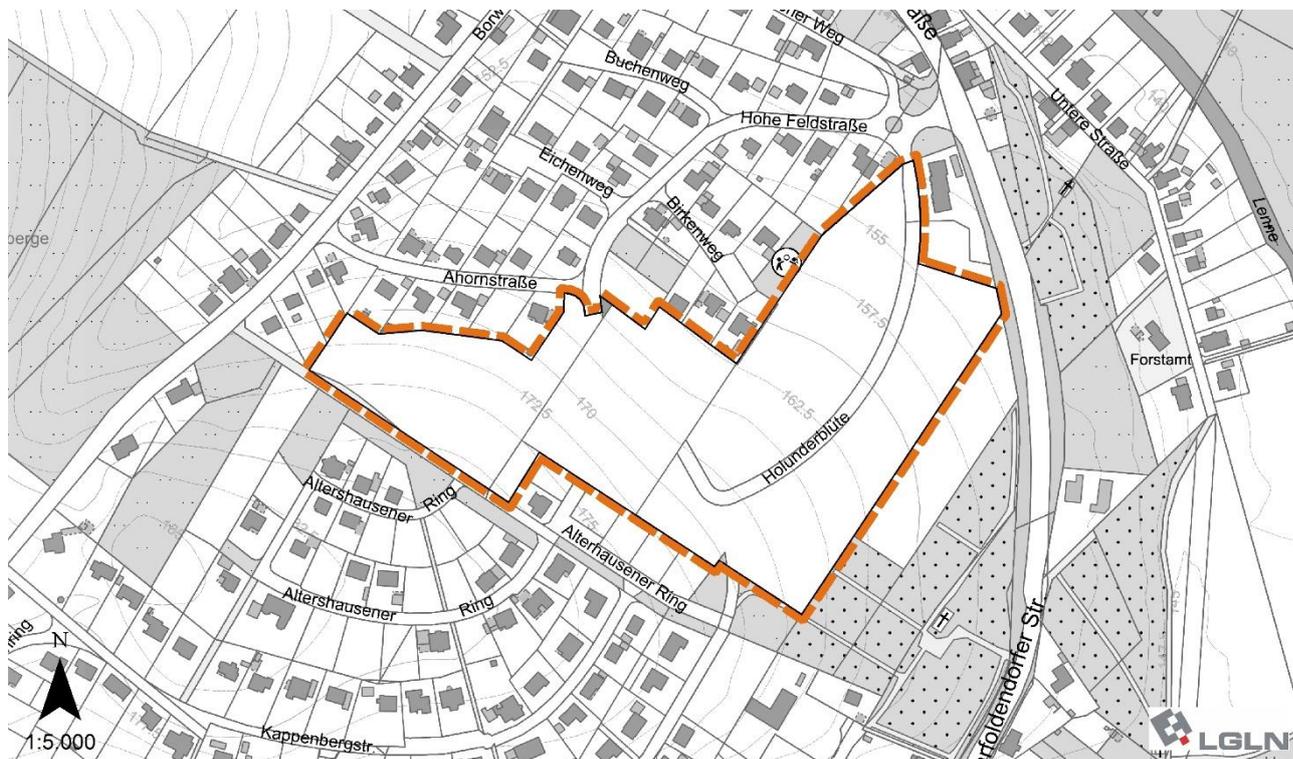


# Stadt Eschershausen

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



**Entwurf**

Stand: 22.11.2022

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)



planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

429 BP Begründung 2-a

## IMPRESSUM:

### Projekt:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014,  
„Hüschebrink-Hohenwegsfeld“

### Projektnummer:

429 BP Begründung 2-a

### Kommune:

Stadt Eschershausen  
Raabestraße 10  
37632 Eschershausen

### Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

### Mitarbeiter:

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
1.3	Planunterlage	2
<b>2</b>	<b>Hintergrund der Planung</b>	<b>2</b>
2.1	Änderungsanlass und Planungserfordernis	2
2.2	Ziele	3
2.3	Umfang der Änderung	3
2.3.1	Räumlicher Umfang	3
2.3.2	Inhaltlicher Umfang	4
2.3.3	Beschreibung des Plangebietes	4
2.4	Planungsalternativen	4
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
<b>4</b>	<b>Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung</b>	<b>6</b>
4.1	Lage des Änderungsbereiches	6
4.2	Städtebauliche Entwicklung	7
4.2.1	Bisherige Entwicklung	7
4.2.2	Städtebauliches Konzept zur 4. Änderung	9
4.3	Auswirkungen der Planänderung	10
4.3.1	Lage und Ortsbild	10
4.3.2	Nutzungen	11
4.4	Technische Infrastruktur	12
4.4.1	Verkehr und Erschließung	12
4.4.2	Ver- und Entsorgung	13
4.5	Sozialstruktur	13
4.5.1	Versorgungseinrichtungen	13
4.5.2	Eigentumsverhältnisse	14
<b>5</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen</b>	<b>14</b>
5.1	Umweltbelange	14
5.1.1	Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange	14
5.1.2	Informationsgrundlage	15



5.2	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB	15
5.3	Erläuterung der Umweltbelange	16
5.3.1	Bestandssituation	17
5.3.2	Auswirkungsanalyse	17
5.4	Artenschutzrechtliche Einschätzung	18
5.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
5.6	Bewertung der Eingriffsintensität für die Belange von Natur und Landschaft	19
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>20</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	21
6.2.2	Maximale Grundfläche	22
6.2.3	Zugeordnete Grundstücksfläche	22
6.2.4	Maximale Grundstücksgrößen	22
6.2.5	Zahl der Vollgeschosse	22
6.2.5.1	Dachgeschosse	23
6.2.5.2	Talseitige Untergeschosse	23
6.2.5.3	Kellergeschosse	23
6.2.6	Höhe baulicher Anlagen	23
6.2.7	Bauweise	24
6.2.8	Überbaubare Grundstücksflächen	24
6.3	Verkehrsflächen	25
6.3.1	Straßenverkehrsflächen	25
6.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	25
6.3.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	25
6.4	Flächen für Regenrückhaltung	26
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
6.5.1	Versiegelungsbeschränkung (M1)	26
6.5.2	Oberflächenentwässerung (M2)	26
6.5.3	Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)	27
6.6	Sonstige Festsetzungen	27
6.6.1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	27
6.6.2	Flächen für Stellplätze/Garagen und Nebenanlagen	28
6.6.3	Geltungsbereich	28
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>28</b>
7.1	Geltungsbereich	28

7.2	Vollgeschosse	28
7.3	Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen	29
7.4	Ordnungswidrigkeit	29
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>30</b>
8.1	Artenschutz/Bauzeitenregelung	30
8.2	Regenwassernutzung	30
8.3	Nutzung regenerativer Energien (GEG)	30
8.4	Gehölzpflanzungen	32
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Werte, Kosten</b>	<b>35</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LBEG, NIBIS Kartenserver)	4
Abbildung 2	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	5
Abbildung 3	Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“	6
Abbildung 4	Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ mit Geltungsbereichen der 3. und 4. Änderung	7
Abbildung 5	Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink - Hohenwegsfeld“	8
Abbildung 6	Städtebauliches Konzept zur 4. Änderung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)	10

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Bäume-Sträucher	32
Tabelle 2	Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen	34
Tabelle 3	Flächenbilanz	35



## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ ist

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

## 1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_. den Beschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ gefasst.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet, die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.1 ). Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet wie auf die Eingriffsregelung. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 5).

Auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB) wurde verzichtet (§13a (3) BauGB).

Der Rat der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_. dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanes Nr.014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_. 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 bis \_\_.\_\_.\_\_. beteiligt.

Der Rat der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_. die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.



### 1.3 Planunterlage

Bei der Planunterlage handelt es sich um einen Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen. Die Liegenschaftskarte ist im Planteil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 dargestellt.

