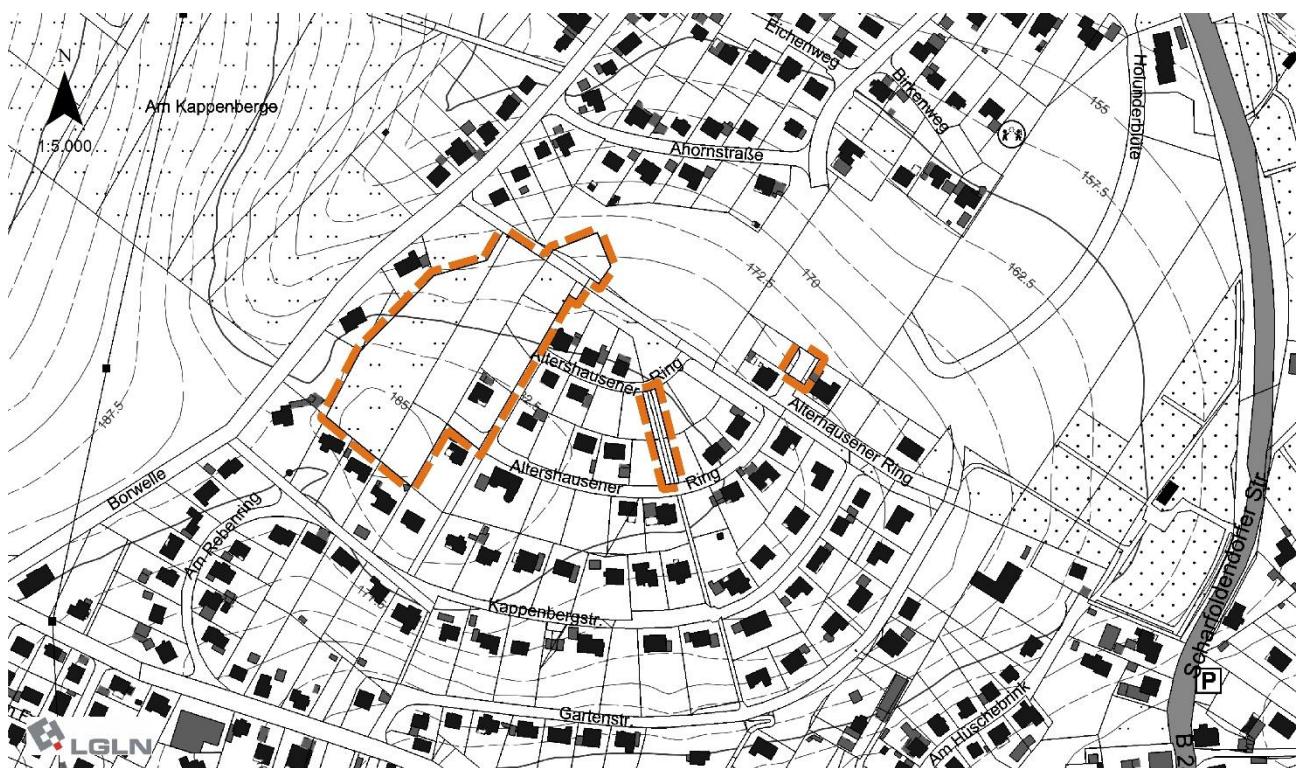


Stadt Eschershausen

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 014 „Hüschebring-Hohenwegsfeld“

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 18.12.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

IMPRESSUM:

Projekt: 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 014
„Hüschebrink-Hohenwegsfeld“

Projektnummer: 644 BP Begründung 1-a.docx

Kommune: Stadt Eschershausen
Raabestraße 10
37632 Eschershausen

Auftragnehmer:

 planungsgruppe
puché
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle
Tabea Schneider, M.Sc.
Scarlette Brudniok, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Umfang der Änderung	4
2.3.1	Räumlicher Umfang	4
2.3.2	Inhaltlicher Umfang	4
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Überplante und angrenzende Bebauungspläne	7
4	Prüfung von Planungsalternativen	9
4.1	Räumliche Alternativen	9
4.2	Inhaltliche Alternativen	9
4.3	Nullvariante	9
5	Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1	Grundflächenzahl	11
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	12
5.4	Verkehrsflächen	12
5.5	Öffentliche Grünfläche	13
5.6	Sonstige Festsetzungen	13
5.6.1	Geltungsbereich	13
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
6.1	Geltungsbereich	13
6.2	Höhenentwicklung	14
6.3	Dächer	14
6.4	Zulässigkeit von Kies und Schotterflächen	14



6.5	Aufgehobene Bauvorschriften	15
6.6	Ordnungswidrigkeit	15
7	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	15
7.1	Siedlungsentwicklung	15
7.2	Ortsbild und Landschaftsbild	16
7.3	Verkehr und Mobilität	16
7.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	16
7.5	Landwirtschaft	17
8	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	17
8.1	Umweltbelange	17
8.1.1	Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange	17
8.1.2	Informationsgrundlage	18
8.1.3	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	18
8.2	Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange	20
8.3	Schutzgebiete	22
8.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
8.5	Bewertung der Eingriffsintensität	23
9	Städtebauliche Werte, Kosten	24



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild und Lage des Plangebietes (Nibis Kartenserver, 2025)	3
Abbildung 2	Darstellung Geltungsbereich 3. 4. Und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“, ohne Maßstab (Eigene Darstellung, Grundlage LGN)	4
Abbildung 3:	Auszug FNP Eschershausen (Quelle Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf)	6
Abbildung 4	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ (Stadt Eschershausen, 1977)	7
Abbildung 5	Planzeichnung 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 014 (Stadt Eschershausen, 2000)	8
Abbildung 6	Ausschnitt 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“, Stadt Eschershausen, 2023	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	24
-----------	---------------	----



1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ der Stadt Eschershausen, sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am ____ den Beschluss für die 5. 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 verzichtet. Die Umweltauswirkungen sowie der Eingriff werden dennoch angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 8).

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 5. 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 5. Änderung des 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.



2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Eschershausen beabsichtigt für Teilgebiete aus dem Bebauungsplan Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ und der 3. sowie 4. Änderung des Bebauungsplans eine neue Flächennutzung, die sich besser in die städtebauliche Entwicklung einfügt sowie die Aufhebung einzelner Festsetzungen.

Mit der Änderung will die Stadt den Bauabschnitt für das Baugebiet entlang des Altershausener Rings, das mit der 3. Änderung des Bebauungsplans geplant wurde, zum Ende zu bringen. Es werden nicht mehr benötigte Verkehrsflächen aufgehoben und den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Dadurch kann die Stadt vermarktungsfähige Grundstücke entwickeln. Die ungeklärten Grundstücksverhältnisse verhindern derzeit den räumlichen Abschluss des Baugebietes.

