



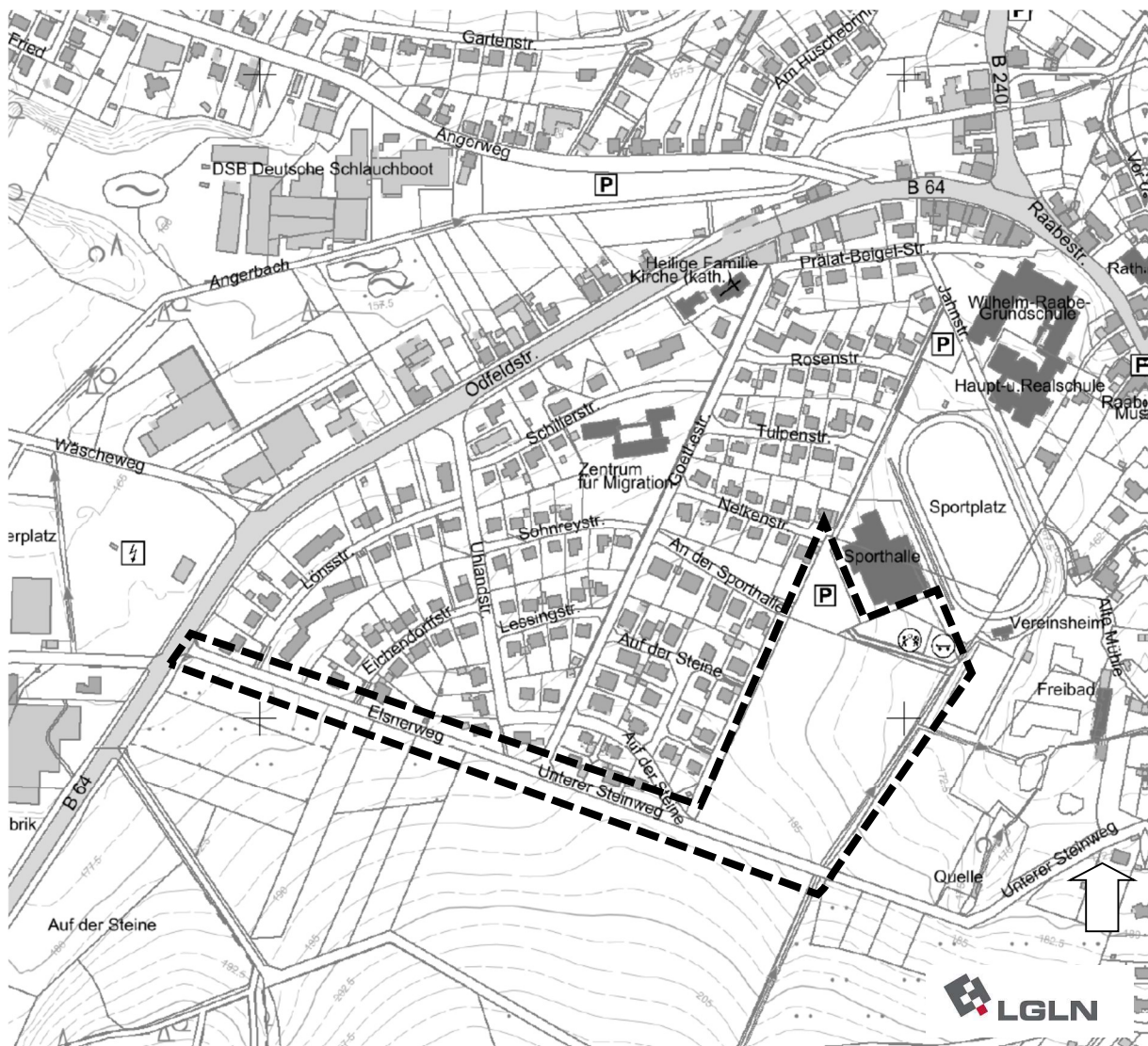
Stadt Eschershausen

Bebauungsplan Nr. 035

„Schulzentrum“

Begründung

VORENTWURF 07-2025



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPLO.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

Bauleitplanung:



Stadt Eschershausen

Raabestraße 10

37632 Eschershausen

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.

STADTPLANER & ARCHITEKT

FALKENWEG 16

31840 HESSISCH OLDENDORF

FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66

peter.flaspoebler@t-online.de

www.peter-flaspoebler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER
NIEDERSACHSEN

EL-Nr. 11.835 Architekt

EL-Nr. 19.166 Stadtplaner

Bebauungsplanbegründung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	5
3	Geltungsbereich und Verfahren	6
4	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	8
5	Planerische und sonstige Vorgaben	9
7	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans.....	16
8	Städtebauliche Werte.....	23
9	Erschließung, Hinweise und sonstige Auswirkungen.....	23
9.1	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV.....	23
9.2	Ver- und Entsorgung	24
9.3	Archäologische Hinweise	25
9.4	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	25
9.5	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte.....	26
9.6	Erkundungspflicht	26
9.7	Immissionen.....	26
10	Bodenordnung.....	26

Umweltbericht gem. § 2a Nr 2 BauGB (liegt zur Vorentwurfsfassung noch nicht vor)

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289),

- **Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 420).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Verwaltung der Stadt Eschershausen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Anlass

Der Landkreis Holzminden beabsichtigt, als verantwortlicher Schulträger für die weiterführenden Schulen, die Schullandschaft neu zu ordnen. In diesem Zusammenhang hat der Kreistag des Landkreises Holzminden am 26.02.2024 u. a. beschlossen, dass das Schulzentrum Nord in Eschershausen als vierzügige OBS/IGS mit einem gymnasialen Zweig neu errichtet wird. Damit soll im Nordkreis ein zentral gelegener Schulstandort mit einem attraktiven Schulangebot geschaffen werden. Als Standort für den geplante Neubau sind derzeit unbebaute Grundstücksflächen am südwestlichen Rand von Eschershausen vorgesehen, die an die bebaute Ortslage anschließen.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für dieses kommunale Investitionsvorhaben zu schaffen, sind die **6. Änderung des Flächennutzungsplans** der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen sowie die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 035 „Schulzentrum“**, Stadt Eschershausen erforderlich. Bauleitplanung, also die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, ist hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 ist Aufgabe der Stadt Eschershausen. Hierzu wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen am 29.08.2024 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Bauleitplanung wird gem. § 2 BauGB im „Normalverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Es soll ein **Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 2 BauGB** durchgeführt werden.

