

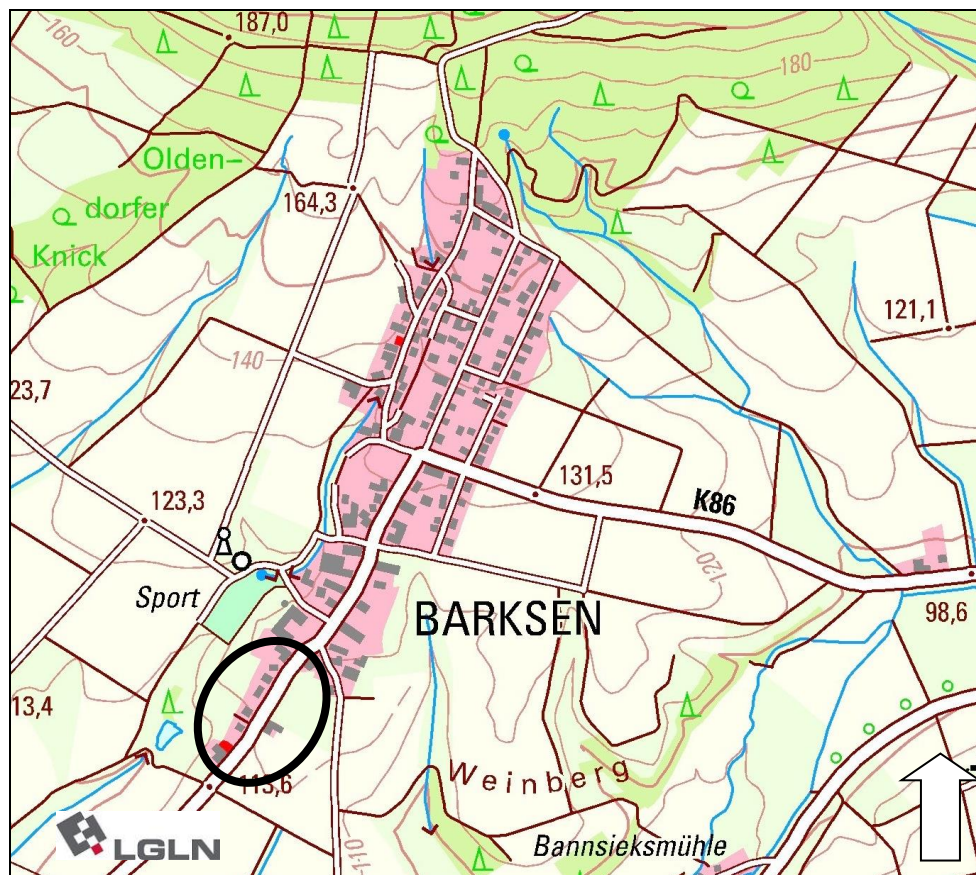


Stadt Hessisch Oldendorf

Anpassung der 1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB ST Barksen

Begründung

ABSCHRIFT

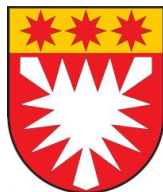


PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

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

Gliederung

	Seite
1 Planungsanlass, Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2 Geltungsbereich der 1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, ST Barksen	3
3 Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben	5
3.1 Rahmenbedingungen	5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	7
3.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	9
3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	9
3.5 Innenbereichssatzung für den Stadtteil Barksen	10
4 Ziele und Zwecke der Satzung	11
5 Inhalt der Satzung	12
5.1 Zulässigkeit von Vorhaben	12
5.2 Zusätzliche Festsetzungen für die Teilflächen Flurstücke 50/4 und 51/12	13
5.3 Kompensationsmaßnahmen	14
6 Auswirkungen der Planung	16
6.1 Natur und Landschaft	16
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	18
6.3 Sonstige Auswirkungen	18
7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
8 Erschließung	20
8.1 Verkehrliche Erschließung	20
8.2 Ver- und Entsorgung	29
8.3 Archäologische Hinweise	21
8.4 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	22
9 Beschluss	22



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-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

0 Allgemeines

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat am 13.04.2017 die 1. Einbeziehungssatzung ST Barksen als Satzung beschlossen.

Bisher setzte die Satzung im Bereich des Flurstücks 50/4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 5,5 m Breite fest, um die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung der verbleibenden rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen. Es hat sich herausgestellt, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht jedoch auf nur auf einer Breite von 4 m erforderlich ist, da die verkehrliche Anbindung des verbleibenden Teils des Flurstücks 50/3 über die Kirchtorstraße erfolgen kann. Um die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf 4 m zu reduzieren, ist die Anpassung der 1. Einbeziehungssatzung durchgeführt worden.

Der Geltungsbereich der Anpassung umfasst unbebaute Grundstücksflächen im östlichen Anschluss an die Hohensteinstraße und ist in der Planzeichnung mit einer gestrichelten roten Linie umgrenzt. Die Anpassung betrifft das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die Begründung der Satzung ist im Wesentlichen unverändert geblieben und nur angepasst. Die Anpassungen betreffen den städtebaulichen Entwurf auf Seite 11 sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Seite 14.

Zur Anpassung der 1. Einbeziehungssatzung wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am _____ die Anpassung der 1. Einbeziehungssatzung beschlossen.

1 Planungsanlass, Rechtsgrundlagen und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ist die Absicht der Stadt Hessisch Oldendorf, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung eines begrenzten zusätzlichen Angebotes von drei bis vier Bauplätzen im ST Barksen zu schaffen.