Diese Planunterlage entspricht nicht den aktuellen baulichen Gegebenheiten. Die Planzeichnung ist vollständig vermaßt und bezieht sich auf vorhandene, bereits eingemessene Punkte. Für den Entwurf des Bebauungsplanes bei der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4(2) sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB sind diese Maße ausreichend, um die jeweiligen Belange und die Prüfung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird die Planzeichnung auf eine aktuelle Planunterlage projiziert.

## 2 Hintergrund der Planung

### 2.1 Änderungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Eschershausen beabsichtigt, die Erschließung weiterer, bisher unbebauter innerörtlicher Flächen im Bereich Hüschebrink-Hohenwegsfeld, um neues Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Der Bereich ist bereits durch den Bebauungsplan Nr.014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ aus den 1970er Jahren überplant. Die allgemeine Entwicklungsabsicht nimmt die Stadt als Anlass, die damalige städtebauliche Konzeption an aktuelle Erfordernisse anzupassen und so dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen zu können. Entsprechend soll der Bebauungsplan geändert werden. Dies betrifft insbesondere die Überprüfung der bisherigen Festsetzungen auf ihre Aktualität im Bezug zu den modernen Erfordernissen des Städtebaus. Dies betrifft vor allem die Erschließungsstraßen, bzw. das Erschließungs- und Verkehrssystem sowie die zulässigen Bauweisen im Plangebiet.

Der Bebauungsplan wird eine Zulässigkeit der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht überschreiten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt.

## 2.2 Ziele

Die Stadt Eschershausen beabsichtigt, Wohnbauland dem Markt zugänglich zu machen, um insbesondere der steigenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Eschershausen entgegenzukommen. Hierbei ermöglicht die Kommune auch andere Wohnformen wie Tiny-Häuser und Mietgeschosswohnungsbau.

Insgesamt ist für das Plangebiet vorgesehen, eine Bebauung zu schaffen, die

- das vorhandene und zum Teil dynamische Ortsbild würdigt
- die konzeptionelle Ausprägung der Umgebung am Hüschebrink berücksichtigt
- moderne städtebauliche und architektonische Erfordernisse einbezieht
- Erfordernisse und Vorstellungen potenzieller Bauherren beachtet.

Geplant sind insgesamt ca. 21 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit Größen zwischen 459 m<sup>2</sup> bis 877m<sup>2</sup>. In Art und Weise soll sich die Wohnbebauung nicht wesentlich von den umliegenden Wohngebieten unterscheiden.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden bewertet und fließen in die Erstellung des Bebauungsplanes ein. Ziel ist es, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf nach Flächen für den Wohnungsbau zu decken. Zu diesem Zweck hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ beschlossen.

## 2.3 Umfang der Änderung

### 2.3.1 Räumlicher Umfang

Räumlich beschränkt sich die Änderung auf die Flurstücke 225/37, 225/87, 226/48 227/16 227/22, 227/23 und 227/24, in der Flur 2 der Gemarkung Eschershausen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die überwiegend bebauten Flurstücke des Wohngebietes entlang der Straßen „Hohe Feldstraße“, Birkenweg, Ahornstraße und Borwelle
- Im Süden durch den Altershausener Ring bzw. den nördlich daran gelegenen Flurstücken
- Im Osten durch die städtischen Friedhofsflächen
- Im Norden durch die Scharfoldendorfer Straße bzw. den daran gelegen Flurstücken

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha.

Maßgeblich wird die Festsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.



### 2.3.2 Inhaltlicher Umfang

Der inhaltliche Umfang der Änderung bezieht sich hauptsächlich auf die Erschließung der Wohngebiete und die zulässigen Bauweisen. Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Zeilenbebauung wird dabei zugunsten von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern aufgelöst. Ein entsprechendes städtebauliches Konzept (siehe Kapitel 4.2.2) bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.

### 2.3.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Eschershausen und ist eine zwar geplante, jedoch noch unbebaute Fläche innerhalb der Ortslage.



Abbildung 1 Luftbild der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LBEG, NIBIS Kartenserver)

Das Plangebiet ist derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt (Acker).

## 2.4 Planungsalternativen

Es handelt sich um eine Änderung des Planungsrechts im bereits geplanten Innenbereich, um das Gebiet entsprechend moderner Ansprüche bauleitplanerisch vorzubereiten. Dies ist im Sinne einer angestrebten Innenentwicklung einer Neuausweisung im Außenbereich vorzuziehen.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufgrund der Änderungsinhalte, die im Grunde nur eine Umstrukturierung eines Wohngebietes im bereits beplanten, aber noch nicht bebauten Innenbereich bedingen, ist davon auszugehen, dass durch diese Änderung keinerlei Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung bestehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist zudem eine linienhafte Grünfläche dargestellt, die die Wohnbaufläche von Nord nach Süd durchzieht.

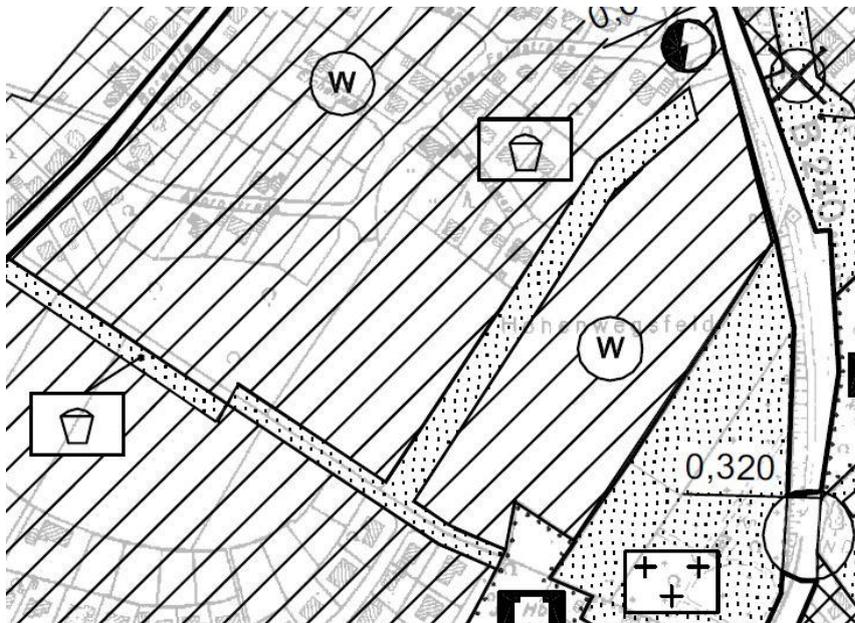


Abbildung 2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung sieht weiterhin eine Wohnbebauung vor und somit bleibt die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) gleich. Der als Grünzug dargestellte Teil der Fläche wurde als Wegebegleitgrün im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Diese Wegeverbindung entfällt im Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a können die Flächennutzungspläne im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach der Beendigung des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Berichtigung stellt das bisher als Grünfläche dargestellte Teilstück als Wohnbaufläche dar. In der zugehörigen Planzeichnung (Abbildung 3) ist aus Gründen der Klarstellung der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.



## 4.2 Städtebauliche Entwicklung

### 4.2.1 Bisherige Entwicklung

Das Plangebiet war in seiner bisherigen Städtebaulichen Entwicklungsabsicht als Teil der Gesamtentwicklung im Bereich Hüschebrink-Hohenwegsfeld eingegliedert, die durch den Bebauungsplan Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ 1978 planungsrechtlich gesichert wurde.