Aufgabe des Bebauungsplans

Der Landkreis hat inzwischen das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück erworben und durch die Stadt ist die Verfügbarkeit von Grundstücksflächen zum Ausbau des *Elsnerwegs* abgeklärt worden. Es liegen somit die Rahmenbedingungen vor, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Schulneubau in Eschershausen zu schaffen.

Das zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehene **Plangebiet** war der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss als Anlage beigelegt und ist Bestandteil der Beschlussfassung. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 035 liegt im Gebiet der Stadt Eschershausen. Es umfasst das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück (Flurstück 459/4, Flur 4, Gemarkung Eschershausen), das sich südlich der bestehenden Kreissporthalle und westlich des Wohngebiets *Auf der Steine* befindet.

In das Plangebiet werden im Norden die Flurstücke 459/6 tlw. und 459/8 einbezogen. Dieser Bereich befindet sich, wie das Baugrundstück selbst, derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7, der dort *öffentliche Grünflächen* festsetzt. Da die sich in diesem Bereich inzwischen vollzogene städtebauliche Entwicklung mit Skatepark, Spielstätten und Parkplatz nicht durch den B-Plan Nr. 7 festgesetzt ist, sollen zur planungsrechtlichen Klarstellung entsprechende Änderungen der Festsetzungen erfolgen.

In den Geltungsbereich wird auch der **Elsnerweg** (Flurstück /33/2, 733/3 und 733/4 tlw.) einbezogen. Hierbei handelt es sich um eine derzeit für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgebauten Weg, der von der *Odfeldstraße* (Bundesstraße 64 – B 64) abzweigt und am südlichen Rand der bebauten Ortslage verläuft. Der *Elsnerweg* soll zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung des neuen Schulzentrums ausgebaut werden. Für den Fall, dass die bestehende Parzellenbreite des *Elsnerwegs* von ca. 8 m nicht ausreicht, um die erforderlichen Verkehrsfunktionen aufzunehmen, werden Teilflächen der südlich an den *Elsnerweg* angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (484/3 tlw., 492 tlw., 496 tlw. und 497 tlw.) in das Plangebiet einbezogen.

Der *Elsnerweg* zweigt innerhalb der straßenverkehrsrechtlichen Geschlossenen Ortschaft der B 64 ab. Innerhalb der Straßenparzelle der Bundesstraße besteht eine Linksabbiegespur. Sofern im Bereich der B 64 Baumaßnahmen erforderlich werden, kann die davon betroffene Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um ein ansonsten erforderliches straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren durch das Bebauungsplanverfahren zu ersetzen.

Allgemeines Planungsziel ist es, durch die Festsetzung von **Flächen für den Gemeinbedarf** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und **Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Schulzentrums zu schaffen.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im **Verfahren** nach § 2 BauGB mit Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf hat in seiner Sitzung am 11.06.2024 den Beschluss gefasst, die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) aufzustellen. Die FNP-Änderung wird im **Parallelverfahren** durchgeführt.

Diese **Planung wird veröffentlicht und den Trägern öffentlicher Belange** zur Stellungnahme überlassen. Hieraus resultierende relevante Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden im Anschluss in die Festsetzungen und Hinweise sowie in die jeweiligen Kapitel der Planbegründung integriert.

4 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück stellt sich derzeit als **landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)** dar. Der *Elsnerweg* ist auf ca. 4 m Breite bituminös befestigt. Bis auf einzelne Bäume und Sträucher südlich des Wegs und im Bereich der Kreissporthalle liegt kein Gehölzbestand im Plangebiet vor.

Der *Elsnerweg* verläuft leicht in östliche Richtung ansteigend. Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 459/4 weist eine relativ **starke Topographie** auf. Es fällt vom höchsten Geländepunkt im Südwesten bis zum niedrigsten Geländepunkt im Nordosten topographisch recht stark ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 20 m auf einer Länge von ca. 230 m.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets

Quelle: GOOGLE

Südlich und östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Nördlich des *Elsnerwegs* und westlich des zur Schulbebauung vorgesehenen *Grundstücks* befindet sich **Wohnbebauung**, die in den entsprechenden Bebauungsplänen als **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt sind. Im Anschluss an die nördlich des Plangebiets angrenzende Kreissporthalle bestehen Sportplätze sowie östlich davon das städtische Freibad.

Im südlichen Anschluss an die Sporthalle befindet sich der **Sporthallenparkplatz** sowie östlich davon ein **Spielplatz** und der **Skatepark** Eschershausen. Sie werden in den Geltungsbereich einbezogen.

Bei dem Plangebietsbereich, der für den Neubau vorgesehen ist, handelt es sich um eine Ackerfläche. Gesetzlich geschützte oder schützenswerte Biotopie bestehen im Plangebiet nicht.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete (HQ-Extrem) sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Von den landwirtschaftlichen Nutzungen und Flächen in der Umgebung können im Zuge der Bewirtschaftung Emissionen (Geräusche, Staub, Gerüche) ausgehen, die im Rahmen des ortsüblichen hinzunehmen sind.

5 Planerische und sonstige Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung sind im Wesentlichen im **Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** und in den Regionalplänen bzw. **Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP)** enthalten. Das LROP trifft keine relevanten Aussagen für diese Bauleitplanung.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden

Das **RROP für den Landkreis Holzminden** ist neu aufgestellt worden und am 29.01.2024 durch die Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft getreten. Das RROP legt Eschershausen als *Grundzentrum* fest. *In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.*

Eschershausen ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Die Bauleitplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Weiterführenden Schule im Sekundarbereich I schaffen. Dies korrespondiert mit der zentralörtlichen Funktionszuweisung als Grundzentrum. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit nicht in Konkurrenz zu den Zielen der Raumordnung.



Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden

(Ausschnitt, unmaßstäbliche Darstellung)

Quelle: Landkreis Holzminden

5.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRPs sind im Teil B/II der Begründung dem **Umweltbericht (liegt noch nicht vor)** dargelegt.

5.3 Bauleitplanung der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf und der Stadt Eschershausen

Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen stellt im für den Schulneubau vorgesehenen Bereich westlich ein **Sondergebiet Erholung** und östlich eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** dar.

Der *Elsnerweg* wird durch die Darstellung von **Wohnbauflächen** sowie von **gemischten Bauflächen** überlagert.

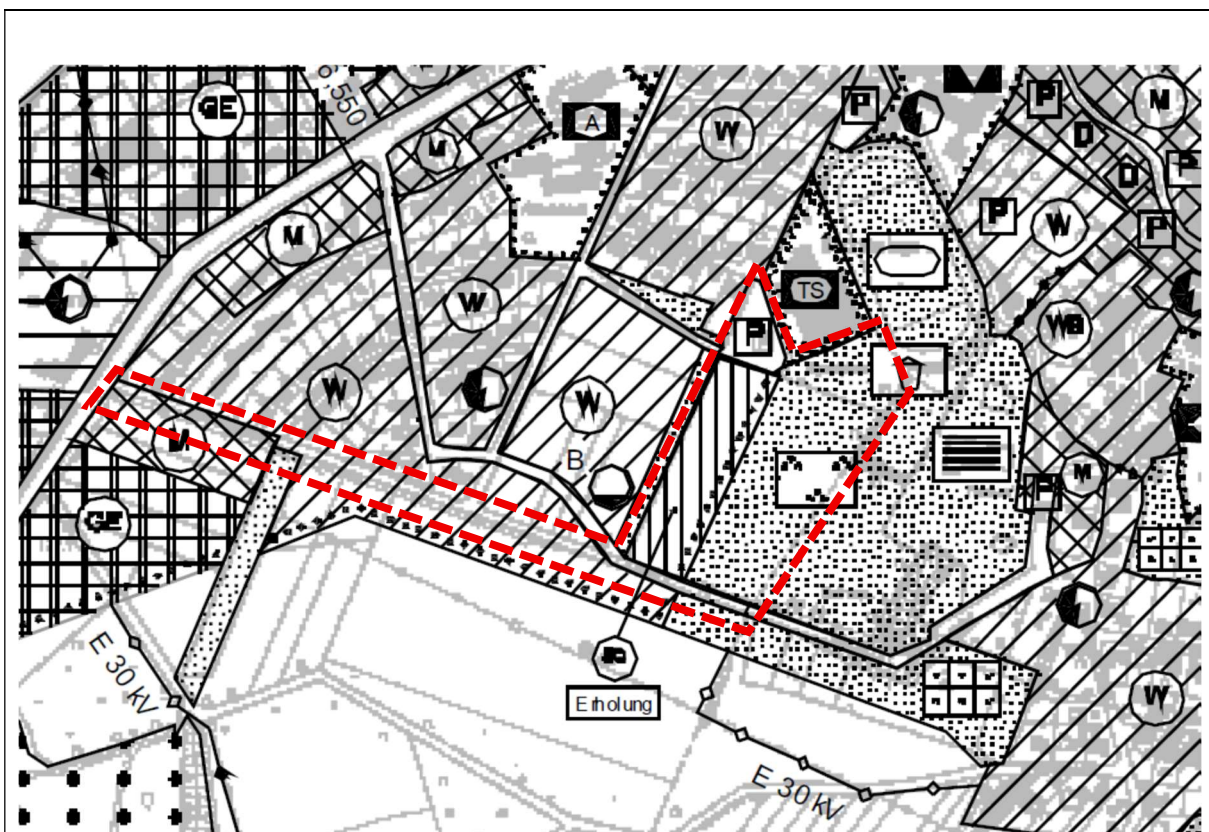
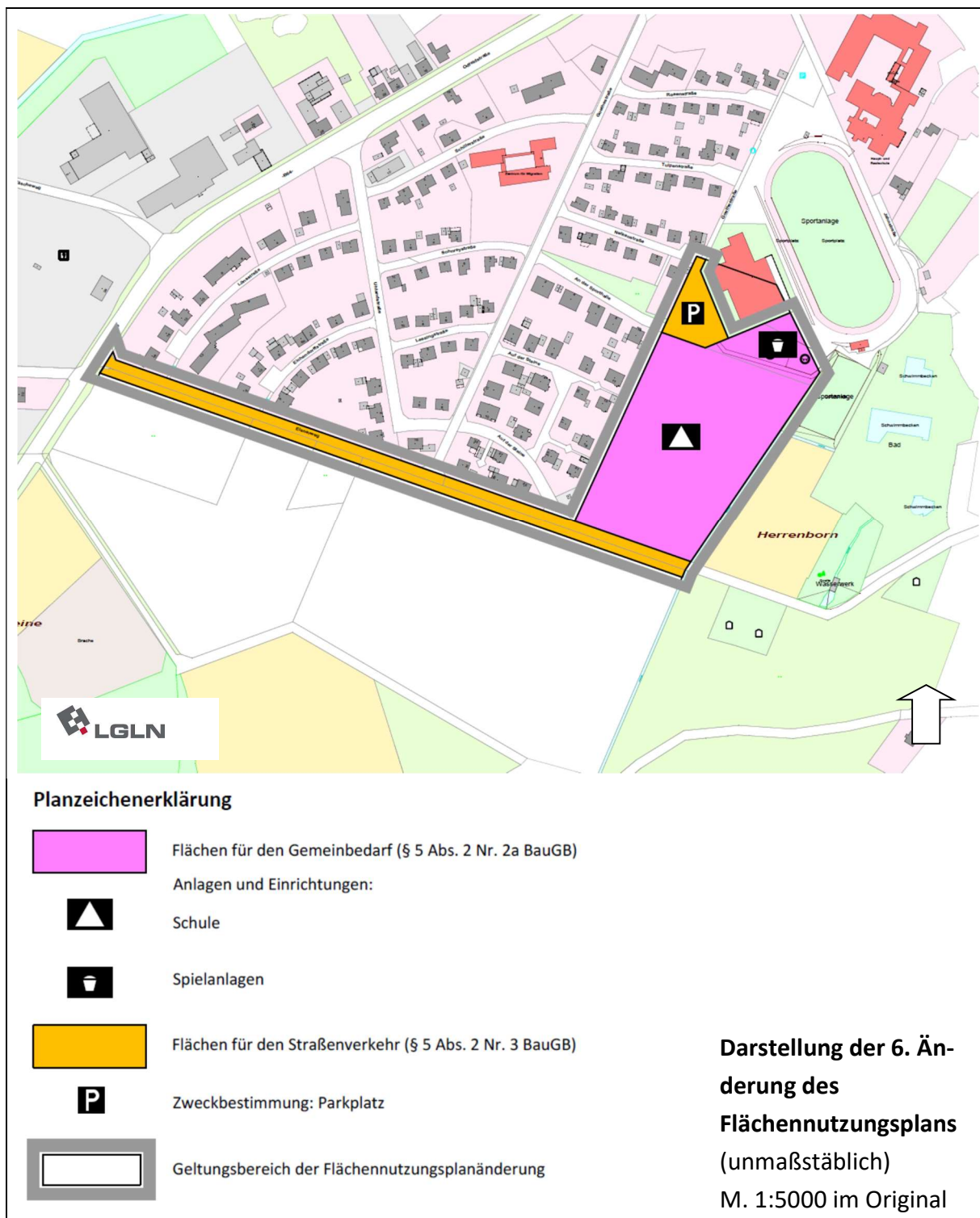