Nach den Vorschriften des § 34 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bauvorhaben zulässig, die sich nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Da die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB lediglich deklaratorische Wirkung hat, gelten für sie keine Verfahrensschritte nach BauGB. Eine Klarstellungssatzung ist lediglich durch den Stadtrat zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Festlegungssatzung und Einbeziehungssatzung) gelten die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 verzichtet werden und gleich die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Eingriffsregelung ist bei Festlegungs- und Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden und es ist über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden.

Festlegungs- und Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB werden durch den Rat beschlossen und mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig.

tig. Vorhaben im Satzungsbereich sind dann nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig.

2 Geltungsbereich der 1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, ST Barksen

- Die Satzung umfasst Teile der bebauten Ortslage des Stadtteils Barksen zu beiden Seiten der *Hohensteinstraße* und schließt südlich an die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an, welche durch die „Satzung nach § 34 (2) BBauG, Ortsteil: Barksen“ vom 08.12.1982 deklariert sind.
- Sie legt für die Flurstücke 22/2 teilweise, 23/4, 23/5, 24/11, 24/13, 24/16, 24/17, 26/10 teilweise, 26/12 teilweise und 49/4 westlich der *Hohensteinstraße* die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB fest (Klarstellungsbereich).
- Die Satzung bezieht darüber hinaus mit den Teilflächen der Flurstücke 47/1, 50/4 51/11 und 51/12 einzelne Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungsbe- reich). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Für den Stadtteil Barksen besteht seit dem 08.12.1982 eine Innenbereichssatzung, die seinerzeit auf der Grundlage des § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) aufgestellt wurde. Durch diese Satzung sind die „Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage“ festgelegt worden. Diese Satzung hat deklaratorischen Charakter und gilt weiterhin.

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB gilt, dass die Reichweite der Prägungswirkung nach den optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor Ort festzulegen ist. Die Prägungswirkung der angrenzenden Bebauung bezieht sich auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.) Dabei wird nicht verlangt, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig sein dürfen oder die Fläche im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i. d. R. nicht relevant. Entsprechend dieser Kriterien wurde der Bereich dieser 1. Einbeziehungssatzung abgegrenzt. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an den seit 1982 rechtskräftigen Satzungsbereich an und umfasst bebaute und unbebaute Bereiche zu beiden Seiten der *Hohensteinstraße*.

Der Satzungsbereich gliedert sich in einen Klarstellungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und einen Einbeziehungsbe- reich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Im Klarstellungsbereich werden die nachweislich vorhandenen Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt. Der Klarstellungsbereich umfasst den Bereich westlich

der Hohensteinstraße, welcher außerhalb des Satzungsbereichs von 1982 liegt, inzwischen jedoch eine durchgängige straßenbegleitende Bebauung aufweist, die sich in der Örtlichkeit, nach den optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils darstellt.



Blick auf den Klarstellungsbereich gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der durch die Bebauung westlich der *Hohensteinstraße* gebildet wird.

Im Einbeziehungsbereich werden einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um dort auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Bebauung zu ermöglichen. Der Einbeziehungsbereich umfasst Grundstücksflächen östlich der *Hohensteinstraße* zwischen den Gebäuden Nr. 8 und Nr. 16. Hierbei handelt es sich um eine ca. 80 m breite Baulücke und das dem Siedlungszusammenhang vorgelagerte Gebäude Nr. 8. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 47/1, 50/4, 51/11 und 51/12.



Blick auf den Einbeziehungsbereich gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, der durch die Bebauung und die Baulücke östlich der *Hohensteinstraße* gebildet wird.

3 Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben

3.1 Rahmenbedingungen

Lage und Struktur des Stadtteils Barksen

Die Stadt Hessisch Oldendorf und der Landkreis Hameln-Pyrmont sind stark durch den demografischen Wandel betroffen. Dieser ist in der Region durch Einwohnerverluste, verbunden mit einer Überalterung der Bevölkerung, gekennzeichnet. Der Bevölkerungsrückgang ist in der Stadt Hessisch Oldendorf etwas höher als im Landkreisdurchschnitt.

Von den etwa 18.100 Einwohnern der Stadt Hessisch Oldendorf leben in Barksen aktuell ca. 470 Personen¹.

Barksen liegt landschaftlich reizvoll auf den Höhen oberhalb des Wesertals und kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Im heutigen Ortsbild gibt es jedoch nur noch wenige prägende alte Gebäude. Das Siedlungsbild wird überwiegend durch Wohnhäuser aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg bestimmt.

In Barksen gibt es eine sehr aktive Dorf- sowie Siedlergemeinschaft, eine freiwillige Feuerwehr und verschiedene Vereine.

Über die Kreisstraße 86 und den parallel verlaufenden Fuß- und Radweg ist die nur ca. 2 km entfernte Kernstadt Hessisch Oldendorf sehr gut von Barksen aus erreichbar. Die nahegelegene Kernstadt besitzt ein gutes Einzelhandelsangebot, Kindergärten, Grund- und Oberschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ärzte sowie ein breites Arbeitsplatzangebot.

Auf Grundlage der landesweit eingeführten Modelle (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung) liegt als Leitbild der Dorfentwicklung von Barksen die Anpassungsstrategie zugrunde. Mit der Anpassungsstrategie passt sich das Dorf rückläufigen Trends an. Sie fördert die Konzentration auf das endogene Entwicklungspotential und beschränkt die Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich.