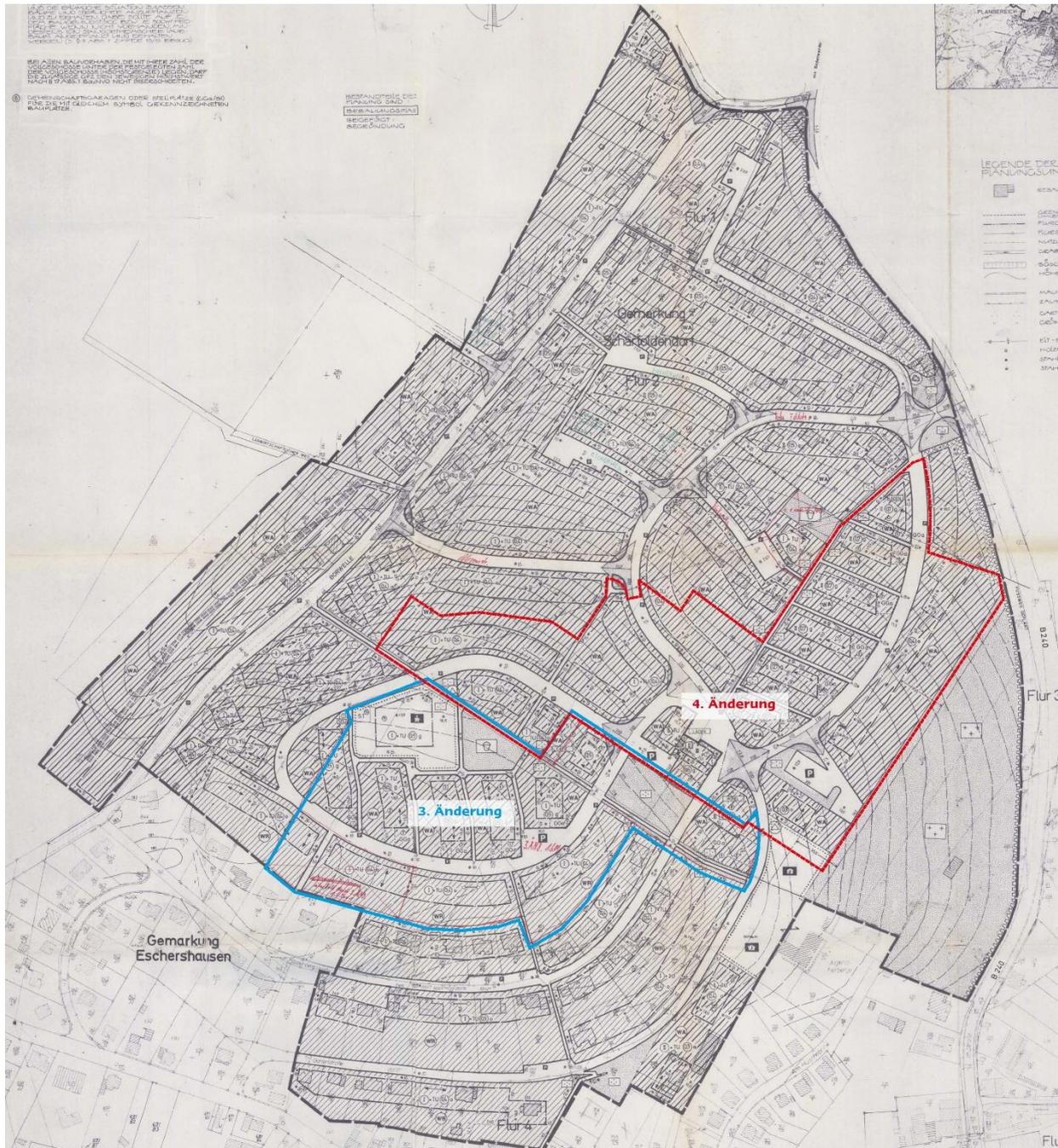


Abbildung 4 Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ mit Geltungsbereichen der 3. und 4. Änderung

Die Erfassung des Bebauungsplanes sieht größtenteils die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vor, dessen Straßen und Gebäudeausrichtungen sich an die Topographie des Brinkes anpassen. Zusätzlich wurden Parkplatzflächen und kleinere Wegeverbindungen für Fußgänger vorgesehen. Im Südosten wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof vorgesehen.

Entlang der Erschießungsstraßen ist eine offene, eingeschossige Bauweise vorgesehen, die durch talseitiges Untergeschoss ergänzt werden kann. Dazu sind in zwei Bereichen auch geschlossene Bauweisen als Zeilen vorgesehen, die durch kleinere Erschließungswege getrennt sind.

Für die Teile in offener Bauweise ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 (nördlich) und 0,3 (südlich) vorgesehen. Die südliche Zeilenbebauung wurde mit einer eingeschossigen Bauweise mit einer GRZ von 0,5 vorgesehen. Die nördliche Zeilenbebauung mit bis insgesamt zu zwei vollgeschossen und einer GRZ von 0,7.

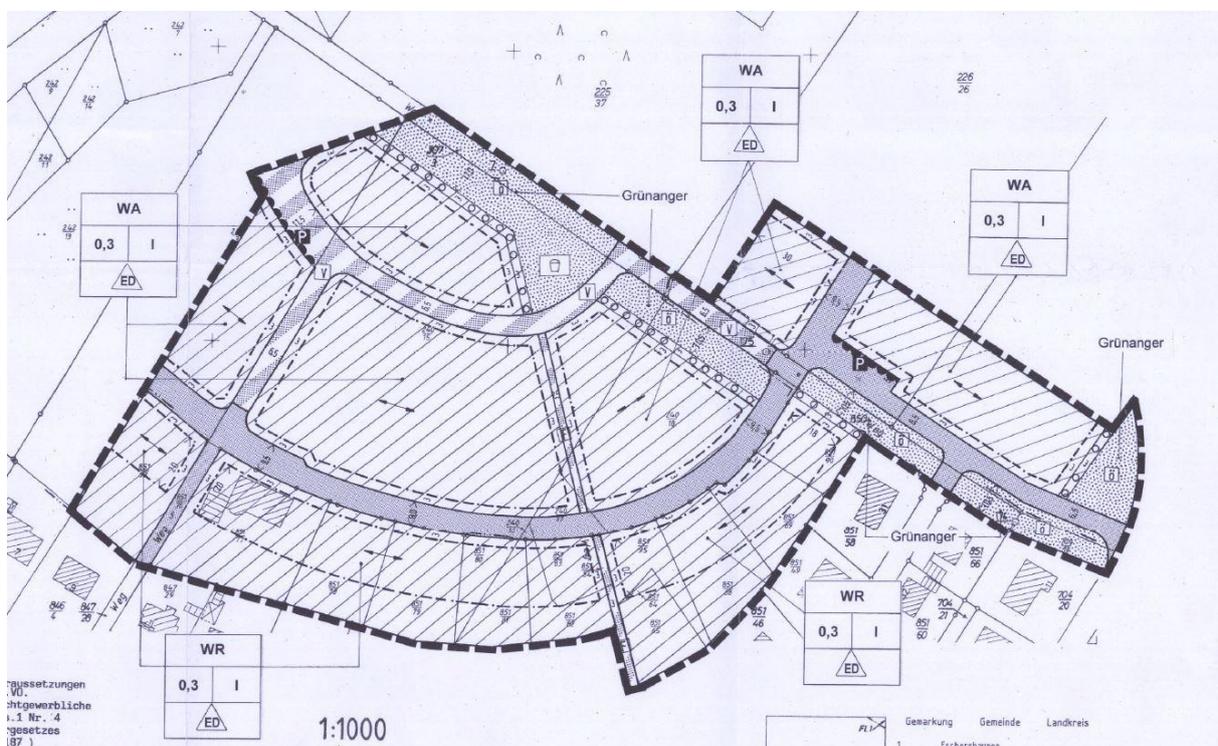


Abbildung 5 Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschbrink - Hohenwegsfeld“

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2001 die südlich vorgesehene Zeilenbebauung verworfen und stattdessen eine Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser auf größeren Baufeldern vorgesehen, deren zentrale Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Der Änderungsbereich sieht zudem eine Abgrenzung durch einen Grünanger zu den nördlich gelegenen Baufeldern vor.