Abbildung der bisher wirksamen Flächennutzungsplandarstellung mit Kennzeichnung des Plangebiets der 6. Flächennutzungsplanänderung durch rote Strichellinie (unmaßstäbliche Darstellung)

Quelle: Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf

6. Änderung des Flächennutzungsplans



Im nördlichen Bereich sind der bestehende Parkplatz der Kreissporthalle als **Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz** und der Bereich des Spielplatzes und der Skateranlage als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz** dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Schulbauprojekt zu schaffen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Das hierzu erforderliche 6. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich zur verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren.

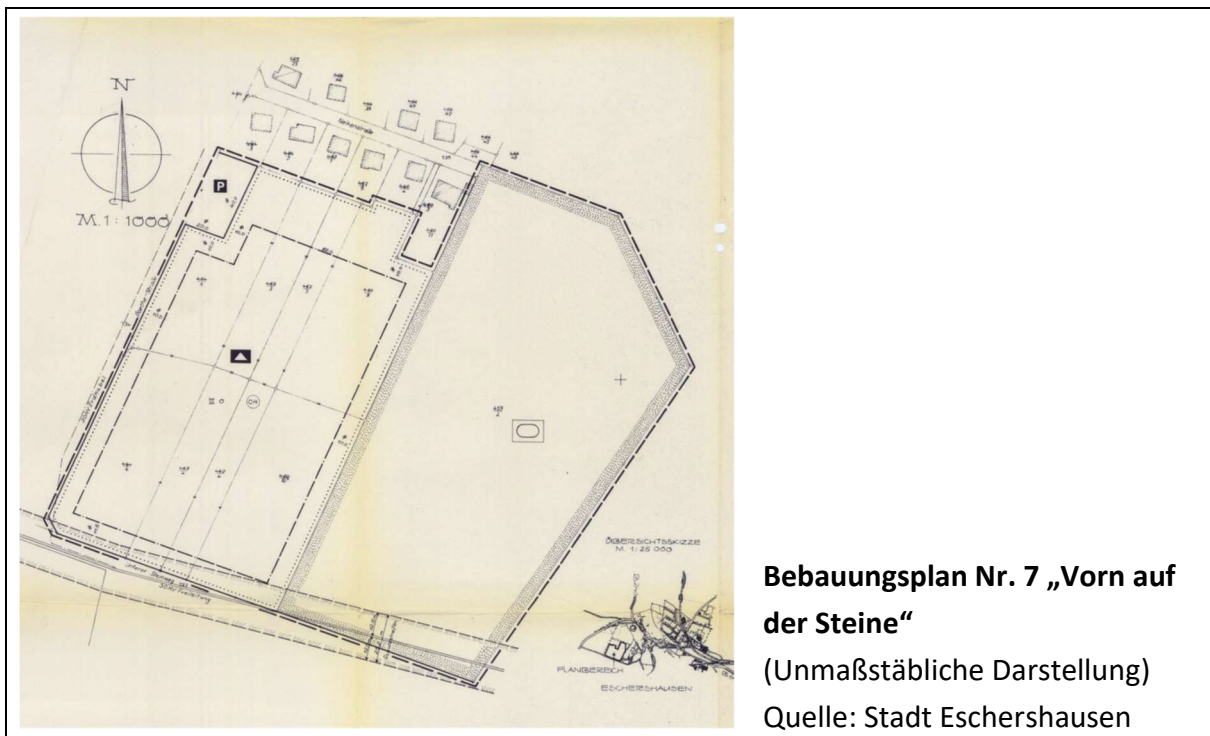
Zukünftig wird der Flächennutzungsplan **Flächen für den Gemeinbedarf** ergänzt durch das Symbol **Anlagen und Einrichtungen: Schule** gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB anstelle des *Sondergebiets* und der *Grünfläche* darstellen.

Die Bereiche des Spielplatzes und der Skateranlage werden in den Änderungsbereich einbezogen und ebenfalls als **Flächen für den Gemeinbedarf**, ergänzt durch das Symbol **Spielanlagen** dargestellt.

Der bestehende Parkplatz wird als **Flächen für den Straßenverkehr mit der Zweckbestimmung Parkplatz** übernommen.