Für die weitere Planung im Baugebiet aus der 4. Änderung muss die verkehrliche Erschließung angepasst werden. Außerdem muss klargestellt werden, welche Flächen durch die städtebauliche Entwicklung zunächst nicht mehr für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan wird eine Zulässigkeit der Grundfläche von 20.000 m² Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht überschreiten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorfahren 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 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in einem Baugebiet der Ortslage Eschershausen und lässt sich in drei Geltungsbereiche einteilen:

- Geltungsbereich „West“ mit den Flurstücken: 242/13, 241/4, 241/6, 241/7, 241/9, 241/10 sowie Teilen der Flurstücke 307/3 und 225/37
- Geltungsbereich „Weg“ mit dem Flurstück 246/57 und Teilen der angrenzenden Flurstücke 240/27, 240/54, 240/59 und 240/225
- Geltungsbereich „Ost“ mit dem Teilflurstück 226/52 und Teilen der angrenzenden Flurstücke 226/38 und 226/41

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche ist in Abbildung 1 ersichtlich.



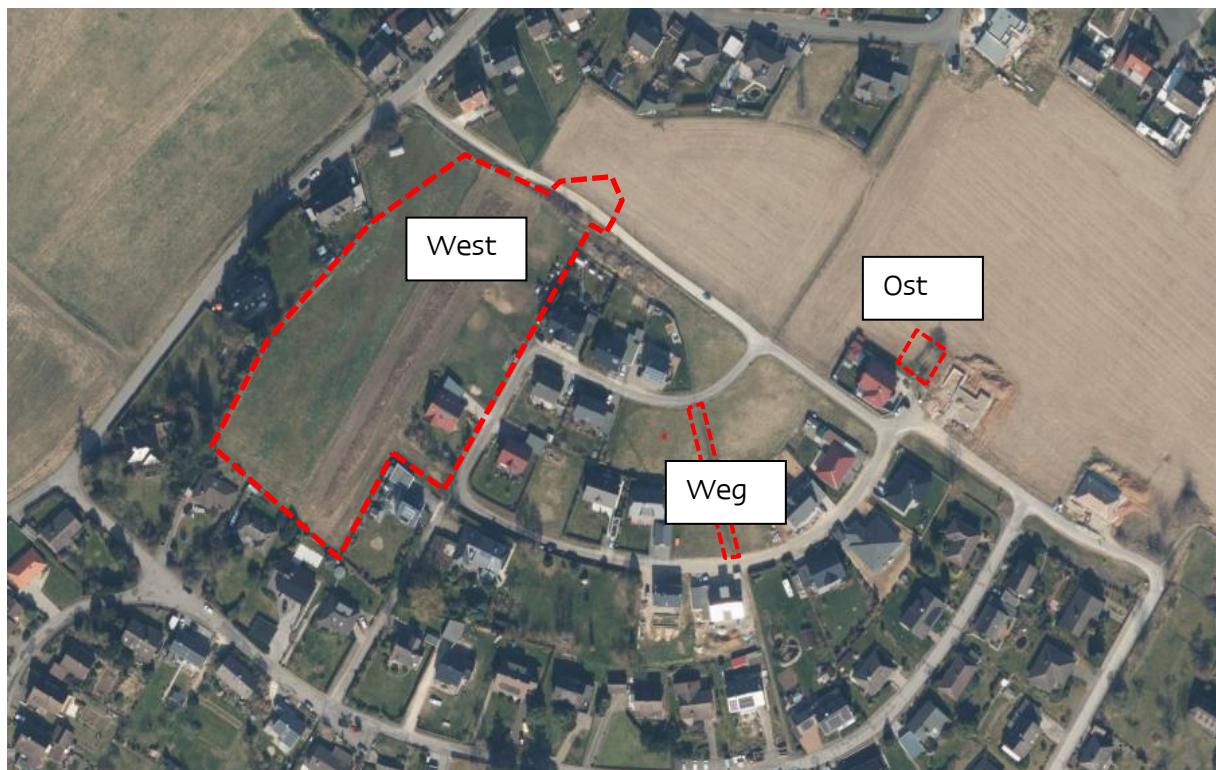


Abbildung 1 Luftbild und Lage des Plangebietes (Nibis Kartenserver, 2025)

Geltungsbereich „West“

Der Geltungsbereich West ist mit 1,45 ha das größte Gebiet. Bislang ist das Plangebiet weitestgehend unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke 241/9, 241/6 und 241/7 sowie die Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs sind über den Altershausener Ring erschlossen.

Die Fläche ist geprägt durch die umliegende Bebauung. Im Norden begrenzt ein Fahrrad- und Fußweg das Gebiet. Im Osten sowie im Süden wird der Geltungsbereich durch die angrenzende Bebauung und den Altershausener Ring begrenzt. Im Westen ist das Plangebiet ebenfalls von bestehender Bebauung begrenzt.

Geltungsbereich „Weg“

Der Geltungsbereich Weg hat 0,05 ha. Dabei handelt es sich um einen Fußweg, der den nördlichen mit dem südlichen Teil des Altershausener Ring verbindet. Derzeit ist die Fläche eine Trampelfahrt über eine Grünfläche an die sich Wohnbebauung anschließt. Der Geltungsbereich wird im Norden und Süden durch den Altershausener Ring begrenzt. Im Osten und Westen befinden sich direkt angrenzend unbebaute Grundstücke und ein bebautes Grundstück.

Geltungsbereich „Ost“

Der Geltungsbereich Ost hat eine Fläche von 0,03 ha und wird derzeit als Grünfläche genutzt. Im Südosten grenzt an den Geltungsbereich ein bebautes Grundstück. Und im Südwesten der Altershausener Ring. Im Nordwesten und Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

2.3 Umfang der Änderung

2.3.1 Räumlicher Umfang

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die vollständigen Flurstücke 242/13, 241/10, 241/4, 241/9, Teile der Flurstücke 225/37 und 241/6 sowie das vollständige Flurstück 246/57 mit Teilen der angrenzenden Flurstücke 240/27, 240/54, 240/59, 240/225 und einen Teil des Flurstücks 226/52 mit den dort angrenzenden Teilflurstücken 226/38 und 226/41 der Flur 2, Gemarkung Scharfoldendorf. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