Zudem wurden örtliche Bauvorschriften zur allgemeinen Höhenentwicklung und Geländeentwicklung, zur Dachausrichtung und Dachneigung, zu Einfriedungen und deren Farbgestaltung festgesetzt, die den Geltungsbereich der 3. Änderung betreffen.

Der Bereich der hiesigen 4. Änderung schließt unmittelbar nördlich bis nordöstlich an den Bereich der 3. Änderung an.

Im Änderungsbereich sind durch den Urbebauungsplan bislang sowohl offene Bauweisen als auch geschlossene Zeilenbebauung (nördlicher Teil) vorgesehen. Im südöstlichen Teil des jetzigen Plangebietes ist eine größere Parkplatzfläche in Anbindung an den Friedhof im Urbebauungsplan vorgesehen.

#### 4.2.2 Städtebauliches Konzept zur 4. Änderung

Die 4. Änderung sieht in seinem städtebaulichen Konzept eine Erschließung des Plangebietes über die bestehenden Straßenzüge vor, die im Umfeld planungsrechtlich gesichert sind: Hohe Feldstraße, Altershausener Ring, Gartenstraße und Hohler Weg.

Zwischen diesen Straßen werden die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Straßenverbindungen in leicht veränderter Führung aufgegriffen. Insgesamt werden 5 Straßen im städtebaulichen Konzept zur Erschließung zu Grunde gelegt. Der nordöstliche Teil des Plangebietes erhält zwei Erschließungsstraßen. Die Kreuzungsbildung zwischen Planstraße A und Planstraße E ist so gewählt, dass der Hauptverkehrsfluss über die 8 m breite Planstraße A geleitet wird. Die Planstraßen D und Planstraße E sind reine Wohn- bzw. Anliegerstraßen und sind daher mit einer Straßenbreite von 5,5 m vorgesehen. Die Lage und der Verlauf der Erschließungsstraßen orientiert sich dabei - neben topographischen Aspekten - an den für die zukünftige Bebauung vorgesehenen möglichen Grundstücksparzellierungen für Einfamilien- und Doppelhäuser.

Fuß- und Radwegeverbindungen sind ebenfalls Teil des Konzeptes. Ein Wegeverbindung ist in Verlängerung zur Planstraße D vorgesehen, sodass zwischen Altershausener Ring und Hoher Feldstraße eine Verbindung geschaffen wurde. Mittig zwischen Planstraße A und Planstraße E ist zudem ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der sich in der Lage dort befindet, wo bereits Abwasserleitungen verlegt sind, die die südlichen Baugebiete an die Entwässerungsanlagen und -leitungen nördlich des Plangebietes anschließen. Ein weiterer Weg ist vom Kreuzungsbereich Planstraße A (Verlängerung der Straße Holunderblüte) und der Planstraße E vorgesehen. Dieser verbindet das Plangebiet in diesem Bereich mit dem westlich gelegenen Spielplatz.

Neben der größtenteils vorgesehenen Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 459 m<sup>2</sup> bis 877m<sup>2</sup> Grundstücken ist auch ein Teil der Fläche im Nordosten für den Geschosswohnungsbau oder alternativ für Reihenhäuser vorgesehen.

Am tiefsten Punkt des Plangebietes im nordöstlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das von kleinen Grundstücken für Tiny-Häuser umgeben ist. Im Bereich der Reihenhäuser und der Tinyhäuser sind entlang der Straße bzw. in der Hofsituation Sammelplätze für PKW-Stellplätze der Anwohner vorgesehen.

Ein Teil der Tiny-Haus-Grundstücke wird über den Weg zum Spielplatz erschlossen. Dieser ist mit 3m ausreichend breit für Rettungsfahrzeuge.

Die Aufteilung der Grundstücke ist nur beispielhaft und könnte variieren.



Das städtebauliche Konzept sieht 60 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vor.



Abbildung 6 Städtebauliches Konzept zur 4. Änderung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Mit dem vorgesehenen Konzept wird eine Veränderung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes von vor 45 Jahren angestrebt. Bereits in den 2000er Jahren wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Trendwende für die städtebauliche Entwicklung im Bereich Hüschelbrink-Hohenwegsfeld planungsrechtlich gesichert. Die hiesige 4. Änderung greift diesen Trend auf und entwickelt die innerörtliche Fläche entsprechend aktueller Wohnraumbedarfe weiter. Unter Beachtung nachstehender Kapitel werden durch die Änderungen der städtebaulichen Konzeption und Entwicklung im Bereich Hüschelbrink-Hohenwegsfeld keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet.

## 4.3 Auswirkungen der Planänderung

### 4.3.1 Lage und Ortsbild

Das Umfeld des Plangebietes wird durch freistehende ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ihren Zier- und Wohngärten mit entsprechender Bepflanzung dominiert. Für den bisher unbebauten, nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine geschlossene Bauweise im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, die zu einer Zeilenbebauung bzw. Reihenhäusern ausgebildet werden könnte. In Hanglage ist das zweite Geschoss als talseitiges Untergeschoss entwickelt worden. In der Umgebung des Hüschelbrinks sind, wie im weiteren Ort überwiegend geneigte Dächer vorhanden, die sich größtenteils als Satteldach und teilweise als Walmdach in roten und braunen Farben ausprägen.

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“

Zur Wahrung des Ortsbildes wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich erlassen. Diese regeln folgende Aspekte:

- Höhenentwicklung der Baukörper
- Dächer nach Form und Neigung
- Einfriedungen nach Art und Größe
- Farben für Einfriedungen

Zusätzlich sind im Ursprungsbebauungsplan und in der 3. Änderung die Stellung baulicher Anlagen geregelt. Dort ist eine zur jeweiligen Erschließungsstraße bzw. im Bereich der Zeilenbebauung zum Erschließungsweg traufseitig ausgerichtete Gebäudestellung vor. Im Bereich von halbringförmigen Straßen ist eine tangential zur Straße ausgerichtete Firstrichtung festgesetzt. Die Hauptgebäude befinden sich, entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nahe der Erschließungsstraßen und Erschließungswege.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß städtebaulichem Konzept die Änderung für vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Vor allem in den Bereichen, die vorher für eine Zeilenbebauung vorgesehen waren, wird es eine potenzielle Änderung des Ortsbildes geben. Diese wird sich jedoch an den letzten Entwicklungen der 3. Änderung und der weiteren Bebauung am Hüschebrink orientieren.

Es wird eine Höhensteuerung der Bebauung durch die maximale Gebäudehöhe und der Festlegung der maximalen Geschossigkeit vorgenommen.

Dachneigung und Dachformen werden nicht über örtliche Bauvorschriften geregelt werden. Die Bebauungsplanänderung soll auch die Errichtung moderner Wohnformen und Wohngebäude ermöglichen.

Für die Stellung baulicher Anlagen wird, neben topographischen und städtebaulich-konzeptionellen Aspekten auch die Möglichkeit zur Solarenergienutzung berücksichtigt.

Für die vorgesehenen Tiny-Haus-Bereiche werden neue Gebäudetypen im Plangebiet zulässig sein. Diese sollen aufgrund ihrer diversen Erscheinungsformen und Möglichkeiten möglichst wenig durch Festsetzungen beschränkt werden.