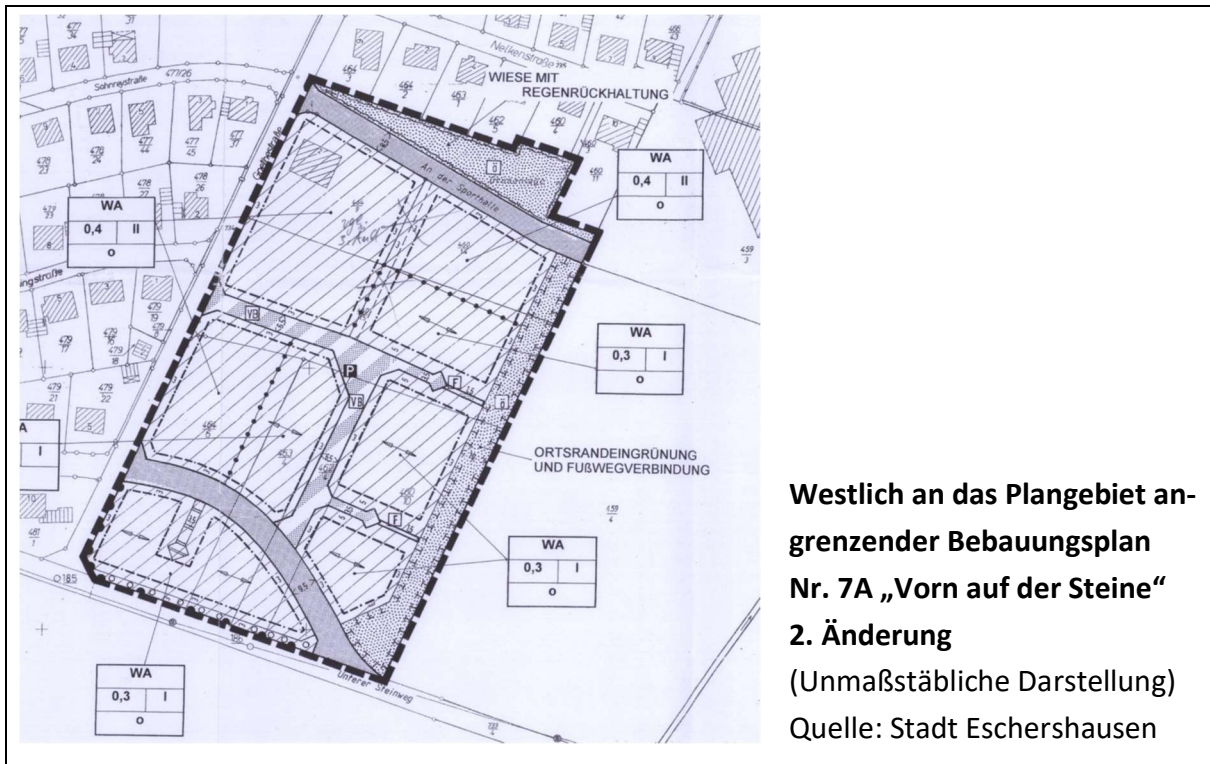
Im Bereich des bestehenden *Elsnerwegs* wird die Darstellung **Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge** gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um zu verdeutlichen, dass der *Elsnerweg* die wesentliche Erschließungsfunktion für das neue Schulzentrum übernehmen soll.

Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Eschershausen



Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 7 „Vorn auf der Steine“**, der im Jahre 1968 rechtskräftig wurde.

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7 ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7A neu überplant worden. Im Rahmen der seinerzeitigen Überplanung wurde die bisherige Festsetzung einer Fläche für den *Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule* durch die Festsetzung von *allgemeinen Wohngebieten (WA)* ersetzt. Das festgesetzte WA-Gebiet ist inzwischen umgesetzt worden. Den Abschluss dieses Siedlungsbereichs bildet eine 10 m breite Ortsrandeingrünung mit Fußweg.



Für das hier in Rede stehende Grundstück zum Neubau des Schulzentrums setzt der Bebauungsplan Nr. 7 eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz** fest. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 werden dort Festsetzungen getroffen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der geplanten Schule mit den dazugehörigen Einrichtungen zu schaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 035 „Schulzentrum“ treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Vorn auf der Steine“ außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 035 ersetzt.

Ein kleiner Teil des Bebauungsplans Nr. 7 wird nicht durch den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 035 überlagert. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 459/7, das durch den südlichen Teil der Kreissporthalle überbaut ist. Formal bleibt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 7 in Kraft, da ein Planungserfordernis derzeit für den dortigen und den angrenzenden Bebauungsbestand nicht vorliegt. Sofern in Zukunft für die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 035 ein neuer verbindlicher Bebauungsplan

aufgestellt wird, ist dieser verbleibende Teil des Bebauungsplans Nr. 7 in die Planung einzubeziehen.

5.4 Fachgutachten und Untersuchungen

Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung sollen folgende Fachgutachten erarbeitet werden:

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
- **Verkehrstechnische Untersuchung**
- **Schalltechnische Untersuchung**

Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in die Entwurfsfassung eingearbeitet und in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Übergeordnete Zielsetzung des Schulträgers ist es, die in seinem Verantwortungsbereich liegende Schullandschaft neu zu ordnen und in diesem Zusammenhang in Eschershausen eine Weiterführende Schule im Sekundarbereich I zu errichten. Diese Planung stellt eine neue städtebauliche Entwicklung dar, für die bislang die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen. Hieraus resultiert für die Stadt Eschershausen ein Planungserfordernis, da es Aufgabe der Gemeinde ist, im Rahmen der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Die Konzeption des Landkreises Holzminden zum Schulneubau sowie die geplante verkehrliche Erschließungssituation werden das **städttebauliche Konzept** für den Bebauungsplan bilden. Die bisher vorliegenden Planungen des Schulträgers sehen die **Errichtung eines viergeschossigen Schulgebäudes** mit den dazugehörigen, Parkplätzen, Nebenflächen und direkter **Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung über den Elsnerweg** vor.