Zustand des Plangebiets

Der künftige Satzungsbereich grenzt unmittelbar an die Kreisstraße 86 und liegt innerhalb des sogenannten Ortsdurchfahrtsbereichs. Die Kreisstraße verfügt über einen einseitig angebauten Fußweg auf der Westseite.

¹ Quelle: Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf, Juli 2015

Für die Kreisstraße 86 liegen keine Verkehrsmengenzahlen vor. Die Straße weist jedoch eine recht geringe Verkehrsbelastung auf. Eine am Donnerstag, den 12.11.2015 in der Zeit von 16:30 bis 17:30 Uhr durchgeführte Stichprobenzählung bestätigt das. Die Zählung ergab hochgerechnet einen DTV von 700 Kfz/24h. Auf dieser Grundlage wurde eine überschlägige Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet nach RLS-90 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Verkehrsgeräusche ausgeschlossen werden kann.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Satzungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Die bebauten Bereiche westlich und östlich der *Hohensteinstraße* werden weitgehend durch Wohnnutzung geprägt. Hier dominiert der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau mit einem und zwei Vollgeschossen, roten und schwarzen Dächern sowie mit Ziegel- oder Putzfassaden. Am südlichen Siedlungsrand befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus „Hohensteindiele“.

Die unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als Hausgärten genutzt. Nur der Baulückenbereich östlich der *Hohensteinstraße* stellt sich als landwirtschaftliche Fläche (aktuell Intensivgrünland) dar, die im Norden und Süden durch Bebauung begrenzt wird. Bewuchs in Form von Gehölzen liegt dort nicht vor.

Wasserflächen sind nicht vorhanden.

Schützenswerte Biotop sind im künftigen Satzungsgebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund der Gebietsstruktur kann das Plangebiet als Lebensraum für diese Arten aber ausgeschlossen werden.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht im künftigen Satzungsgebiet und in der Umgebung nicht.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig

und muss neu aufgestellt werden. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung wird die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen. Der Stadt werden regionalplanerisch die *Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* zugewiesen, wobei die Kernstadt Hessisch Oldendorf die zentrale Versorgungsfunktion übernehmen soll.

In die zeichnerische Darstellung des RROPs ist die bebaute Ortslage des Stadtteils Barksen übernommen worden. Die unbebauten Bereiche sind Bestandteil eines *Vorsorgegebiets für die Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials*. Gebiete mit einer relativ hohen Ertragsqualität des Bodens sind als Grundlage einer gesunden landwirtschaftlichen Produktion zu sichern. Sie sollen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung wird ein Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden vorbereitet. Die planerische Entscheidung zugunsten der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist, bezogen auf den Verlust der landwirtschaftlichen Böden, vertretbar und wird wie folgt begründet:

Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der *Hohensteinstraße* im Westen und der *Kirchstraße* im Osten werden als Intensivgrünland genutzt. Sie sind nach Süden hin durch das Hausgrundstück *Hohensteinstraße 8* und ein daran anschließendes Gartengrundstück von den der Ortslage vorgelagerten Ackerflächen räumlich getrennt, so dass die ackerbauliche Bewirtschaftung der Flächen im Zusammenhang mit den übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht möglich ist. Deshalb wird die Fläche bereits als Grünland genutzt. Die angestrebte bauliche Entwicklung ist sehr kleinräumig und dient dem städtebaulichen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung. Mit Realisierung der neuen Bebauung verkleinert sich zwar die landwirtschaftliche Fläche, eine Bewirtschaftung bzw. landwirtschaftliche Nutzung z. B. als Grünland ist jedoch weiterhin möglich.

Die bedarfsgerechte Entwicklung von Baugrundstücken kann der Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen aus der ländlichen Region entgegen wirken und zum Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen beitragen. Die Planung stellt somit einen Betrag zum Erreichen der landesplanerischen Zielsetzungen dar und steht mit den regionalplanerischen Zielsetzungen in Einklang.

Unmittelbar angrenzend legt der Regionalplan ein *Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft* fest, das weiter östlich, westlich und südlich durch ein *Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft* überlagert wird.

3.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

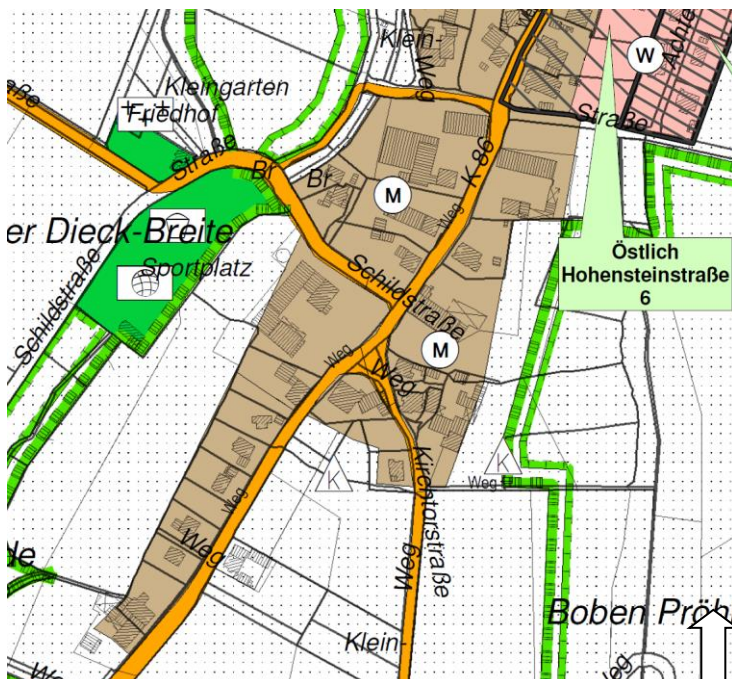
Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt seit 2001 als vom Kreistag beschlossenes Fachgutachten vor.

