulässig.

Um die Gartenflächen zu gestalten und die Nutzung nicht einzuschränken sind Wege aus wassergebundenen Materialien wünschenswert. Kies- und Schotterflächen als 1 m breite Wege zur Erschließung der Gartenflächen sind aus diesem Grunde zulässig.

Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schottergärten zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Die Anlage von naturnahen Steinbiotopen als Offenbodenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 80 Abs. 5 NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Nds. Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften 711.

8 Hinweise

8.1 Artenschutz/Bauzeitenregelung

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Mitte Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel



brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

8.2 Regenwassernutzung

Auf den Grundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammeltanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z. B. für die Speisung von Toilettenspülungen oder Waschmaschinen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50 % führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser sind die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu be-rücksichtigen.

"Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§ 13 (4)) und der AVBWasserV (§ 3 (2)) beim Gesundheitsamt sowie beim örtlich zuständigen Wasserverband anzeigepflichtig."

8.3 Gebäudeenergiegesetz

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Auszug aus § 1 des GebäudeEnergieGesetz (GEG):

- "(1) Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.
- (2) Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen."



"Mit dem GEG werden der Koalitionsvertrag, die Beschlüsse des Wohngipfels 2018 sowie die in den Eckpunkten für das Klimaschutzprogramm 2030 beschlossenen Maßnahmen in Bezug auf das Energieeinsparrecht für Gebäude umgesetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden.

Entsprechend dem Klimaschutzprogramm 2030 und dessen Maßgaben wurde in das GEG eine Klausel zur Überprüfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Gebäudebestand im Jahr 2023 aufgenommen. " ³

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden mit Südausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen, solche Anlage zu installieren.

Es wird auf die VDI-Richtlinie "Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, März 2014)" hingewiesen.

8.4 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

³ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Artikel Bauen "Das neue Gebäudeenergiegesetz", https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebaeudeenergiegesetz-node.html, November 2020



Tabelle 2 Bäume-Sträucher

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)		
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre	
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus	
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium	
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus	
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraster	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba	
		Speierling	Sorbus domestica	
Bäume 3. Ordnung (l	ois 12 m)			
Eberesche	Sorbus aucuparia			
Holzapfel	Malus sylvestris	Salweide	Salix caprea	
Großsträucher (bis 7	m)	Mittelsträucher (bis 3 m)		
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa	
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina	
Zweigriffliger Weiß- dorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus	
Eingriffliger Weiß- dorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea			
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea	
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus			



Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Apfelsorten:			
Alkmene	Goldrenette v. Blenheim	Ontario	
Ananasrenette	Graue Herbstrenette Graben- steiner	Prinzenapel	
Baumanns Renette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen	
Biesterfelder Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel	
Boikenapfel	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel	
Boskoop, Roter	Jakob Lebel	Roter Berlepsch	
Charlamowsky (Augustapfel)	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel	
Danziger Kantapfel	Kasseler Renette	Rote Sternrenette	
Geheimrat Dr. Oldenburg	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut	
Gelber Edelapfel	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen	
Gelber Richard	Landsberger Renette	Winterrambour	
Goldparmäne	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette	
Birnensorten:			
Clapps Liebling	Gute Luise	Nordhäuser Winterforellen- birne	
Gellerts Butterbirne	Köstliche von Charneaux	Oberösterreichische Wein- birne	
Gute Graue	Neue Poiteau	Pastorenbirne	
Kirschsorten:			
Süßkirschen	Sauerkirschen		
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel		
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer		
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle		
Zwetschen- und Pflaumensorten:			
Hauszwetsche (div. Typen)	Wangenheimer Frühzwetsche	Ontariopflaume	
Bühler Frühzwetsche	Mirabelle von Nancy		



9 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 3 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 0,79 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha
Netto Bauland (Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,68 ha

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Heinade keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

		(Siegel)
		(Siegel)
Bürgermeister	Gemeindedirektor	
Gemeinde Heinade		
Heinade, den2022		