Die zum Zwecke der Schaffung des Planungsrechts für dieses kommunale Investitionsvorhaben durchgeführte Bauleitplanung erfolgt insbesondere unter folgenden **Zielsetzungen**:

- Berücksichtigung der Belange des Bildungswesens, der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und der unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer;

- die Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile;
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen;
- dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Insbesondere sollen landwirtschaftlich genutzte Böden nur im erforderlichen Umfang umgenutzt werden.
- Der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts;
- die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung;
- der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander.

Für den Bebauungsplan gilt, dass der **Festsetzungsrahmen entsprechend weitmaschig gewählt** werden soll, um für die konkrete Objektplanung sowie spätere Erweiterungsmöglichkeiten ausreichend Freiraum zu gewährleisten.

Die **Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen** bzw. von landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt, da Möglichkeiten der Innenentwicklung zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand oder Baulücken gehören, nicht im erforderlichen Umfang vorliegen.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden.

7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kapitel 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen. Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Festsetzungen jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

7.1 Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: Schule (schulischen Zwecken dienende Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen und die Turnhalle können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe der Zweckbestimmung. Die Trägerschaft einer Gemeinbedarfseinrichtung ist in der Regel für die Bauleitplanung unerheblich und daher in der Festsetzung nicht anzugeben. Demzufolge werden die für den Schulneubau, den Schulhof, die erforderlichen Parkplätze sowie die übrigen Funktionsflächen und Nebenanlagen vorgesehenen Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 035 als *Flächen für den Gemeinbedarf* festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt insbesondere, um die erforderlichen Flächen für das geplante Schulzentrum planungsrechtlich abzusichern.

Festgesetzt wird die *Zweckbestimmung Schule*. Damit sind innerhalb dieses Bereichs Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die für dem Zweck *Schule* entsprechen bzw. diesem Zweck dienen. Hierbei kann es sich neben dem Schulgebäude mit Klassen, Fachräumen, Aula, Bibliothek etc. auch um ergänzende Nutzungen wie eine Turnhalle, Hausmeisterwohnung, Schulkindergarten usw. handeln.

Die **Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche** werden durch die Festsetzung einer exakten *Zweckbestimmung Schule* konkretisiert. Schulgebäude selbst sollen heute in der Regel für andere Nutzer wie Volkshochschulgruppen und Vereine offenstehen. Vor diesem Hintergrund wird die Zweckbestimmung durch ergänzende textliche Definition verbindlich eingegrenzt, um auch eine außerschulische Nutzung, z. B. auch an Sonn- und Feiertagen, zu ermöglichen. Dies gilt auch für Schulfreiflächen, die außerhalb der Schulzeiten als öffentlich nutzbarer Kinderspielplatz freigegeben werden sollten.

Die festgesetzte *Zweckbestimmung Schule* und die ergänzende Definition der Zweckbestimmung schließt jedoch die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen, die einen anderen Nutzungszweck haben (z. B. öffentliche Verwaltung oder Krankenhaus) aus. Durch die Festsetzung

der Zweckbestimmung und des Nutzungszwecks wird somit die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung und zum Betrieb des Schulzentrums am durch den Schulträger geplanten Standort geschaffen.

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmungen: Spielanlagen und Skateanlage / Skatepark

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beinhaltet neben der Festsetzung von *Flächen für den Gemeinbedarf* die Möglichkeit, Sport- und Spielanlagen eigenständig, d. h. nicht in Überlagerung von Baugebieten, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen festzusetzen. Dabei können sowohl Sport- und Spielanlagen für die Allgemeinheit, als auch für eine private bzw. gewerbliche Nutzung als eigenständige Flächen festgesetzt werden. Als Flächen für den Gemeinbedarf sollen Sport- und Spielflächen dann festgesetzt werden, wenn sie Teil einer ausdrücklichen (übergeordneten) Gemeinbedarfsnutzung wie etwa eines Schulstandortes sind.

In diesem Fall werden bestehende **Spielanlagen** und der bestehende **Skatepark** als Flächen für Sport und Spielanlagen festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert, weil es sich hierbei um Einrichtungen und Anlagen handelt, die der übergeordneten Nutzung dienen und zu diesem Zweck gegebenenfalls noch weiterentwickelt werden sollen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: IV

Die *Flächen für den Gemeinbedarf* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Mit der Festsetzung scheidet die Fläche für den Gemeinbedarf aus dem umliegenden Baugebiet aus, wie das OVG Bremen bereits am 15.09.1970 festgestellt hat. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) finden daher auf Gemeinbedarfsflächen keine Anwendung. Dem Planungsträger des Gemeinbedarfs muss ein gewisser Spielraum verbleiben, damit er seinen im Allgemeinen aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellungen fallenden speziellen baulichen Aufgaben nachkommen kann. Deshalb gibt es für *Gemeinbedarfsflächen* keine Vorschriften, die es erfordern, außer der notwendigen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung - in diesem Fall *Schule (schulischen Zwecken dienende Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen)*, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und überbaubare Grundstückflächen festzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist es allerdings angebracht, durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)**, den Eingriff in das Schutzgut Boden flächenmäßig zu verifizieren, um den erforderlichen Kompensationsbedarf bestimmen zu können. Darüber hinaus soll so die Flächenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden.

Die Festsetzung von **IV Vollgeschoss als Höchstmaß** trägt ebenfalls zur Minderung der Bodenversiegelung bei, da ein kompakter mehrgeschossiger Baukörper anstelle eines flächenintensiven niedrigen Gebäudes ermöglicht wird. Die Festsetzung der maximalen Viergeschossigkeit erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der Geländetopographie, der Anforderungen an das Landschaftsbild und unter Würdigung der Nachbarlichen Belange. Da das Gelände vom südlich angrenzenden Wohngebiet aus stark abfällt, wird der Baukörper von dort aus betrachtet weniger hoch und entsprechend weniger dominant in Erscheinung treten.

Weitere Regelung zum Maß der baulichen Nutzung sind für die *Gemeinbedarfsfläche* aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und werden deshalb auch nicht getroffen.

Weitere städtebauliche Regelungen, beispielsweise zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche, sind ebenfalls nicht erforderlich und werden zur Gewährleistung eines ausreichenden Handlungsspielraums für den Landkreis als Planungsträger für den Gemeinbedarf nicht getroffen.