Barksen liegt in Hanglage zur Weserniederung in einem Bereich mit hohem Grünlandanteil. Naturräumlich gehört Barksen zum Weser- und Leinebergland und hier zur Landschaftseinheit der Hessisch Oldendorfer Weserterrasse.

Laut LRP hat das Plangebiet nur allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufe V), aufgrund seiner Hanglage jedoch eine hohe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Im Zielkonzept wird für diesen Bereich eine vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung der Schutzgüter mit einer aktuell geringen Bedeutung formuliert. Die Sicherung und Entwicklung der angrenzenden Grünlandbereiche sowie die bodenschonende Nutzung von Ackerflächen zur Reduzierung der Wassererosionsgefährdung sind wichtige Einzelziele. Das Satzungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet (NSG, LSG), es befinden sich dort keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und Naturdenkmale (ND).

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Hessisch Oldendorf nicht vor.

3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)

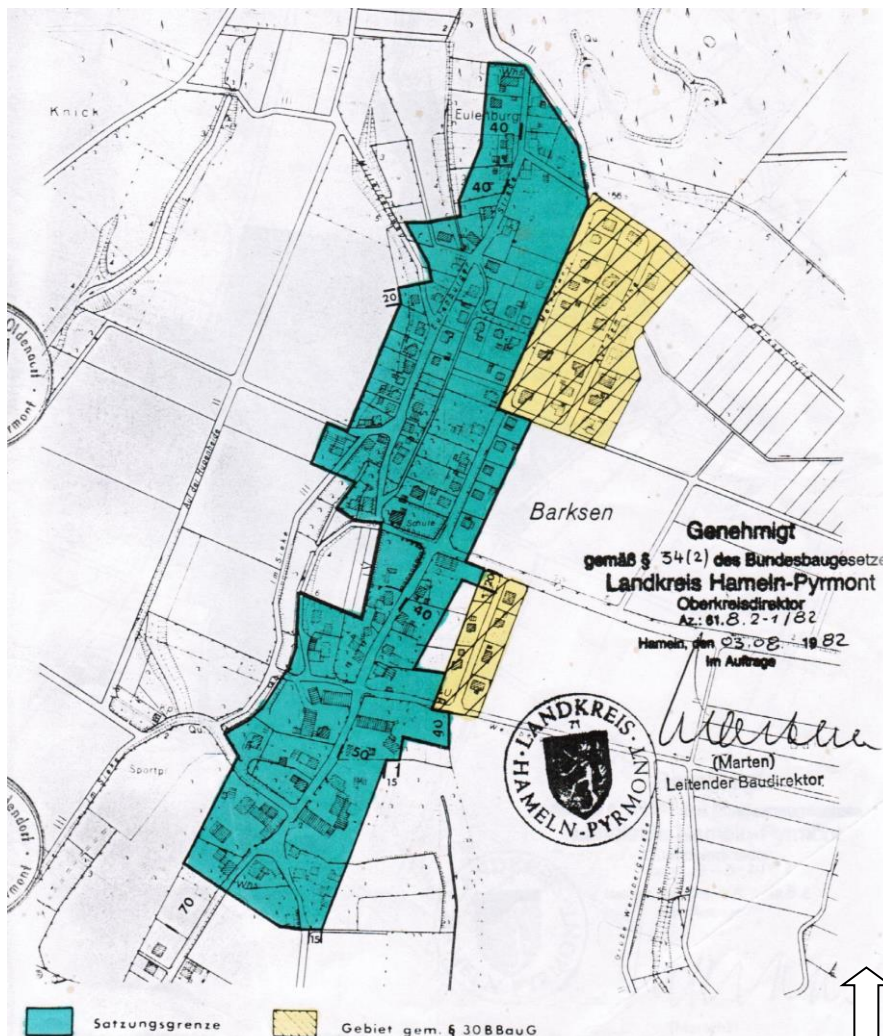


**Wirksame
Flächennutzungsplandarstellung für den
Stadtteil Barksen**
Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf
im Original M.1:5000
Kartengrundlage: LGLN

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Bereich dieser 1. Einbeziehungssatzung *gemischte Bauflächen* und *Flächen für die Landwirtschaft* dar.

Diese Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB verleiht den einbezogenen Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken. Dabei sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nur von Bedeutung, wenn sie für die betroffenen Grundstücke eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbare städtebaulich bedeutsame Funktion darstellen (z. B. Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für den überörtlichen Verkehr). Wenn der Flächennutzungsplan jedoch andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt, wie es bei der Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft* der Fall ist, steht der Flächenutzungsplan der Einbeziehung in den Innenbereich nicht entgegen.

3.5 Innenbereichssatzung für den Stadtteil Barksen



Abgrenzung der Innenbereichssatzung für den Stadtteil Barksen vom 08.12.1982

Quelle:
Stadt Hessisch Oldendorf
Im Original M. 1:5000

Diese 1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB schließt unmittelbar südlich an die Grenze der seit 1982 rechtswirksamen Innenbereichssatzung für den Stadtteil Barksen an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerischen Darstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, auf der Grundlage der ALK, zu entnehmen.