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

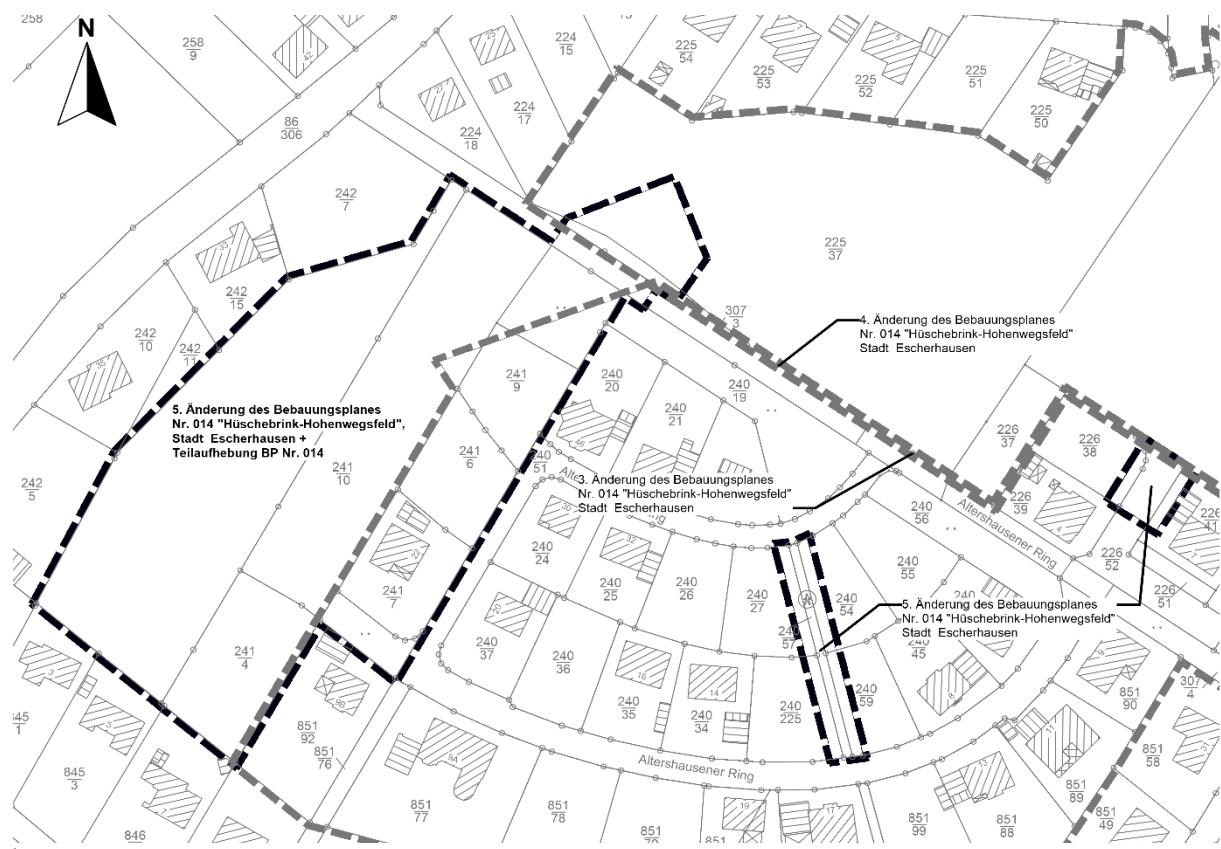


Abbildung 2 Darstellung Geltungsbereich 3. 4. Und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“, ohne Maßstab (Eigene Darstellung, Grundlage LGLN)

2.3.2 Inhaltlicher Umfang

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ werden Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen neu ausgewiesen sowie Baugrenzen vervollständigt. Damit werden die Flächen an die städtebauliche Entwicklung der Stadt Eschershausen sowie an die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 angepasst, überplant und teilweise aufgehoben.

Geltungsbereich „West“

Im Geltungsbereich „West“ werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, Baugrenzen angepasst sowie ein Teil der Festsetzungen aus dem Urbebauungsplan aufgehoben.

Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 241/10 ändert sich die Festsetzung von Verkehrsfläche hin zu Grünfläche. Im nordöstlichen Teil auf dem Flurstück 241/9 wird eine Verkehrsfläche zu Wohnbaufläche umgewidmet. Auf den Flurstücken 241/6 und 241/7 werden die Baugrenzen an die Planung angepasst und abschließend dargestellt.

Nördlich in einem Bereich des Flurstücks 225/37 soll ein Teil der Wohnbaufläche zur Verkehrsfläche hinzugefügt werden, um eine Wendeanlage zu ermöglichen. Der Bereich befindet sich in der 4. Änderung des Bebauungsplans.

Die Festsetzungen auf den Flurstücke 242/13, 241/4 sowie der Rest von 241/10 sollen aufgehoben werden. Diese Flächen sind zukünftig kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Geltungsbereich „Weg“

Im Geltungsbereich Weg wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Fahrradweg zu einer Wohnbaufläche umgewidmet. Dadurch können die Baugrenzen miteinander verbunden werden und die Grundstücke entlang des Weges vergrößert werden.

Geltungsbereich „West“

Im Geltungsbereich West wird die Zweckbestimmung Verkehrsfläche hin zu Wohnbaufläche geändert. Die Verkehrsfläche war als Erschließungsmöglichkeit für das angrenzende Baugebiet angedacht. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 wurde die Erschließung neu gedacht und die Verkehrsfläche wird daher nicht mehr benötigt. Auch hier soll die angrenzende Baugrenze erweitert und die Fläche einem bestehenden Grundstück zugeordnet werden.

Innerhalb der Gebiete für Wohnnutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, und die Bauweise definiert. Dabei wird sich an den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 orientiert, welcher die angrenzenden Flächen regelt.

Der Urbebauungsplan sowie seine 3. und 4. Änderung bestehen, auf den nicht durch die 5. Änderung überplanten Flächen, weiterhin fort. Für die, an die Wendeanlage angrenzenden Wohnbauflächen gelten weiterhin die Festsetzungen aus der 4. Änderung.

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Eschershausen möchte im Baugebiet rund um den Altershausener Ring einzelne Flächen an die städtebauliche Entwicklung anpassen. Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)
- Anpassung der Festsetzungen an ein geändertes städtebauliches Ziel
- Rücknahme von Verkehrsflächen zu Gunsten von Wohnbauflächen



- Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes – bisher Allgemeines Wohngebiet
- Angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange.
- Einbeziehung aller öffentlichen und privaten Belange in das Verfahren.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

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 (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. In den Änderungsbereich ist ein Teil der Wegfläche des Altershausener Rings im Norden mit einbezogen. Dieser ist im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung dargestellt.