### 4.3.2 Nutzungen

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch Wohngebäude geprägt. Nutzungen, die zu einer Konfliktsituation beitragen könnten, wie Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Westlich und südlich sind diese Wohnnutzungen über den Bebauungsplan Nr. 014 und seine Änderungen planungsrechtlich gesichert, sodass sich dort auch nur Nutzungen baulich etablieren dürfen, die mit Wohnnutzungen vereinbar sind. Östlich des Plangebietes befindet sich der örtliche Friedhof, der ebenfalls über den Bebauungsplan gesichert ist. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Wohngebiet in Friedhofsnähe - so wie es bereits ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr.014 vorgesehen ist - keine negativen Wechselwirkungen mit dem Friedhof hervorruft. Das für Beerdigungsfälle erhöhte Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf kann über



die Erschließung an der Hauptstraße abgewickelt werden, sodass auch hierdurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

In etwa 50m östlicher Richtung befindet sich eine soziale Einrichtung. Der Betrieb des dort ansässigen ambulanten Pflegedienstes wird mit Verkehr verbunden sein, der jedoch über die Hauptstraße abgewickelt wird. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der Betrieb das Wohnen nicht stört.

Ca. 100 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle am Kreuzungsbereich Hauptstraße/Hoher Weg. Tankstellen haben in der Regel zwar einen regen Kundenverkehr, dieser setzt sich jedoch größtenteils aus den ohnehin Vorbeifahrenden zusammen. Es handelt sich hierbei um eine innerörtliche, nicht klassifizierte Straße, sodass davon auszugehen ist, dass sich der vorhandene Verkehrslärm, auch im Zusammenhang mit der Tankstelle, das Plangebiet nicht wesentlich stört. Zudem sind bereits Wohnnutzungen durch den Bebauungsplan Nr. 014 im Plangebiet vorgesehen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auch durch den sonstigen Betrieb der Tankstelle keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

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

## 4.4 Technische Infrastruktur

### 4.4.1 Verkehr und Erschließung

Es ist eine Erschließung des Plangebietes über die bestehenden Straßenzüge Hohe Feldstraße, Altershausener Ring, Gartenstraße und Hohler Weg vorgesehen und somit der Anschluss ans öffentliche Straßennetz gewährleistet. Über „Hoher Weg“ wird die Hauptstraße erreicht. Über diese wird in etwa 600 m südlicher Richtung die Ortsdurchfahrt der B64 und in ca. 1000 m nördlicher Richtung die B240 erreicht. Von diesen beiden Straßen können die Mittelzentren Alfeld (13 km nordöstlich, weiter über L464), Holzminden (15 km südlich), Einbeck (19 km südwestlich, weiter über B3) und das Oberzentrum Hameln (35 km nordwestlich, weiter über B83) erreicht werden.

Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt für die Einfamilienhäuser überwiegend über die Anliegerstraßen. Die Straßen sind mit 8 m bzw. 5,5 m Breite so ausgelegt, dass in ihnen PKW-Begegnungsverkehr stattfinden kann.

Die Haupteerschließung des Tiny-Haus-Gebietes erfolgt im südlichen Teil über einen Erschließungsweg und im nördlichen Teil über die Anliegerstraße. Für die Tiny-Haus-Gebiete sind Stellplätze für PKW im Hof bzw. an der Straße vorgesehen.

Für Einfamilienhäuser sind Stellplätze für PKW auf den Grundstücken vorgesehen.

Der Weg über den der südliche Teil des Tiny-Haus-Gebietes erschlossen wird, stellt zudem die fußläufige Verbindung zwischen Wohngebiet mit dem westlich an die Tiny-Häuser angrenzenden Spielplatz her. Die bereits bestehende fußläufige Verbindung von der Kreuzung

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschelbrink-Hohenwegsfeld“

Altershausener Ring/Gartenstraße über den städtischen Friedhof Richtung Hauptstraße / Scharfoldendorfer Straße, bleibt bestehen.

Entlang letzteren Straßenzuges ist auch die Erreichbarkeit des Gebietes durch den ÖPNV gesichert. 180 m südöstlich des Plangebietes befindet sich dort der Haltepunkt „Scharfoldendorfer Straße“ und 240 m nördlich befindet sich der Haltepunkt „Untere Straße“ bzw. „Oelkasser Straße“. Ein Haltepunkt und entsprechende Straßenausbildung innerhalb des Plangebietes sind somit nicht erforderlich.

Die Anbindung an die bestehenden Straßen und Wege sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Kurvenradien und Straßenbreiten sind durch ein Ingenieurbüro geprüft und als angemessen erachtet worden.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsinfrastrukturen sowie die fußläufige Eingliederung des Plangebietes sind somit gegeben. Die interne Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

Leitungsnetzte für die Ver- und Entsorgung sind in den umliegenden Straßen vorhanden und können im Plangebiet innerhalb der Erschließungsstraßen- und -wege verlegt werden. Die Sicherstellung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung wurde durch ein entsprechendes Tiefbaubüro mit positivem Ergebnis geprüft.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für die Regenrückhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Es ist vorgesehen, dass im Bereich der Ein- und Zwei Familienhäuser ein gedrosselter Regenwasserabfluss ans Kanalnetz vorgesehen wird. Durch den gedrosselten Abfluss sind genug Kapazitäten frei um das Baugebiet an das Kanalnetz anzuschließen.

Die geplanten Gebäude können an die Leitungssysteme angeschlossen werden. Wesentliche Auswirkungen werden auf das Leitungssystem nicht erwartet.

Die Straßen sind ausreichend breit für die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge bemessen. Für das Tiny-Haus Gebiet und die Reihenhäuser kann der Müll entweder am Tage der Abholung zur Straße gebracht werden oder Müllsammelplätze entlang der Straße eingerichtet werden.

Die Verlegung der Leitungssysteme wird im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung genauer geplant. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

## 4.5 Sozialstruktur

### 4.5.1 Versorgungseinrichtungen

Die nächsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortskern von Eschershausen bzw. den umliegenden, gut erreichbaren Mittel- und Oberzentren (vgl. Kapitel 4.4.1) vorhanden, die über entsprechende Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und öffentlichen Infrastrukturen verfügen.



Die Stadt Eschershausen verfügt über ausreichende Versorgungseinrichtungen. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und des aperiodischen Bedarfs ist zusätzlich durch die Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Zentren gewährleistet. Dies gilt auch für die öffentlichen Einrichtungen.

Die nächsten Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich in 460 m, die nächste Grundschule in ca. 100 m Entfernung. Beide Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Insgesamt ist die Versorgung für das Plangebiet gewährleistet und es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

#### **4.5.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Das Plangebiet wurde von der Stadt Eschershausen erworben. Die Grundstücke werden sodann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu geordnet. Bereits parzellierten Wohngrundstücke sind an Private veräußert. Insbesondere im Bereich der Reihenhäuser/Zeilen könnten auch mehrere Wohneinheiten durch einen Investor errichtet werden und dann vermietet oder weiterverkauft werden.

Es ist beabsichtigt, die neu entstehenden Wohnbaugrundstücke an private Interessenten zu veräußern. Die Verkehrsflächen und Wege bleiben im Eigentum der Stadt.

## **5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen**

### **5.1 Umweltbelange**

#### **5.1.1 Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange**

Wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches mehr durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Bei der vorliegenden Planänderung muss berücksichtigt werden, dass eine rein städtebauliche Fragestellung im Vordergrund steht und die Umweltbelange aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend vorgeprägt sind.

### 5.1.2 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder von NIBIS der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen und Landschaftsbild.