4 Ziele und Zwecke der Satzung

Zur rechtlichen Klarstellung ist es erforderlich, die bestehende Innenbereichssatzung um den Bebauungsbestand westlich der *Hohensteinstraße* zu ergänzen und diesen Bereich zukünftig eindeutig planungsrechtlich als Innenbereich zu deklarieren.

In diesem Zusammenhang ist es städtebaulich sinnvoll auch die Baulücke östlich der *Hohensteinstraße* einschließlich des vorgelagerten Gebäudes Nr. 8 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um eine Lückenbebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu ermöglichen. Zu diesem Zweck haben die städtischen Ratsgremien den Beschluss gefasst, diese Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Ein Beispiel der möglichen Bebauung der Einbeziehungsflächen ist im nachfolgenden Plan dargestellt. Es ist auch eine andere Grundstücksaufteilung, beispielsweise in vier Bauplätze möglich.



Das neue Bauplatzangebot richtet sich insbesondere an die sogenannte Gründergeneration und ist als städtebauliche Maßnahme zum Verbleib junger Familien im Dorf zu werten. Hierbei kann der bestehende Erschließungsvorteil genutzt werden.

Durch die neue Bebauung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da sie der Abrundung des Ortsrandes dient. Es wird eine Baulücke geschlossen und damit maßvolle Ergänzung des Siedlungsbereichs bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ermöglicht.

Es liegen der Planung darüber hinaus die folgenden städtebaulichen und sonstigen Entwicklungsziele zugrunde:

- Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Verbesserte Auslastung kommunaler Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtteil Barksen,
- Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Flächensparende Erschließung durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen.

5 Inhalt der Satzung

5.1 Zulässigkeit von Vorhaben

- Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sind Vorhaben unter Anwendung von § 34 BauGB zulässig, soweit sie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieser Satzung nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.
- Innerhalb der durch diese Satzung erfassten Teilflächen der Flurstücke 50/4 und 51/12 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit darüber hinaus nach den für diesen Einbeziehungsbereich getroffenen Festsetzungen.

Klarstellungsflächen

In den Jahren nach Rechtskraft der Innenbereichssatzung für den Stadtteil Barksen wurden die seinerzeit bereits bebauten Außenbereichsflächen westlich der *Hohensteinstraße* auf den Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB weiter baulich verdichtet und durch Lückenbebauung an den Satzungsbereich angeschlossen. Diese bisherigen Außenbereichsflächen stellen sich heute städtebaulich als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar. Die Einbeziehung dieser bebauten Bereiche westlich der *Hohensteinstraße* in den durch Satzung deklarierten im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt somit zur Klarstellung, dass dort die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Darüber hinausgehende Regelungen sind im Bereich der Klarstellungsflächen nicht erforderlich.

Einbeziehungsflächen

Das Einbeziehen der an den bisherigen Satzungsbereich angrenzenden Außenbereichsflächen östlich der *Hohensteinstraße*, einschließlich des Wohnhauses *Hohensteinstraße 8*, erfolgt, um auf Teilflächen der Flurstücke 50/4 und 51/12 ein Bauplatzangebot mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.600 m² zu schaffen. Vorgesehen ist dort eine straßenbegleitende Bebauung als Baulückenschluss. Unter Zugrundelegung einer ortsüblichen Grundstücksgröße von rund 700 m² sind dort etwa drei bis vier Bauplätze möglich.

Die künftige Bebauung im Einziehungsbereich richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Es sind Vorhaben zulässig, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können darüber hinaus in Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Für den Bereich des bebauten Grundstücks *Hohensteinstraße Nr. 8* sind keine zusätzlichen Regelungen zur städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Im Bereich der bisher unbebauten Grundstücksflächen wird jedoch eine überbaubare Grundstücksfläche als Rahmen für mögliche Gebäudeanordnung festgesetzt.

5.2 Zusätzliche Festsetzungen für die Teilflächen Flurstücke 50/4 und 51/12

- Im Bereich der Flurstücke 50/4 und 51/12 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

Für die städtebauliche Ordnung erfolgt im Bereich Flurstücke 50/4 und 51/12 die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen. Die vordere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m zur Straßenparzelle und nimmt damit die bestehende Bauflucht auf. Innerhalb des durch die *Baugrenzen* gebildeten Baufelds müssen die *Hauptgebäude* errichtet werden. So wird den künftigen Bauherrn ein Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück eingeräumt.

Weitere, über die Vorschriften des § 34 BauGB hinausgehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise, sind für die städtebauliche Ordnung in dieser Satzung nicht notwendig, da die Prägungswirkung der Umgebungsbebauung zu beiden Seiten der *Hohensteinstraße* einen ausreichenden Maßstab für die Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben bildet.

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Nutzung des verbleibenden Teils des Flurstücks 50/4 festgesetzt.
- Ein Verschieben des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in nördliche oder südliche Richtung ist zulässig, wenn das Erschließungsziel - Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen - gewahrt bleibt.
- Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorbereitete Erschließungstrasse der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen ist von Bebauung freizuhalten. Das Pflanzgebot darf im Bereich der Erschließungstrasse unterbrochen werden.

Mittelfristiges städtebauliches Ziel ist die Entwicklung weiterer Bauflächen im Bereich des Flurstücks 50/4. Die verkehrliche Erschließung dieser potentiellen Baugrundstücke kann aus östlicher Richtung über eine Zufahrt von der Kirchtorstraße erfolgen. Um die Schmutzwasserentsorgung dieser rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen im Freigefälle zu ermöglichen, wird es im Falle der Erschließung jedoch erforderlich sein, diesen Bereich an den Schmutzwasserkanal in der Hohensteinstraße anzubinden. Ggf. auch an weitere in der Hohensteinstraße befindliche Leitungstrassen angeschlossen werden. Um dies zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan eine 4 m breite Erschließungstrasse als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest. Die Festsetzung des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes erfolgt somit, um die mittelfristige Option der Entwicklung und Erschließung weiterer Baugrundstücke aufrecht zu erhalten, sofern sich hierzu ein Bedarf abzeichnet.