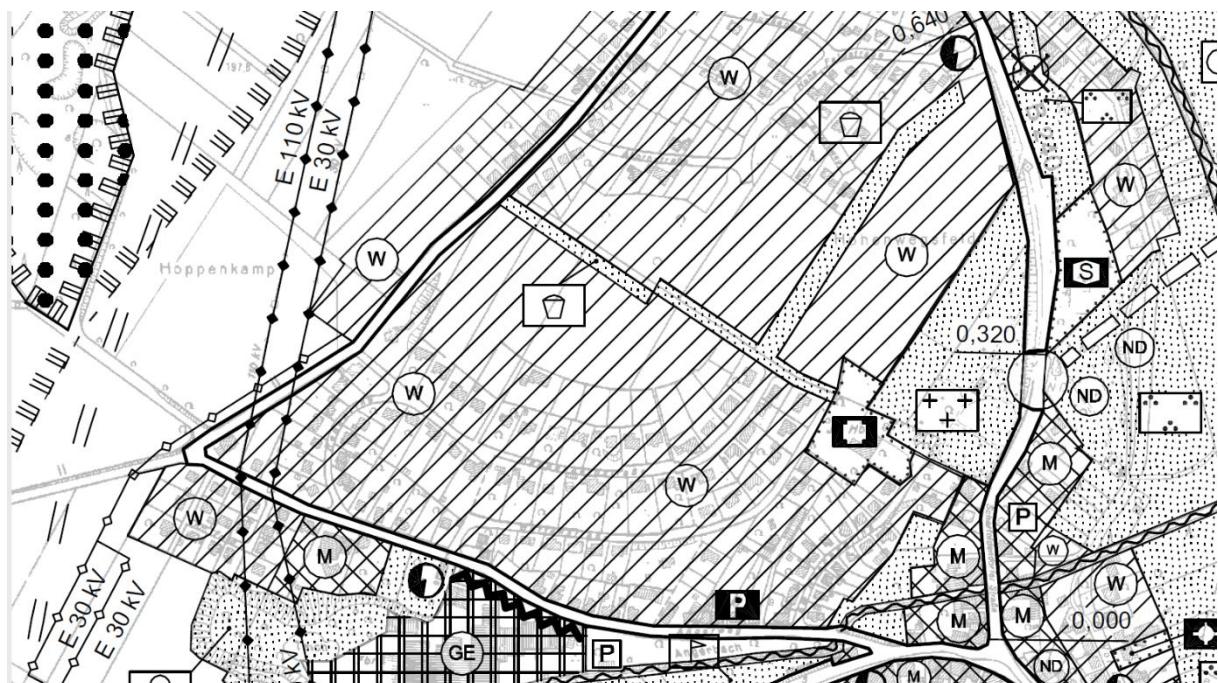


Abbildung 3: Auszug FNP Eschershausen (Quelle Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden kleinflächige Änderungen vorgenommen. Überwiegend erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Rücknahme

von Verkehrsflächen. Die Festsetzungen passen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Die Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes eröffnet auch weiterhin die Entwicklung der Flächen zu einem Wohngebiet. Das Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes bleibt davon unberührt.

3.3 Überplante und angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ und dessen 3. sowie 4. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ wurde 1978 vom Rat als Satzung beschlossen. Im gesamten Geltungsbereich des Urbebauungsplanes sind überwiegend Flächen für Wohnnutzung festgesetzt.

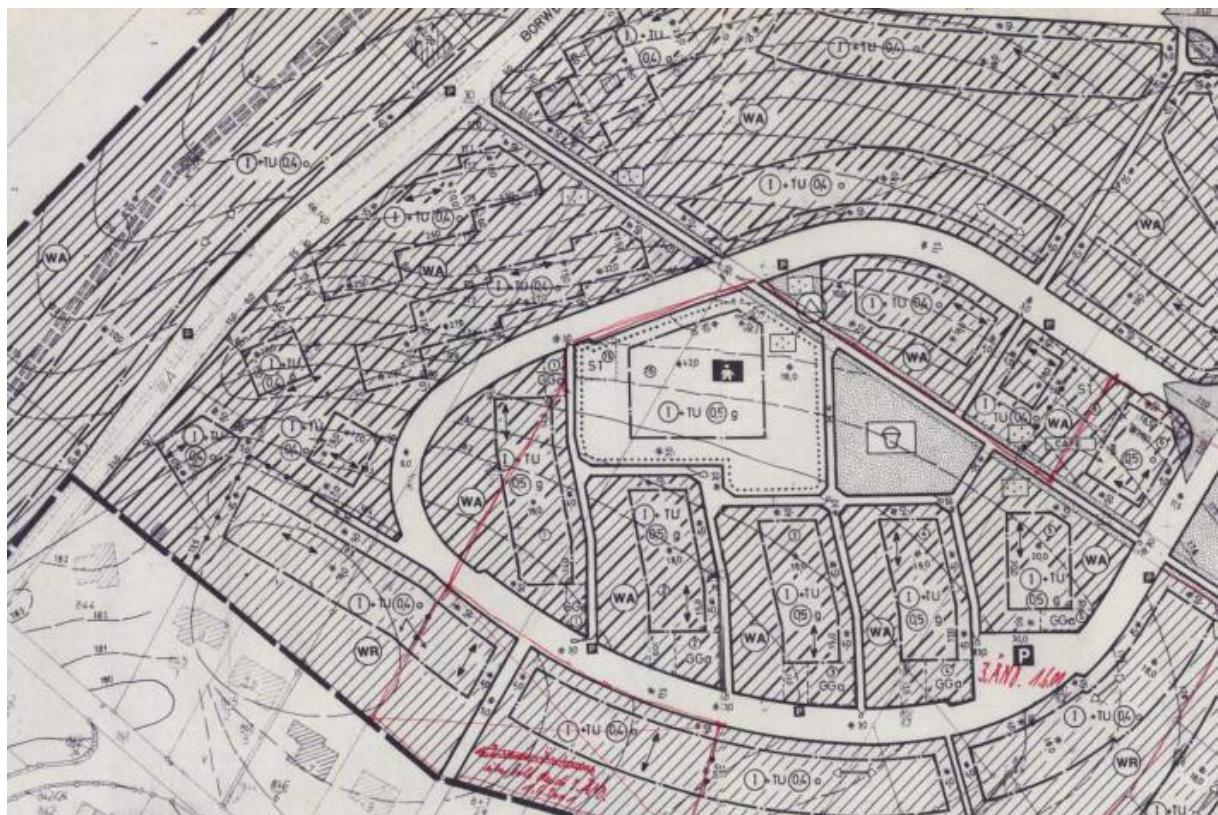


Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ (Stadt Eschershausen, 1977)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2000 erfolgte eine neue städtebauliche Planung für Teile des Bebauungsplans Nr. 014. Den Charakter des Wohngebietes behielt die 3. Änderung bei. Die Erschließung innerhalb des Gebietes wurde neu geplant und die Grundstücke sowie Ausweisung der Baugrenze an die neue Planung angepasst. Die Art der baulichen Nutzung bleibt gleich. Im Vergleich zu vorher ist in der 3. Änderung eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