Grundsätzlich gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,4 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter und gewährleisten einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Grundstücksflächen.

7.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

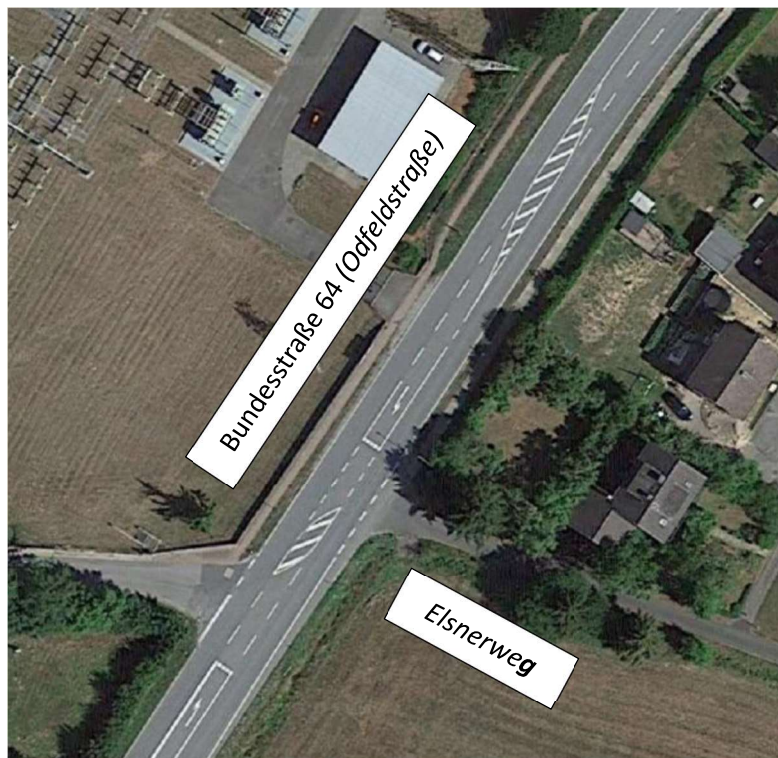
Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur verkehrlichen Erschließung des neuen Schulzentrums ist der *Elsnerweg* vorgesehen. Die Straßenparzelle hat aktuell eine Breite von 8 m und ist auf ca. 4 m Breite für den landwirtschaftlichen Verkehr befestigt. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird ermittelt, wie ein geeigneter Straßenquerschnitt auszugestalten sein wird. Dies ist u. a. davon abhängig, ob eine Funktionsmischung (niveaugleicher Ausbau) oder ein Ausbau mit Fuß- und Radweg bzw. mit Stellplätzen sinnvoll sein wird. Der Bebauungsplan wird, auf der Basis der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, eine ausreichend bemessene Verkehrsfläche festsetzen. Sofern es erforderlich sein wird, sollen südlich an den *Elsnerweg* angrenzende Grundstücksflächen einbezogen werden. **Derzeit kann die räumliche Ausdehnung der erforderlichen Verkehrsfläche des *Elsnerwegs* noch nicht exakt bestimmt werden.**

Träger des Straßenbaulast für den neu ausgebauten *Elsnerweg* wird die Stadt Eschershausen.

Anbindung des *Elsnerwegs* an die Bundesstraße 64

Der *Elsnerweg* zweigt von der Bundesstraße 64 ab. Träger der Straßenbaulast für die Bundesstraße ist die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**. Die Bundesstraße ist mit einer Linksabbiegerspur zum *Elsnerweg* und beidseitigen Fußwegen ausgestattet (vgl. nachfolgende Abbildung). Seitens der Stadt Eschershausen wird davon ausgegangen, dass der bestehende Ausbauzustand der Bundesstraße ausreicht und aufgrund der hier in Rede stehenden Planung keine baulichen Veränderungen erforderlich werden. Die Niedersächsische Landesbehörde wird an dieser Bauleitplanung beteiligt. Sollte sich herausstellen, dass im Bereich der Bundesstraße Maßnahmen erforderlich werden, soll der betreffende Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Der Bebauungsplan wird dann entsprechende Festsetzungen treffen, um das ansonsten erforderliche straßenrechtliche Planfeststellungsverfahren zu ersetzen.



Einmündungsbereich Bundesstraße 64 / *Elsnerweg*
Quelle: GOOGLE

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der **bestehende Parkplatz**, westlich der Kreissporthalle, wird als **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz** festgesetzt und damit verbindlich planungsrechtlich

gesichert. Diese Festsetzung basiert auf der bereits bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplans. Grundsätzlich wird damit auch die Möglichkeit eröffnet, die bereits bestehende Verkehrsfläche bei der Erschließung des neuen Schulzentrums einzubeziehen.

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Arten- und Biotopschutz

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Zu dieser Bauleitplanung wird ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (liegt noch nicht vor)** auf der Grundlage einer Kontrolle der Lebensraumfunktionen vor Ort und einer faunistischen Potenzialanalyse erarbeitet werden. Auf Grundlage dieses Gutachtes werden die erforderlichen Hinweise und Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Der Bebauungsplan trifft derzeit noch keine Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation. Entsprechende Festsetzungen können erst getroffen werden, wenn die Objektplanung ausreichend konkretisiert ist.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild können **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb des Plangebiets festgesetzt werden. Ergänzend ist es möglich, zur inneren Durchgrünung und zur Begrünung von Stellplätzen einzelne Baumpositionen vorzusehen.