Es wird eine Flexibilität bei der möglichen Aufteilung der Grundstücke im Einbeziehungsbe- reich angestrebt. Deshalb ist ein Verschieben des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ermög- licht.

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Um den Ausgleich der mit der Neubebauung östlich der *Hohensteinstraße* verbundenen Ein- griffe in den Naturhaushalt zu gewährleisten, werden zusätzlich verschiedene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB getroffen.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher gemäß der Gehölzlis- te 1 anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass sich ein artenreicher Gehölzstreifen entwickeln kann. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m. Je Baugrund- stück müssen mindestens 70% des festgesetzten Gehölzstreifens mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. 30% dürfen von Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freigehalten werden.

Die landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsbereichs soll durch Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen auf privaten Grundstücken werden Investitions-, Folge- und Pflegekosten für die öffentliche Hand gemindert.

Aus der Landschaft betrachtet soll ein eingegrünter Siedlungsbereich in Erscheinung treten. Die Anpflanzungen an den östlichen Grundstücksgrenzen sollen jedoch Durchblicke ermöglichen, da der Blick in die Landschaft einen besonderen Reiz der neuen Baugrundstücke ausmacht. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Zufahrt zur verbleibenden östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche anzulegen. Deshalb dürfen 30% der Pflanzgebotfläche von Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freigehalten werden. Darüber hinaus sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Terrassen, Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

- Zusätzlich ist pro Baugrundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstandsregelungen des Niedersächsischen Nachbarschaftsrechtes sind zu beachten.

Hausbäume, Obstbäume und einzelne Baumpositionen sind im ländlich geprägten Siedlungsbild von Barksen typisch. Sie dienen der Durchgrünung des Siedlungsraums und besitzen eine wichtige ökologische Funktion. Dies können Hochstammlaubbäume der Arten aus Gehölzliste 1, aber auch Arten der nachfolgenden Gehölzliste 2 sein, die auch weitere, geeignete Arten für dörfliche, standortgerechte Gehölzpflanzungen beinhaltet. Die Baumpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes realisiert werden.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus mon. u. laev. - Weißdorn*
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winterlinde	Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	Kleine Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn*	Cornus sanguinea - Hartriegel
Betula pendula - Sandbirke	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Carpinus betulus - Hainbuche*	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Populus tremula - Zitterpappel	Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rosa canina - Hundsrose
* für Schnitthecken geeignete Gehölze	

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Acer rubrum - Kan. Rotahorn	Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Amelanchier laevis - Hängende Felsenb.
Castanea sativa - Eßkastanie	Cornus mas - Kornelkirsche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Forsythia intermedia - Goldglöckchen
	Hibiscus syriacus - Garten-Eibisch
	Ligustrum vulgare - Gem. Liguster*
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	
Corylus colurna - Baumhasel	Laburnum anagyroides - Goldregen
Juglans regia - Walnuss	Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Liquidamber styraciflua - Amberbaum	Spiraea in Sorten - Spierstrauch
Sorbus domestica - Speierling	Syringa vulgaris u. Sorten - Flieder
Sorbus aria - Mehlbeere	Weigelia in Sorten - Weigelie
Kleinkronige Bäume (< 10m) :	Kleine Sträucher:
Acer ginnala - Feuerahorn	Buxus spec. - Buchsbaum
Acer rufrinerve - Streifenahorn	Deutzia scabra - Deutzie
Cr. laevigata "Pauls Scarlet" - Rotdorn	Rosa in Arten u. Sorten - Strauchrosen
Obstbäume als Hochstamm	Spiraea in Sorten - Spierstrauch
Zieräpfel und -kirschen als Hochstamm	Johannisbeeren und andere Beerensträucher
* für Schnitthecken geeignete Gehölze	

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Natur und Landschaft

Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung umfasst bereits besiedelte Bereiche mit ihren Gartenflächen (Klarstellungsbereich), ein Teilstück der *Hohensteinstraße* sowie eine Grünlandfläche (Einbeziehungsbereich) mit nördlich und südlich begrenzender Bebauung.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Satzungsbereich liegt in der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“ mit der naturräumlichen Haupteinheit „Lipper Bergland“ im Übergangsbereich zum Wesertal (nach Meisel 1959, in LRP 2001). Durch diese Hanglage hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds (vgl. Kap. 3.3). Räumlich betrachtet lässt sich das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung dem besiedelten Bereich zuordnen und tritt als solches für das Landschaftsbild in Erscheinung. Durch eine gute Eingrünung wird der Eingriff bei einer zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild gemindert.

Schutzgut Biotope

Der Satzungsbereich ist durch Wohnbebauung mit umgebenden Hausgärten (Ziergärten), der Erschließungsstraße sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die sich aktuell als In-

tensivgrünland darstellt, geprägt. Gehölzstrukturen befinden sich, außer innerhalb der vorhandenen Gärten, nicht im Plangebiet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Laut LRP liegt der Satzungsbereich in keinem Bereich mit besonderen Werten von Böden. Es herrscht hier der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerden vor, der eine hohe bis extrem hohe natürliche Fruchtbarkeit aufweist und daher von besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft ist. Laut LRP befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerem bis hohem Wassererosionsrisiko (Verlust von Bodensubstanz). Durch die Garten- und Grünlandnutzung wird dieses Risiko allerdings minimiert.