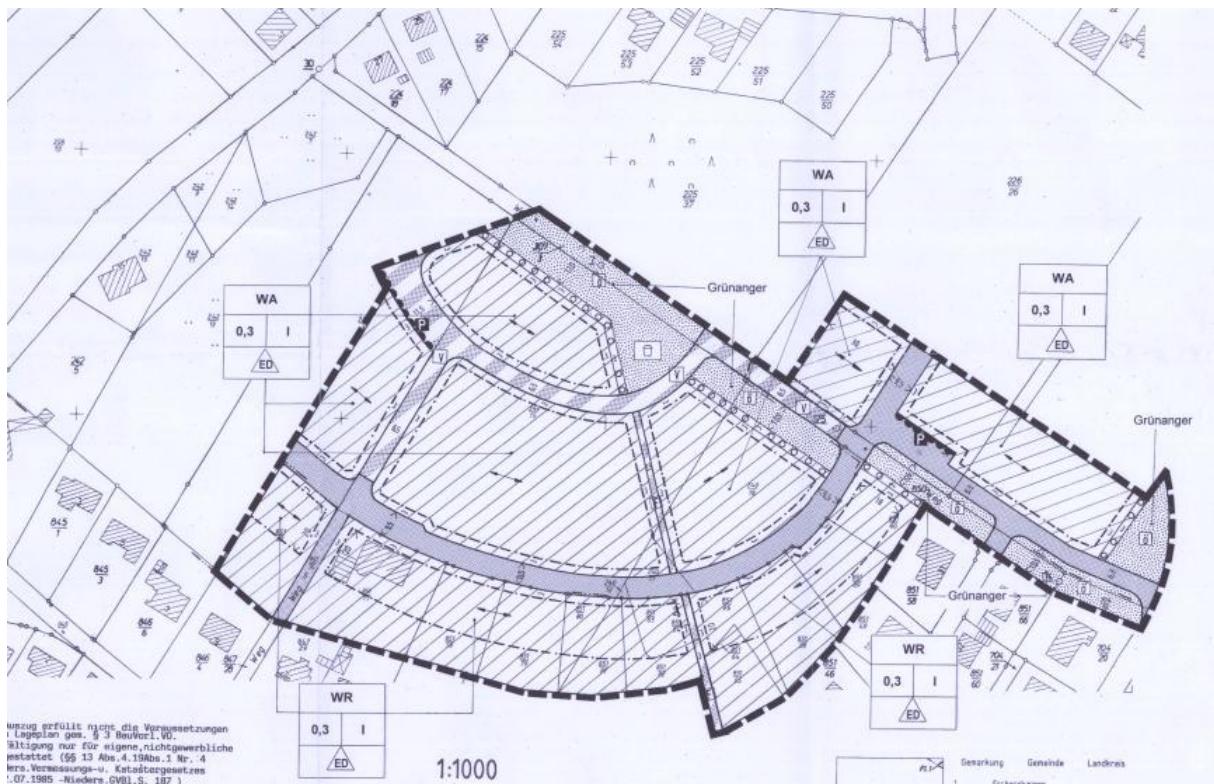


Abbildung 5 Planzeichnung 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 014 (Stadt Eschershausen, 2000)

Nördlich an die 3. Änderung grenzt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014. Gemeinsam mit einem neuen städtebaulichen Konzept wurde die 4. Änderung des Bebauungsplans in 2023 fertiggestellt. Auch bei dieser Änderung wurde die Erschließung neu gedacht und die Grundstücke sowie Ausweisung der Baugrenze daran angepasst.

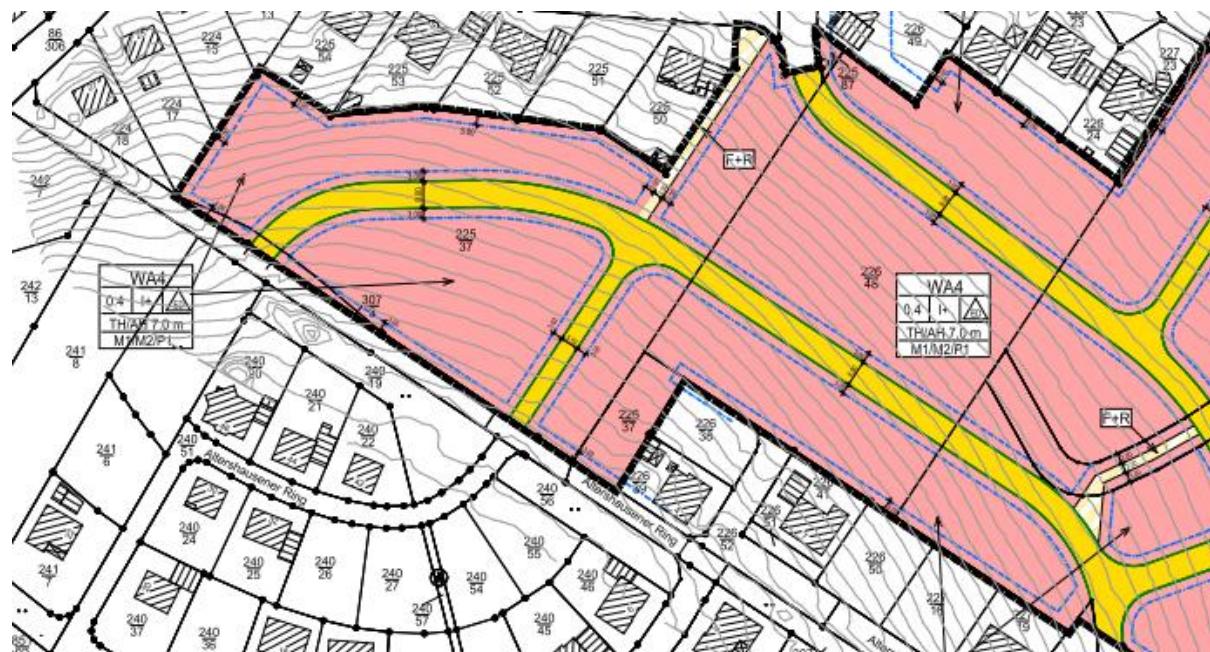


Abbildung 6 Ausschnitt 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“, Stadt Eschershausen, 2023

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans werden auf Grund der städtebaulichen Entwicklung konkrete kleine Flächen in ihrer Nutzung geändert. Durch den konkreten Veränderungsbedarf, gibt es keine räumlichen Alternativen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch Wohnnutzung. Daher liegt es nahe, die Flächen der Geltungsbereiche der Wohnbaufläche und somit den angrenzenden Grundstücken hinzuzufügen. Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche fällt ein Wohnentwicklungsgebiet weg. Das Innenentwicklungspotential von Eschershausen ist auch ohne diese Fläche sehr hoch, sodass ein Wegfall der ausgewiesenen Wohnbaufläche keine Auswirkungen mit sich bringt.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ hat vorwiegend zum Ziel, nicht mehr benötigte Verkehrsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen sowie der geordnete städtebauliche Abschluss des Baugebietes.

Inhaltliche Alternativen wären die Aufrechterhaltung der derzeitigen Flächennutzung oder die Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans. Beider Alternativen sind nicht zielführend hinsichtlich des Ziels, das Baugebiet entlang des Altershausener Rings zum Abschluss zu bringen. Durch die derzeitig bestehenden Festsetzungen entstehen Baulücken sowie einzelne Flächen die nicht entwickelt werden. Durch die geplante Änderung werden nicht mehr benötigte Verkehrsflächen, überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt, wodurch bestehende Baulücken geschlossen, Grundstücke sinnvoll ergänzt und Grünflächen in ihrem derzeitigen bestehen festgesetzt werden können.

Auf Grund der geänderten Planung entfällt die Erschließung des Gebietes hinter der Grünfläche. Dadurch kann an der vorgesehenen Stelle keine Wohnbebauung realisiert werden. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und es zeichnet sich kurz- bis mittelfristig keine Bereitschaft ab, die Flächen für die städtebauliche Entwicklung bereit zu stellen. Daher wird die Festsetzung zur Nutzung als Wohngebiet im Urbebauungsplan Nr. 014 aufgehoben. Um zukünftige Entwicklungen nicht einzuschränken, wird keine neue Festsetzung für diese Fläche getroffen.