### 5.2 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
<b>Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG</b>			
Arten /Lebensgemeinschaften		x	
Biotoptypen		x	
Biologische Vielfalt		x	
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser		x	
Fläche		x	
Oberflächengewässer		x	
Klima / Luft (Lokalklima)		x	
Landschafts-/Ortsbild		x	
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
<b>Sonstiges</b>			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten gem. § 32 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

### 5.3 Erläuterung der Umweltbelange

Bei dem hiesigen Planvorhaben geht es um eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes für ein Wohngebiet innerhalb einer Siedlung. Mit der Anpassung des Konzeptes ist eine andere Bebauungsdichte sowie Straßenverläufe verbunden. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Umweltbelangen ist nicht erforderlich. Es werden im Folgenden die Umweltbelange zusammenfassend erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw.



für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen.

### 5.3.1 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand um eine innerörtliche Ackerfläche. Planungsrechtliche ist das Gebiet allerdings durch einen Bebauungsplan aus den 1970er Jahren überplant. In dem Bebauungsplan Nr.014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ sind die folgenden relevanten Festsetzungen zu Beurteilung von Natur und Landschaft getroffen worden:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanger“
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzmaßnahmen auf den als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Flächen
- „Reines Wohngebiet“ (GRZ 0,3)
- „Allgemeines Wohngebiet“ (GRZ 0,3)
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Parkplätze
- Private Stellplätze
- Regenrückhaltungsanlagen

Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungsstrukturen umgeben. Es grenzen vor allem Wohngebäude und Verkehrswege an das Gebiet an. Im Südosten befindet sich ein Friedhof.

Die Privatgärten zeigen größere zusammenhängende Gehölzstrukturen auf.

Das Plangebiet ist überwiegend nur aus dem Nahbereich wahrnehmbar.

Auch wenn es sich um eine Ackerfläche handelt, so ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht mit Offenlandarten, sondern mit siedlungstypischer Fauna zu rechnen. Geschützte und/oder seltene Arten werden nicht vermutet.

Aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist nicht allein die Bestandssituation zu bewerten. Eine entscheidende Rolle bei der Bewertung der Bebauungsplanänderung spielen die durch die Überplanung hervorgerufenen Vorbelastungen der Umweltbelange.

Die oben genannten Festsetzungen und damit in Verbindung stehenden Umweltauswirkungen wurde bereits im Bauleitverfahren für den Bebauungsplan Nr.014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ untersucht und sind notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen worden.

### 5.3.2 Auswirkungsanalyse

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes, insbesondere die Erschließungsstraßen, bzw. das Erschließungs- und Verkehrssystem im Plangebiet.

Die Änderung des Baufeldes hat einen geringen Eingriff in Flora und Fauna sowie Gewässer zur Folge. Der geringe Eingriff findet im Regenrückhaltebereich sowie bei den Grünstrukturen statt, da diese Bereiche überplant bzw. neu geplant werden. Es handelt sich allerdings um eine Umverteilung der Grünflächen. Somit wird der Eingriff relativiert.

Es erfolgt eine Umverteilung der Flächen für Versiegelung. Aus diesem Grund ist der Grad der Erheblichkeit des Eingriffs in die Umweltbelange Boden und Wasser als sehr gering zu werten. Es gibt keine wesentlichen Änderungen der absolut zulässigen Versiegelung. Eine Betroffenheit der Belange Boden und Wasser ist daher nicht gegeben.

Von einer relevanten Veränderung des Ortsbildes kann nicht ausgegangen werden. Die Bebauung findet nur innerhalb des bereits bestehenden Wohngebietes und im Anschluss an bebaute Grundstücke statt.

## 5.4 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Strukturen sind im Plangebiet keine bedeutenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden. Lediglich einzelne Gehölze am Plangebietsrand bieten Lebensraum für siedlungsadaptive Arten, die auf diese Lebensraumstrukturen angepasst sind und auf entsprechende Veränderungen des Lebensraumes reagieren können. Strukturen, die dauerhaften Lebensraum oder Reproduktionsraum für geschützte Arten bieten könnten, sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Avifauna sind weit verbreitete und häufig vorkommende Allerweltsarten zu erwarten, die in erster Linie die vereinzelt Gehölze an den Rändern des Plangebietes und das bestehende Ackerland als Refugium und Nahrungshabitat nutzen.

Aus den oben genannten Gründen und aufgrund der geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Fauna oder Flora zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Realisierung des Vorhabens in Frage stellen könnten, sind nicht zu erkennen. Populationen besonderer Tier- und Pflanzenarten werden durch die Maßnahme nicht im Bestand bedroht.

Sollte die Gehölze dennoch als Brutstätten genutzt werden, können mit der Einhaltung der Bauzeitenregelung artenschutzrechtliche Konflikte verhindert werden.

## 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der neueren Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Gründe hierfür sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Neben der Anreicherung von CO<sub>2</sub> und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

#### Klimaschutz

Unter „Klimaschutz“ sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken.

Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO<sub>2</sub> Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Bei den geplanten baulichen Maßnahmen handelt es sich um Veränderungen, die sich im siedlungsnahen Bereich befinden. Kleinklimatisch relevante Grünstrukturen werden, wenn überhaupt, nur geringfügig beeinträchtigt. Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden unerheblich verändert.

#### Klimaanpassung

Unter „Klimaanpassung“ sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen.

Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Die Planung bewegt sich im innerörtlichen Bereich. Aufgrund der räumlichen Lage und der anvisierten Maßnahmen werden bereits negative Auswirkungen auf die klimatische Situation vermieden. Die Planung trägt durch die Schonung anderer Bereiche bereits als Maßnahme zur Klimaanpassung bei.

## **5.6 Bewertung der Eingriffsintensität für die Belange von Natur und Landschaft**

Die Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange verdeutlichen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Die Wahl des Standortes dient bereits der Vermeidung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft. Kompensationen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind, nicht erforderlich.

## 6 Festsetzungen

Im Grunde wird durch die Bebauungsplanänderung das Erschließungssystem angepasst und in diesem Zuge auch die Bauweisen an den heutigen Bedarf. Dies hat aber im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die Folge, dass auch hier Anpassungen erfolgen.

Damit bei zukünftigen Baugenehmigungen nicht unterschiedliche Planwerke zu Rate gezogen werden müssen, werden hier alle getroffenen Festsetzungen erläutert, auch wenn Sie dem Grund nach inhaltlich unverändert blieben.

### 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

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

#### Unzulässige Nutzungen:

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 im Bebauungsplan für unterschiedliche Bereiche differenziert bestimmt durch die Grundflächenzahl, die maximale Grundfläche, die Geschossflächenzahl, die maximale Geschossfläche, die maximale Grundstücksgröße, die Baumassenzahl, die Höhe baulicher Anlagen sowie die überbaubare Grundstücksfläche.

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In der Urfassung des Bebauungsplanes war die Grundflächenzahl nicht festgesetzt. Daher wäre davon auszugehen, dass die mit der BauNVO 1977 definierte höchstzulässige GRZ von 0,4 zu Grunde zu legen wäre. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird nun die GRZ verbindlich festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

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. Allerdings gilt gleichzeitig die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß §19 (4) BauNVO.

Der § 17 BauNVO gibt für Allgemeine Wohngebiete eine Obergrenze von 0,4 an. Die GRZ ist für die Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA2 und WA4 mit 0,4 festgesetzt. Demnach wäre, unter Einbeziehung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überdeckung der Grundfläche bis zu 0,6 zulässig. Hiermit soll gewährleistet werden, dass eine hohe Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Eine hohe Ausnutzung sichert eine langfristig orientierte und flächenschonende Entwicklung von Wohnbauflächen. Insofern trägt die festgesetzte Grundflächenzahl zu einem insgesamt schonenden Umgang mit Grund und Boden in der Stadt Eschershausen bei.

Für die Wohngebiete WA1 und WA3 wird keine Grundflächenzahl, sondern maximale Grundflächen definiert, siehe nachfolgendes Kapitel 6.2.2.