Durch die Einbeziehung des Außenbereichs in den Innenbereich wird Bodenversiegelung durch Bebauung ermöglicht, was als Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten ist. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden. Für die bereits bebauten Bereiche ändert sich nichts, es finden hier demnach auch keine Eingriffe statt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich keine im Satzungsbereich. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt durch die Planung sind nicht zu erwarten, durch die relativ geringe Flächengröße möglicher zukünftiger Bebauung sind die Auswirkungen auf Retentionsfähigkeit oder sonstige Beeinträchtigungen zu vernachlässigen, da anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden muss.

Schutzgut Klima

Auf Grund der geringen Größe des Satzungsbereichs sind die Auswirkungen auf das Klima/Luft als nicht vorhanden/nicht erheblich einzustufen.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Insgesamt sind die Auswirkungen der Einbeziehungssatzung für alle Schutzgüter als gering bzw. nicht vorhanden einzustufen. Die festgesetzte Baugrenze im Einbeziehungsbereich orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die künftige Bebauung muss sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Hieraus ergibt sich ein möglicher Versiegelungsgrad von 30% der Grundstücksfläche. Für Flora und Fauna wertvolle Bereiche sind nicht vorhanden. Es sind keine besonders geschützten Biotope oder gesetzlich geschützten Schutzgebiete betroffen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch entsprechende Gehölzpflanzungen gemindert. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Erarbeitung einer Einbeziehungssatzung, die bauliche Maßnahmen vorbereiten, ist auch zu überprüfen, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vorliegen. Dies sind im Wesentlichen die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Das Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages oder einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus dem tatsächlichen oder potentiellen Vorkommen bzw. der möglichen Beeinträchtigung von geschützten Pflanzen- und Tierarten. Die artenschutzrechtlichen Verbote im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten grundsätzlich flächendeckend (nicht nur für Schutzgebiete), jedoch ausschließlich für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Im Satzungsgebiet sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betroffen, eine Beeinträchtigung von potentiell vorkommenden, geschützten Anhang IV-Arten kann ausgeschlossen werden. Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) und andere Schutzgebiete nach BNatSchG sind nicht betroffen.

Es ist daher keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

6.3 Sonstige Auswirkungen

Mit dieser Planung ist der Verlust potentiell landwirtschaftlich nutzbarer Flächen in geringem Umfang verbunden. Dieser Verlust ist angesichts anderweitiger, höher zu gewichtender Belange vertretbar. Die verbleibende landwirtschaftliche Fläche kann weiterhin als solche genutzt werden. Auf die Ausführungen unter Kapitel 4 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Sonstige Auswirkungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Vorschriften des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei einer Einbeziehungssatzung kein Umweltbericht erforderlich. Bestandteil des Satzungsverfahrens sind allerdings die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Bestimmung der notwendigen Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Durch diese Einbeziehungssatzung wird auf den Teilflächen der Flurstücke 50/4 und 51/12 eine zusätzliche Flächenversiegelung von knapp 800 m² ermöglicht. Durch entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Belange von Natur

und Landschaft berücksichtigt und der Eingriff der Bodenversiegelung ausgeglichen. Dies sind im Einzelnen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das ortsübliche Maß,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken,
- Anpflanzung einer zweireihigen Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen an der südöstlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin.

Die Pflanzung der Landschaftsgehölze ist in der nach Baubeginn folgenden Vegetationsperiode (November bis März) durchzuführen und abzuschließen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des niedersächsischen Städtetags (2013) und bezieht sich auf die durch die Umgebungsbebauung erreichte Grundflächenzahl von 0,3 mit einer möglichen Bodenversiegelung von ca. 800 m².

Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Ist-Soll-Bilanz)			
Ist-Zustand	Fläche¹⁾ in m²	Wertfaktor²⁾	Werteinheiten
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2.624 m ²	2	5.248
Summe Ist-Zustand:	2.624 m²		5.248
Soll-Zustand			
Bebauung und versiegelte Fläche (30% der Grundstücksfläche)	787 m ²	0	0
private Freiflächen/ Gärten (PZH)	1.591 m ²	1,5	2.387
Anpflanzung von Gehölzen (BZE) , 2-reihige Hecke	246 m ²	3	738
Anpflanzung von Bäumen (HB), 9 Stück, 10 m ² /Baum	(90 m ²)	2	180
Summe Soll-Zustand:	2.624 m²		3.305
→ Werteinheiten Soll-Zustand			3.305
→ abzüglich Werteinheiten Ist-Zustand			5.248
→ Ist-Soll-Bilanz:			- 1.943
<small>Erläuterungen: ¹⁾ Alle Flächenangaben gerundet; ²⁾ Wertfaktoren in Anlehnung an NDS. STÄDTETAG (2013); Flächenangaben in Klammer sind nicht in die Addition eingerechnet.</small>			

Externe Ausgleichsmaßnahmen

- Der externe Ausgleich in Höhe von 1.943 WE wird auf Flächen des „Flächenpools Pötzen“ der Stadt Hessisch Oldendorf erbracht. Nach Abzug der 1.943 WE für den aus der 1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, ST Barksen resultierenden externen Kompensationsbedarf verbleibt beim „Flächenpool Pötzen“ ein Ökokontoguthaben von 35.806 WE.