Insgesamt ergeben sich aufgrund der Lage im Innenbereich, der bestehenden Nutzungsstruktur und der Zielsetzung keine gleichwertigen inhaltlichen Alternativen zu vorgesehenen Planung.

4.3 Nullvariante

Die sogenannte Nullvariante beschreibt den Fall, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen werden.



Bei einem Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplans entstehen entlang des Altershausener Rings Baulücken. Mit den Änderungen wird die Möglichkeit einer geordneten Innenentwicklung gegeben, wodurch das Baugebiet des Altershausener Rings abgeschlossen werden kann.

Ohne die Teilaufhebung des Wohngebietes entsteht ein Bereich, bei dem die Erschließung nicht gesichert ist. Ebenso stehen die Flächen zwar als Bauland zur Verfügung, passen aber nicht mehr von ihren Grundstücken in die derzeitige städtebauliche Planung. Ziel der Stadt ist die Weiterentwicklung des Baugebietes nach Norden mit einer attraktiveren Flächenentwicklung mit unterschiedlichen Grundstücksangeboten. Für die Fläche zeichnet sich aktuell kein Bedarf ab.

5 Festsetzungen

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um kleinere Flächen in und angrenzend an den Geltungsbereich der 3. Änderung handelt, werden die Festsetzungen überwiegend aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 übernommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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 Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht zulässig.

Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristika des allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleiben. 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

Ausnahmsweise 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse.

5.2.1 Grundflächenzahl

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. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes, die Gebietsüberschneidungen zu dem Plangebiet enthält ist eine GRZ von 0,3 angesetzt.

Daher wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um diese an die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 anzupassen. Die Geltungsbereiche Weg und Ost liegen direkt im Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes und sollen zu bestehenden Baufeldern hinzugefügt werden. Daher ist nur eine gleiche GRZ zweckmäßig. Die Wohnbaufläche im Geltungsbereich West grenzt direkt an die 3. Änderung des Bebauungsplanes. Um die GRZ im Plangebiet zu vereinheitlichen und die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans zu übernehmen, wird hier ebenfalls eine GRZ von 0,3 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.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 und 19 BauNVO.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Vollgeschoss zulässig. Ein weiteres Vollgeschoss gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) kann als talseitiges Untergeschoss errichtet werden.

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 Gebäude werden dadurch mit dem Bestand harmonieren.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50,00 m nicht überschreiten. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind sowie eine Beschränkung von max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass in Anlehnung an die umgebende Bebauung, auch die Bebauung im Plangebiet die Maßstäblichkeit der Nachbarschaft übernehmen soll und somit nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein dürfen. Dadurch findet z.B. ein Ausschluss von Hausgruppen statt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen geregelt.

Um ein harmonisches Bild in dem bereits bebauten Gebiet zu erlangen, wird die Stellung der baulichen Anlagen mit Vorgabe zur Hauptfirstrichtung festgesetzt. Diese orientiert sich an der umliegenden Bebauung und der bereits getroffenen Festsetzung in der 3. Änderung. Dabei sollen die Hauptfirsche möglichst parallel zur Straße verlaufen und in einzelnen Gebietsteilen parallel zum Hang.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 gesichert.

Im Geltungsbereich West ist im nördlichen Bereich eine Wendeanlage festgesetzt. In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 ist in diesem Bereich eine Verkehrsfläche festgesetzt,



welche nun um eine Wendeanlage erweitert werden soll. Durch die abschließende Planung des Baugebiets wird die Straße nicht mehr zur Erschließung des dahinterliegenden Gebietes benötigt und wird zu einer Sackgasse. Dafür muss eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Diese ist notwendig zur Ver- und Entsorgung des Wohngebietes in der 4. Änderung.

5.5 Öffentliche Grünfläche

Im Geltungsbereich „West“ werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei soll die Grünfläche zwischen dem Flurstück 241/9 und der Wendeanlage die Grünachse „Grünanger“ aus der 3. Änderung des Bebauungsplans weiterführen. Entlang der festgesetzten Grünfläche soll der Fuß- und Radweg weitergeführt werden. Zusätzlich sind auf der festgesetzten Grünfläche „Grünanger“ zum Aufbau einer Grünachse je 50 qm angefangener Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die zweite Grünfläche befindet sich südlich des Flurstücks 241/7.

5.6 Sonstige Festsetzungen

5.6.1 Geltungsbereich

Die 5. 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.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung im Plangebiet zu erreichen, werden Beschränkungen in Bezug auf die Gestaltungsfreiheit getroffen. Damit wird keine Homogenität bezieht, es sollen keine uniformen Baukörper und -gebiete entstehen, sondern es soll durch ähnliche Gestaltungsmerkmale das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden. Die Vorschriften orientieren sich an der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“, um eine Einheitlichkeit im gesamten Gebiet zu gewährleisten.

6.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO gelten im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“, der Stadt Eschershausen.



6.2 Höhenentwicklung

Um die neuen Gebäude an das bestehende Gebiet und die topografische Umgebung anzupassen, wird eine zulässige maximale Traufhöhe von 3,70 m festgelegt. Die Bezugsebene ist hierbei der tiefste Punkt der hangaufwärtsliegenden Außenseite des Gebäudes mit der gewachsenen Oberfläche am höchstgelegenen einigermaßen gleichmäßige ebenen Geländebody des Grundstücks. Sie wird anhand der amtlichen Katasteramtsunterlage bestimmt.

Beim möglichen Bau eines Doppelhauses sollten die Traufhöhen der zusammengehörenden Doppelhaushälften aufeinander abgestimmt ausgeführt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erlangen.

6.3 Dächer

In Anlehnung an die ortsüblichen Bauformen sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen gelten besondere Ausnahmeregelungen. Für Garagen sind ebenfalls geneigte Dächer mit einer geringeren Dachneigung von 15° bis 35° zulässig, um dadurch ein einheitliches Gesamtbild zwischen Haupt- und Nebenanlagen zu erreichen. Garagen mit Flachdach sind nur mit begrünten Flachdächern oder als begrünte offener Carport zulässig.

Um im geneigten Gelände eine klar ausgerichtete Gebäudeform sicherzustellen, dürfen Nebenfirste gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtung eine Länge von höchstens der Hälfte des Hauptfirstes erreichen.

6.4 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 Prozesse negativ beeinflussen.



logischen Funktionen stark einschränken. Die Anlage von naturnahen Steinbiotopen als Offenbodenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

6.5 Aufgehobene Bauvorschriften

Die Bauvorschrift zur Einfriedung der Grundstücke wird für die 5. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben. Die Geltungsbereiche grenzen an bereits bebaute Grundstücke an. Die vorgefundenen Einfriedungen weichen von den geltenden örtlichen Bauvorschriften ab. Da, mit dieser örtlichen Bauvorschrift, nicht das Gestaltungsziel erreicht werden konnte, wird für die nun vorgesehenen Änderungsbereiche auf diese Vorschrift verzichtet. Dies harmonisiert auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes, in dem eine solche Regelung ebenso nicht Teil des Änderungsverfahrens ist. Dementsprechend wird auch die örtliche Bauvorschrift zu den zu verwendeten Farben für die Einfriedungen nicht mehr relevant und aufgehoben.