### 6.2.2 Maximale Grundfläche

Die maximale Grundfläche (GR) der jeweiligen Baugrundstücke für Wohnnutzungen in den Wohngebieten WA1 und WA3 beträgt 75 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Beschränkung auf 75 m<sup>2</sup> dient dazu das städtebauliche Konzept und die besonderen minimalistischen Wohnformen umsetzen zu können und dass keine Möglichkeit gegeben ist in diesen Bereichen dieselben Gebäudetypen und -größen zu realisieren, wie sie für die Ein- und Zweifamilienhausgebiete vorgesehen sind. Die Überschreitungsmöglichkeit bedeutet, dass etwa 38 m<sup>2</sup> pro Grundstück der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (u.a. Garagen und Carports) zur Verfügung stehen. Dabei ist nachstehende Regelung der zuzuordnenden Flächen zu beachten.

### 6.2.3 Zugeordnete Grundstücksfläche

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) 4 und 22 BauGB hinzuzurechnen.

Dabei werden die Flächenanteile des mit WA1\* markierten Bereiches dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und die Flächenanteile des mit WA2\* markierten Bereiches dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 zugeordnet, um ausreichend Stellplatzfläche für die Mehrfamilienhäuser bzw. einen Teil der Tiny-Häuser bereitstellen zu können

Innerhalb der Baugebiete mit der Bezeichnung WA1 und WA2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Für die Stellplätze und Garagen dieser Baugebiete sind die zugeordneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (siehe Kapitel 6.6.2) vorgesehen.

### 6.2.4 Maximale Grundstücksgrößen

Die maximale Größe der Baugrundstücke (GG) für Wohnnutzungen in den Wohngebieten WA1 und WA3 beträgt 350 m<sup>2</sup>. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass dort minimalistische und alternative Wohnformen geplant sind, die keine größeren Grundstücke benötigen.

### 6.2.5 Zahl der Vollgeschosse

In den Baugebieten WA4, die für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, ist ein Vollgeschoss zulässig. Ein weiteres Vollgeschoss gemäß NBauO kann entweder als ausgebautes Dachgeschoss oder talseitiges Untergeschoss errichtet werden.

In dem Baugebiet WA2, das für Reihenhäuser bzw. den Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Ein weiteres Vollgeschoss gemäß NBauO kann entweder als ausgebautes Dachgeschoss oder talseitiges Untergeschoss errichtet werden.

Für die Tiny-Haus Gebiete in den Baugebieten WA1 und WA3 ist ein Vollgeschoss zulässig, dass durch ein weiteres in den Dachraum integrierten Vollgeschoss ergänzt werden kann. Kellergeschosse sind dort nicht zulässig.

Ziel ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Bebauung zu erzielen und gleichzeitig architektonische Spielräume zu ermöglichen. Die Geschossigkeit der Gebäude wird als Maximum festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Trauf- bzw. Attikahöhe unterstützt.

Die Gebäude werden somit, auch unter Berücksichtigung der Höhe baulicher Anlagen, mit dem Bestand harmonisieren.

#### **6.2.5.1 Dachgeschosse**

Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein, sofern kein Talseitiges Untergeschoss gemäß Festsetzung 2.4.2 (siehe Kapitel 6.2.5.2) vorhanden ist. Dabei ist die örtliche Bauvorschrift C3 zu beachten (siehe Kapitel 7.2). Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach § 2 (6) und (7) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ab.

So fügen sich die Gebäude besser in das Orts- und Landschaftsbild ein, da sie insgesamt niedriger als bei einer mehrgeschossigen Bebauung sein werden, gleichzeitig aber mehr Wohnraum zur Verfügung steht als bei einer eingeschossigen Bauweise.

#### **6.2.5.2 Talseitige Untergeschosse**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 sind talseitig Untergeschosse als Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung zulässig, sofern kein Dachgeschoss gemäß Festsetzung 2.4.1 (siehe Kapitel 6.2.5.1) vorgesehen ist. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach § 2 (6) und (7) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ab.

So fügen sich die Gebäude besser in das Orts- und Landschaftsbild ein, da sie insgesamt niedriger als bei einer mehrgeschossigen Bebauung sein werden, gleichzeitig aber mehr Wohnraum zur Verfügung steht als bei einer eingeschossigen Bauweise.

#### **6.2.5.3 Kellergeschosse**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind Kellergeschosse nicht zulässig.

Die für die Tiny-Haus Bebauung vorgesehene minimalistische Bauweise soll Bodenschonend erfolgen, daher sind in diesem Bereich Kellergeschosse ausgeschlossen, um den Bodenaushub möglichst gering zu halten.

#### **6.2.6 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 durch die Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Attikahöhe der baulichen Anlagen gesteuert.

In den Wohngebieten WA1 – WA4 ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der Rohfußboden des untersten Geschosses.



Oberer Bezugspunkt ist beim geneigten Dach die Oberkante der Traufe am Schnittpunkt mit der Außenwand und beim Flachdach die Oberkante der Attika.

Ein die Attika überragender Schornstein ist hier nicht zu berücksichtigen. Auch sonstige untergeordnete Bauteile wie Entlüftungsanlagen, Satellitenanlagen oder Antennen etc. sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt und der Zahl der Vollgeschosse darf die Traufhöhe bzw. die Attikahöhe der Gebäude für die Baugebiete WA4 max. 7 m betragen. In dem Zweigeschossigen Baugebieten WA2, darf die Traufhöhe bzw. die Attikahöhe 10m betragen.

In den Baugebieten WA1 und WA3 sind keine Kellergeschosse zulässig, sodass dort nur ein normales Geschoss unterhalb des Daches zulässig ist. Daher ist die Traufhöhe bzw. Attikahöhe dort auf 4 m begrenzt.

Im Zusammenhang mit der Regelung der Geschossigkeit wird somit die Höhenausprägung der Gebäude angemessen geregelt.

## 6.2.7 Bauweise

### Offene Bauweise in den Baugebieten WA1-WA3

In den Baugebieten WA1 – WA3 wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Somit können in diesen Bereichen auch Hausgruppen und Reihenhäuser errichtet werden.

### Nur Einzel- und Doppelhäuser in WA4

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für die Baugebiete WA4 dahingehend konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass in Anlehnung an die umgebende Bebauung, auch die Bebauung im Plangebiet die Maßstäblichkeit der Nachbarschaft übernehmen soll. Es findet dadurch ein Ausschluss von Hausgruppen statt.

## 6.2.8 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen sind großzügig gesetzt worden, um ausreichend Raum für die Aufteilung der Grundstücke, sowie die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu geben. Sie passen sich in ihrer Tiefe den Baugrenzen der benachbarten Baugebiete an, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in den Baugebieten WA3 und WA4 grundsätzlich innerhalb des Baugrundstücks anzuordnen. Sie müssen allerdings nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

In den Baugebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Carports nur in den dafür vorgesehenen und zugeordneten Flächen und nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.



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

## 6.3 Verkehrsflächen

### 6.3.1 Straßenverkehrsflächen

Um die Erschließung des Plangebiets zu sichern, werden die Straßen im Plangebiet an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Es erfolgt eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche. Die Straßenverkehrsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber dem Baugebiet abgegrenzt.

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 angeordnet werden können.

### 6.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Fuß- und Radwege

Um die Erreichbarkeit mit den umliegenden Wohngebieten und im Plangebiet zu gewährleisten, werden 3,0 m breite Fuß- und Radwege im Plangebiet festgesetzt. Sie werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

#### Mischverkehrsflächen

Es sind sogenannte Mischverkehrsflächen festgesetzt worden. Diese dienen einem begrenzten Kreis an Nutzern einerseits zur motorisierten Erschließung der Wohngrundstücke, im WA1 - zum Beispiel zu Zwecken der Be- und Entladung - sowie der allgemeinen fußläufigen Erschließung bzw. Erreichbarkeit des westlich gelegenen Spielplatzes. Die Ausgestaltung der Mischverkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht geregelt. Die Gestaltung und beispielsweise zusätzliche Begrünungen können individuell in der Ausführungsplanung erfolgen. Ordnungsmaßnahmen und Beschilderung erfolgen außerhalb der Bauleitplanung.