Die Bilanzierung ergibt ein Minus von **1.943 Werteinheiten**. Zum Ausgleich sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Dieser externe Ausgleich wird auf Flächen des „Flächenpools Pötzen“ der Stadt Hessisch Oldendorf erbracht. Der Flächenpool hat eine Gesamtfläche von 12.583 m². Es erfolgt eine rechnerische Aufwertung mit dem Faktor 1:3. Daraus folgt, dass der Flächenpool einen Ist-Wert von 37.749 Werteinheiten aufweist (Guthaben). Von diesem Ist-Wert werden für die jeweiligen Bauleitplanungen die nach dem Städtetag-Modell ermittelten Defizite abgebucht.

Wenn, wie in diesem Fall, auf den Flächenpool zurückgegriffen wird, ist eine entsprechende Tabelle in die Begründung der Bauleitplanung einzuarbeiten und fortlaufend anzupassen (s. u.). Nach Abzug der 1.943 WE für den aus der 1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, ST Barksen resultierenden externen Kompensationsbedarf verbleibt beim „Flächenpool Pötzen“ ein Ökokontoguthaben von 35.806 WE.

Ökokonto Pötzen der Stadt Hessisch Oldendorf		
Ökokontoguthaben „Flächenpool Pötzen“		+ 37.749 WE
Abbuchung im Rahmen von Satzungen nach BauGB		
1	Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, ST Barksen	./ 1.943 WE
Verbleibendes Ökokontoguthaben		+ 35.806 WE
Hinweis: Die Ermittlung der Werteinheiten (WE) erfolgt grundsätzlich nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag, 2013)		

Der ermittelte Eingriff aus der 1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist somit rechnerisch als ausgeglichen zu werten.

8 Erschließung, archäologische Hinweise und Altlasten

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die öffentliche *Hohensteinstraße*. Die Straße ist ihren Anforderungen gemäß ausgebaut. Die Befahrbarkeit von Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen und der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich.

Der Stadtteil Barksen ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der *Hohensteinstraße*.

8.2 Ver- und Entsorgung

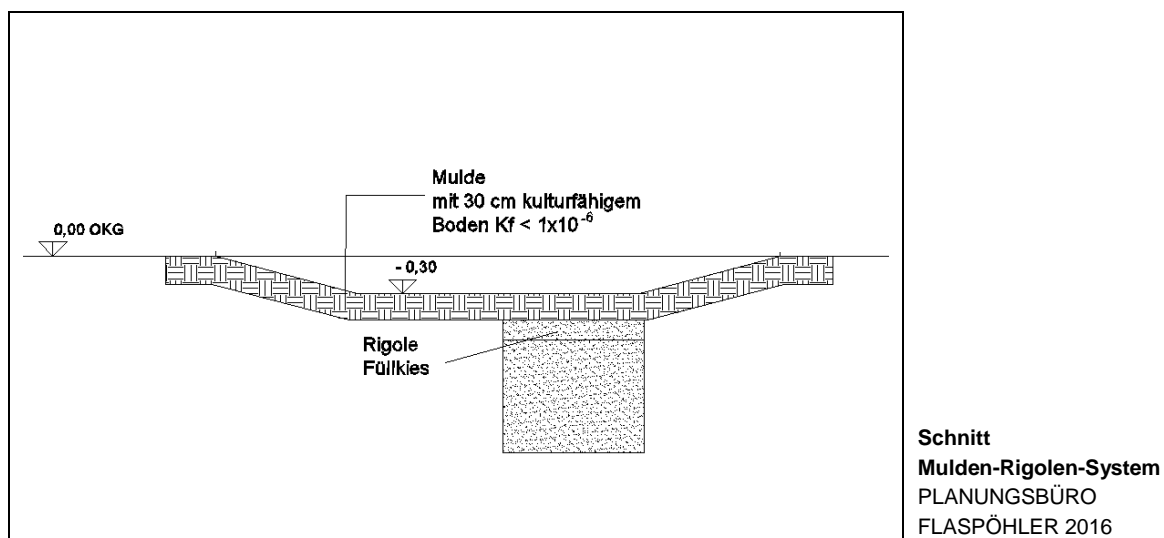
Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Westfalen Weser Netz AG. Die Baugrundstücke können an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf. Die Baugrundstücke können an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden

Die Baugrundstücke können über vorhandene Netze an die zentrale Kläranlage in Hessisch Oldendorf angeschlossen werden. Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt stellt den Grundschutz im Plangebiet sicher.

Im Fußweg an der *Hohensteinstraße* verläuft in ca. 1,2 m Tiefe ein Regenwasserkanal. Es ist nicht vorgesehen die Baugrundstücke an den Regenwasserkanal anzuschließen, deshalb muss das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Hierfür sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Zur Versickerung sind auf den privaten Grundstücksflächen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen-Systeme) anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Der Versickerung kann eine Zisterne oder ein Gartenteich zum Auffangen des Regenwassers vorgeschaltet werden. Nachfolgend ist der Systemschnitt einer Mulden-Rigolen-Anlage abgebildet.



Der Satzungsbereich ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

8.3 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und

Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

8.4 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

Die LGLN, Bereich Kampfmittelbeseitigungsdienst hat bei der beauftragten Luftbildauswertung im Planungsbereich keine Bombardierung festgestellt. Es bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden während der Erdarbeiten die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN zu benachrichtigen ist. Zudem wird darauf verwiesen, dass die Luftbildauswertung kostenpflichtig ist.

9 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 14.06.2018 als Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 25.09.2018

gez. Krüger

Bürgermeister