6.6 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Da, nach der Novellierung der Bauordnung, nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

7 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet ist in seiner bisherigen städtebaulichen Entwicklung als Teil der Gesamtentwicklung des Bebauungsplans Nr. 014 „Hüschebrink-Hohenwegsfeld“ mit seiner 3. und 4. Änderung eingegliedert.

Das Vorhaben hat mit seiner Änderung der Flächen nur bedingt Auswirkungen auf die übergeordnete Siedlungsentwicklung. Mit der Nutzungsänderung einzelner Flächen wird eine zusammenhängende Bebauung entlang des Altershausener Ring ermöglicht. Allerdings werden auch Entwicklungsflächen zur Wohnnutzung aus der Planung des Baugebietes herausgenommen. Dies sollte keinen Nachteil für die Siedlungsentwicklung darstellen, da das Potential an Flächen in der Innenentwicklung noch nicht ausgeschöpft ist.



7.2 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Stadt Eschershausen und fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur des Baugebietes am Altershausener Ring ein. Die umliegende Bebauung wird durch freistehende ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ihren Zier- und Wohngärten mit entsprechender Bepflanzung dominiert.

Die Änderung betrifft lediglich kleine Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplans und seiner Änderungen, in dem einzelne Flächen in der Wohnnutzung ergänzt werden. Die Festsetzung orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen der vorherigen Bebauungspläne, so dass sich die neue Bebauung in das Ortsbild einfügt und die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes vollständig erhalten bleibt. Durch die 5. Änderungen können Baulücken geschlossen werden und es entsteht ein harmonisch bebautes Gebiet. Insgesamt bleibt das charakteristische Erscheinungsbild der Stadt Eschershausen gewahrt. Die Änderung stellt eine punktuelle und städtebaulich verträgliche Anpassung dar.

Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, wird sich die Änderung nicht auf das Landschaftsbild auswirken.

7.3 Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über den Altershausener Ring.

Durch die Änderungen im Bebauungsplan ergibt sich kein Mehrverkehr, da sich an der Grundstücksdichte im Gebiet nichts verändert. In der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die wohnliche Dichte bereits berücksichtigt.

Mit Umwandlung der Erschließungsstraße in Grünfläche im Geltungsbereich West, wird die Nutzung als Wohnfläche im dahinterliegenden Teil durch fehlende Erschließungsmöglichkeiten nicht mehr möglich sein. Aus diesem Grund wird die Teilfläche im Urbebauungsplan Nr. 014 aufgehoben und kann weiter über den Fuß- und Radweg im nördlichen Teil des Geltungsbereichs „West“ zur landwirtschaftlichen Nutzung erreicht werden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans entfällt ein Fußweg. Dieser verbindet den nördlichen mit dem südlichen Altershausener Ring und sollte das umliegende Wohngebiet mit dem geplanten Spielplatz in der Mitte des Baugebietes verbinden. Dadurch werden die angrenzenden Grundstücke größer. Die Durchlässigkeit des Baugebiets für Fußgänger ist auf Grund des geringen Verkehrsaufkommen sowie einer passenden Straßengestaltung weiterhin gewährleistet.

7.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Baugebiet ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Mit der jetzigen Änderung bleibt die Struktur der Grundstücke bestehen. Lediglich ein Grundstück kommt hinzu. Das gesamte Gebiet ist an das Leitungs- und Kanalnetz anzuschließen. Hieraus ergeben sich keine besonderen öffentlichen Lasten.



Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgung zu erwarten.

7.5 Landwirtschaft

Ungeachtet der innerörtlichen Lage liegt im Plangebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und eine Weitere grenzt derzeit im Norden noch an. Die nördliche landwirtschaftliche Fläche liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in ihrer Festsetzung „Wohngebiet“ im Bebauungsplan Nr. 014 aufgehoben. Demnach steht einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung nichts entgegen und es bestehen keine direkten Auswirkungen auf die bestehende Nutzung. In ländlichen Lagen stellen ausgehende Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen dar. Diese sind ortsüblich zu dulden. Die Nutzung entspricht dem Charakter des umliegenden landwirtschaftlich geprägten ländlichen Raums.

8 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

8.1 Umweltbelange

8.1.1 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 wird sich an den vorhandenen Strukturen orientiert.

Bei den vorliegenden Flächen des Plangebietes handelt es sich um Flächen, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Urbebauungsplan, 3. Bebauungsplanänderung und 4. Bebauungsplanänderung) bestehen. Durch die Neuplanungen werden die überbaubaren Flächen zurückgenommen und in öffentliche Grünflächen, Freiflächen, Wohnbauflächen oder in eine Straßenverkehrsfläche umgewandelt. Innerhalb der Geltungsbereiche werden die bestehenden Festsetzungen des jeweils bestehenden Bebauungsplanes aufgehoben bzw. überplant.



8.1.2 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, Flächennutzungspläne sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder des NIBIS®-Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

8.1.3 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind. Erläutert werden nur die betroffenen Belange, bzw. solche, für die ein gesonderter Erläuterungsbedarf besteht.

Tabelle 1 Checkliste zur Berücksichtigung der Umweltschutzbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG		
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



Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Wechselwirkungen		x
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
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
Sonstiges		
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. § 51 WHG, Heilquellschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x



8.2 Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Boden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Überwiegend mittlere Braunerde; im Nordwesten (Bereich West) mittlere Pseudogley-Parabraunerde vorhanden	Geringe Vorbelastung der Böden durch u. a. landwirtschaftliche Nutzung in Form von Weidefläche bzw. Acker	Geringfügiger Bodenverlust durch Versiegelung im Bereich der neu geplanten Wendeanlage sowie Einschränkung der Versickerungsrate	Geringe Erheblichkeit durch den Verlust von Boden durch die zukünftige Versiegelung innerhalb der Wendeanlage
Überwiegend hohe Bodenfruchtbarkeit; lediglich im Nordwesten äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit	Weitgehend natürliche Bodenausbildung und -entwicklung in den unversiegelten Bereichen	Insgesamt Verbesserung, da eine Rücknahme von zulässiger Versiegelung erfolgt	In der Gesamtheit deutliche Verbesserung des Schutzgutes Boden, da eine Rücknahme von bislang möglicher Versiegelung durch die Neuplanung erfolgt
Keine seltenen Böden vorhanden			
Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit im Nordwesten vorhanden (Böden mit hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit)			Die Auswirkungen durch die Neuplanung sind weitaus geringer als bei der bislang zulässigen Planung, da viele Versiegelungen aufgehoben werden und als Freiflächen verbleiben

Zu erwartende Auswirkungen auf die Bodenfunktionen:

Boden als Ertragspotenzial

Geringfügig.

Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen

Geringfügig.

Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.

Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.