### 6.3.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Es wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten am nordöstlichen Plangebietsrand im WA2 festgesetzt. Dort trifft die Baufläche auf die Hauptstraße. Die verkehrliche Erschließung soll jedoch über die Plangebietsinternen Straßen und dann über die Straße „Holunderblüte“ (nördlich des Plangebietes) und „Hoher Weg“ erfolgen. Die Kreuzung Hoher Weg/Hauptstraße ist bereits ausgebaut. Somit sollen auch verkehrstechnische Risiken durch eine Ausfahrt zur Hauptstraße und Abkürzungsverkehr vermieden werden.

## 6.4 Flächen für Regenrückhaltung

Am Nordöstlichen Plangebietsrand ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Durch die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens kann das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist das Regenrückhaltebecken zu dimensionieren. Eine Begrünung der verbleibenden Restflächen ist möglich und auch der Erschließungsplanung überlassen.

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

### 6.5.1 Versiegelungsbeschränkung (M1)

#### Maßnahme

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

### 6.5.2 Oberflächenentwässerung (M2)

Das von den Baugrundstücken 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.

Durch eine von baulichen Anlagen bedingte Bodenversiegelung wird die Oberflächenentwässerung beeinträchtigt. Durch das Gefälle im Plangebiet entstehen zusätzliche Belastungen, die auf das Abwasserkanalnetz einwirken. Um insbesondere Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu vermeiden und zu verringern, wurden diese baulich-technischen Maßnahmen definiert.

### 6.5.3 Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)

#### Maßnahme

Das Baugebiet ist zu begrünen durch:

- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 14-16 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage 3xv., mB, StU 12-14 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche,
- Anpflanzen von 3 Stück standortheimischen Sträuchern, verpflanzte Sträucher, 4-5 Triebe, OB, 60 – 100 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze, kein Formschnitt.
- Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt sein.

#### 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 8.4 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumarten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.

## 6.6 Sonstige Festsetzungen

### 6.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

In den Wohngebieten WA1 – WA4 werden die unterschiedlichen zu entwickelnden Baugebiete mittels Abgrenzungslinie definiert.



### 6.6.2 Flächen für Stellplätze/Garagen und Nebenanlagen

Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dient zum einen dem Mietgeschosswohnungsbau bzw. einer dort ebenfalls möglichen Reihenhausbebauung (WA2) und zum anderen einem Teil der Tiny-Haus-Bebauung, deren Grundstückszugänge nicht über die Straßenverkehrsfläche projektiert ist (WA1). Für die Wohneinheiten muss eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden. Die Flächen haben die Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (St/GA/NA). Innerhalb des WA1 und WA2 sind Garagen und Stellplätze unzulässig, sodass sie im jeweilig zugeordneten Teil (WA1\* und WA2\*) vorgehalten und nachgewiesen werden müssen.

Gemäß städtebaulichem Konzept sind dabei für das WA1 mindestens 8 Stellplätze möglich und für das WA2 sind mindestens 14 Stellplätze möglich.

Als Nebenanlagen sind bspw. Kellerersatzräume zum Unterstellen von Fahrrädern und /oder Müllbehältern und ähnlichem möglich. Nebenanlagen sind in WA1 und WA2 auch außerhalb der umgrenzten Flächen zulässig.

### 6.6.3 Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ definiert mittels Geltungsbereichsgrenze seinen räumlichen Geltungsbereich.

Maßgeblich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung im Plangebiet 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.

### 7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO gelten im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“, der Stadt Eschershausen.

### 7.2 Vollgeschosse

Wie bereits in Kapitel 6.2.5.1 erläutert, soll zwar mehrgeschossige Bebauung grundsätzlich möglich sein, das oberste Vollgeschoss soll jedoch gestalterisch in das Dachgeschoss integriert werden. Die Regelung gilt nur dort, wo von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden soll, im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss zu etablieren.

Damit wird zum Ersten eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke zur Schaffung von viel Wohnraum erreicht. Zum Zweiten fügen sich die Gebäude besser in das Orts- und Landschaftsbild ein, da sie insgesamt niedriger als bei einer herkömmlichen zweigeschossigen Bebauung sein werden.

Es sind die Festsetzungen der Attikahöhe/Traufhöhe zu beachten.

Als weitere Voraussetzung wird eine Drempehöhe von 1 m festgesetzt. Die Höhe des Dremfels orientiert sich an dem Bezugspunkt der Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses sowie dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, also dem Dachziegel. Eine Drempehöhe von 1 m ist ausreichend, um die Zielsetzungen zu fixieren. Die Höhe von 1 m wurde gewählt, damit auch eine Brüstungshöhe, z. B. für Dachflächenfenster möglich ist. Durch diese Regelung ist es außerdem möglich, Zwerchhäuser in die Dachgestaltung zu integrieren.

### 7.3 Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur als bis zu 50 cm breite Drainagestreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege 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.

### 7.4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



## 8 Hinweise

### 8.1 Artenschutz/Bauzeitenregelung

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen 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 berücksichtigen.

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

### 8.3 Nutzung regenerativer Energien (GEG)

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):



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“

„(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.“<sup>1</sup>

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 Anlagen zu installieren.

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

<sup>1</sup> 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



## 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:

Tabelle 1 Bäume-Sträucher

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Ulme	<i>Ulmus</i> (in Arten)	Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
		Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

<b>Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)</b>			
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Holzapfel	Malus sylvestris	Salweide	Salix caprea
<b>Großsträucher (bis 7 m)</b>		<b>Mittelsträucher (bis 3 m)</b>	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	<b>Kleinsträucher (bis 1,5 m)</b>	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Tabelle 2 Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

<b>Apfelsorten:</b>		
Alkmene	Goldrenette v. Blenheim	Ontario
Ananasrenette	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
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
<b>Birnensorten:</b>		
Clapps Liebling	Gute Luise	Nordhäuser Winterforellenbirne
Gellerts Butterbirne	Köstliche von Charneaux	Oberösterreichische Weinbirne
Gute Graue	Neue Poiteau	Pastorenbirne
<b>Kirschsorten:</b>		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle	
<b>Zwetschen- und Pflaumensorten:</b>		
Hauszwetsche (div. Typen)	Wangenheimer Frühzwetsche	Ontariopflaume
Bühler Frühzwetsche	Mirabelle von Nancy	

## 9 Städtebauliche Werte, Kosten

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Eschershausen keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

Tabelle 3 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	Ca. 5,41 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA) Netto-Bauland	Ca 4,49 ha
Straßenverkehrsflächen	Ca. 0,81 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Ca. 0,10 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	Ca. 0,01 ha

Der Stadt entstehen darüber hinaus Erschließungskosten für den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlicher Wege. Die Kosten trägt die Stadt Eschershausen und legt sie entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die Baugrundstücke um oder nimmt sie als Kostenfaktor mit in die Grundstücksverkaufspreise bei eigenen Grundflächen mit auf.

Es wird nach derzeitigem Stand von folgenden Erschließungskosten ausgegangen:

Öffentliche Verkehrsfläche:  $9100 \text{ m}^2 \times 200\text{€} = \text{ca. } 1.840.000\text{€}$

Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich: ca. 30.000€

Niederschlagswasserrückhaltmaßnahmen: ca. 100.000€

Eschershausen, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Stadt Eschershausen

Der Bürgermeister

(Siegel)

-----  
(Fischer)