Zu diesem Bebauungsplan wird ein **Umweltbericht** gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erarbeitet. **Der Umweltbericht liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.** Er wird zur Entwurfsfassung gemäß § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen und nach dem entsprechenden Beschluss der Ratsgremien veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 035 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Schule mit der dazugehörigen Infrastruktur und Erschließungsanlagen am Ortsrand von Eschershausen geschaffen. Dadurch werden insbesondere Bodenversiegelungen planerisch ermöglicht. Da die voraussichtlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich im Sinne des Gesetzes eingestuft werden, muss die **Eingriffsregelung** nach § 14 BNatSchG angewendet werden.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bei der Erarbeitung des **Umweltberichts (liegt noch nicht vor)** erfolgen. Grundlage hierzu wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ sein, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013). Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird der Bestand vor und nach Durchführung der Planung sowie die sich aus dem derzeitigen Planungsrecht ergebenden Möglichkeiten berücksichtigt. Den Biotoptypen in Niedersachsen gemäß DRACHENFELS, O. v., 2021, werden in diesem Modell Wertfaktoren zugeordnet. Diese Wertfaktoren ergeben durch Multiplikation mit der Eingriffsflächengröße eines Biotops im Plangebiet einen Flächenwert. Der Flächenwert der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ebenfalls aus dem Produkt aus Kompensationsfläche und dessen Wertfaktor. Die Kompensation ist erreicht, wenn Eingriffs-Flächenwert und Kompensations-Flächenwert in etwa übereinstimmen. **Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 035 übernommen.**

Externe Kompensationsmaßnahmen

Es ist zu erwarten, dass **externe Kompensationsmaßnahmen** erforderlich werden, die durch **verknüpfende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB** festgesetzt werden können. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann der Umfang der erforderlichen externen Kompensationsflächen noch nicht exakt bestimmt werden. Als Anhalt für den Vorhabenträger (Landkreis Holzminden) zum erforderlichen Flächenbedarf kann derzeit nur eine überschlägige Prognose herangezogen werden:

- Baugrundstück Schule:** ca. 20.600 m² mit der GRZ 0,8 = 16.480 m² Flächenversiegelung
- Ausbau Elsnerweg:** Ca. 6.000 m² neue Flächenversiegelung zuzüglich Verlust von Gehölzen und Grünland
- Prognose:** Die neue Versiegelung von ca. 22.580 m² und dem Verlust von Gehölzen und dem höher als Acker zu bewertendem Grünland ergibt ein Defizit von ca. 30.000 Werteinheiten gemäß Städtetagsmodell, die voraussichtlich durch externe Kompensation auszugleichen sind. Als externe Kompensationsmaßnahme wäre beispielsweise die Anlage von **extensivem Grünland** (Wertstufe 3) auf Ackerland (Wertstufe 1) möglich. **Der Flächenbedarf würde in diesem Fall ca. 1,5 ha betragen.**

Damit die Herstellung dieser Kompensationsmaßnahmen im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff durch die Neubebauung steht, sollte der Realisierungszeitpunkt (z. B. zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen) festgeschrieben werden.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung		Fläche
Flächen für den Gemeinbedarf		23.829 m²
davon	Schule	20.576 m ²
	Spielanlagen und Skateanlage / Skatepark	3.253 m ²
Verkehrsfläche (Fläche derzeit noch nicht exakt bestimmbar)		10.524 m²
davon	Straßenverkehrsfläche (Elsner Weg) (noch nicht bestimmbar)	8.400 m ²
	Parkplatz	2.124 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets		34.353 m²

9 Erschließung, Hinweise und sonstige Auswirkungen

9.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet soll über den *Elsnerweg* und im weiteren Verlauf über die *Bundesstraße 64* an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden werden.

Zur Bauleitplanung soll eine **Verkehrsuntersuchung** erarbeitet werden. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens sollen zwei Erschließungsvarianten betrachtet werden.

- Variante eins, Zufahrt und Abfahrt über den Elsnerweg (mit Wendepplatz an der Schule)
- Variante zwei, Zufahrt über den Elsnerweg und Abfahrt durch das bestehende Wohngebiet.

Es soll weiterhin die Frage geklärt werden, ob im Einmündungsbereich *Elsnerwegs* mit der Bundesstraße zusätzliche Maßnahmen (z. B. Verlängerung der Abbiegespur etc.) erforderlich sind und welchem Querschnitt der *Elsterweg* ausgebaut werden sollte.

Das neue Schulzentrum wird an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

9.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Träger der **Trinkwasserversorgung** ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland (WVIW). Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Stadt Eschershausen, sie hat diesbezüglich den Grundsatz zu gewährleisten.

Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc. für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen (alternativ: gemäß der DIN 14090), zu bemessen.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Träger der **Abwasserentsorgung** ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland (WVIW).

Für das auf den privaten Grundstücken **anfallende Oberflächenwasser** sind nach § 96 NWG i. V. m. § 56 WHG die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Das anfallende **Niederschlagswasser** soll möglichst im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind ausreichend dimensionierte Rückhalteanlagen anzulegen, sodass das Oberflächenwasser zeitverzögert in die Vorflut abgeleitet wird. Im Rahmen der konkreten Objektplanung wird im Auftrage des Landkreises Holzminden ein Bodengutachten erarbeitet. Darauf aufbauend wird der Landkreis die Planung zur Oberflächenentwässerung erstellen lassen.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist Westfalen Weser (WW).

Telekommunikation und Internet

Die Stadt Eschershausen wird an das Glasfasernetz angeschlossen. Die Stadt hat einen Kooperationsvertrag mit der Deutsche Glasfaser für den Glasfaserausbau **im Gemeindegebiet** abgeschlossen, und die Bürger haben die Möglichkeit, sich für einen Anschluss zu entscheiden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Holzminden.

9.3 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Holzminden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Auf die Anforderung gem. § 4 Bundesbodenschutzgesetz wird hingewiesen: Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist eine Bodenkundliche Baubegleitung i.S. DIN 19639 von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen zu beauftragen.

Es wird empfohlen die Oberflächenbefestigung möglichst mit versickerungsfähigem Pflaster und/oder Pflaster mit hohem Fugenanteil auszuführen.

Baugrund

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auch auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie) verwiesen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

9.5 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden zu unterrichten.

9.6 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

9.7 Immissionen

Zur Bauleitplanung wird eine **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet. Im Rahmen des Schallgutachtens sollen die durch das geplante Vorhaben verursachten Geräuschemissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung quantifiziert und beurteilt werden. Plan-induzierter Verkehr kann ebenfalls auf die Wohnbauflächen einwirken und soll in zwei Varianten untersucht werden.

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.