Archiv von Natur- und Kulturgeschichte



Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

Biototypen / Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Weidefläche Freifläche in Form von halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH) Acker	Keine schützenswerten flächigen Biototypen vorhanden Keine geschützten oder seltenen Arten innerhalb des Plangebietes zu erwarten	Geringfügige Inanspruchnahme von Ackerfläche für den Neubau einer Wendeanlage Sonderausprägungen wie artenreiche Randstreifen, extensiv genutzte Bereiche etc. entlang der Ackerfläche sind nicht vorhanden Lebensraumverlust für bodenbewohnende Organismen und an Siedlungsbereiche angepasste Organismen der Offenlandbereiche innerhalb neu versiegelter Bereiche	Vielmehr wird durch die Bebauungsplanänderung eine Aufwertung für Biototypen / Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen, da durch die Rücknahme der einstigen Planung weniger Flächen versiegelt werden Keine Erheblichkeiten auf geschützte Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten

Landschaftsbild / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Vorbelastetes Landschaftsbild durch die angrenzenden Bebauungen und umliegenden Verkehrsflächen; dorftypisches Ortsbild	Einsehbarkeit aus dem Nahbereich gegeben Raumprägende Gliedernde Elemente in Form von zusammenhängenden Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden Standort fügt sich durch die Nutzung als Weide, Acker und halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH) in die Umgebung des Ortsbildes sowie Landschaftsbildes ein	Keinerlei Erhöhung der Dominanz durch weitere Baukörper, da bislang geplante Wohnbaufläche aufgehoben wird Nur Einsehbarkeit aus dem Nahbereich	Keine Erheblichkeit. Vielmehr wird durch die Bebauungsplanänderung eine Aufwertung für das Ortsbild geschaffen, da durch die Rücknahme der einstigen Planung weniger Flächen versiegelt werden



8.3 Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet und grenzt auch nicht an umliegende Schutzgebiete an.

Da keine Schutzgebiete betroffen sind, wird auf diese Thematik im weiteren Bericht nicht näher eingegangen.

8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der 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 CO₂ 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 CO₂-Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Kleinklimatisch relevante Grünstrukturen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht entfernt. Vielmehr werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes bereits zugelassene Versiegelungen zugunsten von z. B. öffentlichen Grünflächen zurückgenommen. Teilweise werden einst geplante Wohnbauflächen aufgehoben und nicht neu überplant. Eine geplante Straße sowie ein Weg werden zugunsten von Wohnbaufläche zurückgenommen. Somit sind auf diesen Flächen keine zukünftigen Versiegelungen mehr zulässig. Diese Änderungen wirken sich somit positiv auf den Klimaschutz aus, da der Grad der Versiegelung bei der Neuplanung deutlich geringer ausfällt als bei der vorherigen Planung. Die Gesamtsituation des vorherrschenden Klimas wird durch die Planung daher verbessert.



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.

Durch den Klimawandel treten verstärkt Extremwetterereignisse wie beispielsweise Hitzewellen auf. Klimaanpassung bedeutet demnach, Maßnahmen und Strukturen zu schaffen, die an Extremwetterereignisse angepasst sind.

Im Rahmen der geplanten Änderung sollten Maßnahmen zur Klimaanpassung berücksichtigt werden, um den Folgen des Klimawandels, insbesondere zunehmenden Hitzewellen und Starkregenereignissen, entgegenzuwirken.

Es wird empfohlen, dass zukünftige Bebauungen in nachhaltiger Bauweise geplant werden. Eine energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung klimafreundlicher Materialien könnten dazu beitragen, die Hitzebelastung zu reduzieren. Helle Fassadengestaltungen könnten zudem helfen, die Aufheizung von zukünftigen Gebäuden zu verringern.

Zur Anpassung an Starkregenereignisse wäre eine möglichst wasserdurchlässige Gestaltung der Außenflächen vorteilhaft. Dies wird unter anderem durch die Zurücknahme von bislang überplanten Flächen zugunsten von Freiflächen und öffentlichen Grünflächen unterstützt. Entsiegelte oder begrünte Flächen könnten zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser beitragen. Auch die Nutzung von Regenwasser, beispielsweise zur Bewässerung oder Gebäudekühlung, wäre eine sinnvolle Ergänzung.

Darüber hinaus ist es empfehlenswert, bestehende Grünflächen zu erhalten und, wo möglich, durch Neupflanzungen zu ergänzen, um das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Durch die bereits erwähnte Rücknahme von bislang überplanten Flächen in Form eines Weges und einer Straße zu Wohnbauflächen bzw. zu öffentlichen Grünflächen und der Rücknahme einer kompletten Wohnbaufläche zu keinerlei Neuausweisung erfolgt durch die Planung ein deutlich geringerer Eingriff in das Schutzgut Boden und Fauna. Hierdurch profitiert auch das Klima, da keine weitere Versiegelung stattfindet. Des Weiteren können Maßnahmen zur natürlichen Verschattung, etwa durch Bäume oder begrünte Pergolen, zusätzlich zur Reduzierung der Hitzebelastung beitragen.

Durch die Berücksichtigung solcher Maßnahmen kann bzw. wird die Bebauungsplanänderung klimafreundlicher und passt sich besser an die Herausforderungen des Klimawandels an.

8.5 Bewertung der Eingriffsintensität

Mit der Planung sind keine neuen negativen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt verbunden, da durch die 5. Bebauungsplanänderung eine deutlich reduzierte Versiegelung ermöglicht wird, als diese in den einstigen Planungen möglich war.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten, da durch die Änderungen eine stark reduzierte Versiegelung stattfindet bzw. zulässig ist. Zwar werden im Bereich der neu geplanten Wendeanlage neue Bodenversiegelungen stattfinden. Hier geht Boden unwiederbringlich verloren und ist an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar. Dennoch



ist mit Sicht auf die Gesamtplanung eine große Verbesserung für das Schutzwert Boden zu verzeichnen, da deutlich weniger Versiegelung ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Biotoptypen sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar werden durch die neu geplante Wendeanlage kleine Bereiche von Acker entfallen, diese sind jedoch kleinflächig. Wertvolle Biotopstrukturen sind somit nicht betroffen.

Das Ortsbild wird sich nicht merklich verändern, da die bislang zulässigen Planungen noch nicht realisiert wurden. Vielmehr wird durch die 5. Bebauungsplanänderung der Grad der möglichen Versiegelung stark reduziert, wodurch das Ortsbild gewürdigt wird.

Selbst wenn durch die oben genannte Planung Beeinträchtigungen entstehen würden, bestünde keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 13a (2) 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.

9 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebiets		Ursprüngliche Festsetzung des Urbebauungsplan, der 3. Und 4. Änderung
Gesamter Geltungsbereich der 5. Änderung	Ca. 1,53 ha	Ca. 1,53 ha
Allgemeines Wohngebiet	Ca. 0,40 ha	Ca. 1,21 ha
Verkehrsfläche	Ca. 0,03 ha	Ca. 0,30 ha
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	-	Ca. 0,02 ha
Grünfläche	Ca 0,08 ha	-
Teilaufhebung	Ca 1,02 ha	-

Eschershausen, den _____.2025

Stadt Eschershausen ...

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Bandke)

