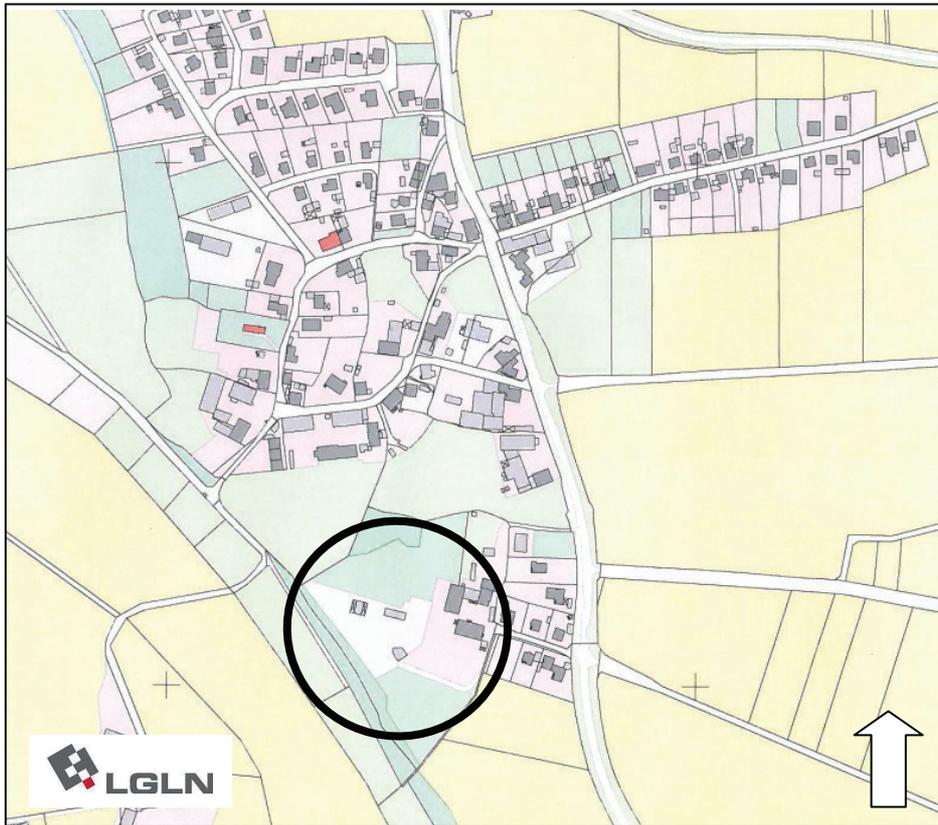


Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Siedlungsfläche Weibeck-Süd“ ST Weibeck

Begründung

ABSCHRIFT



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Auftraggeber:

Im Auftrag der
BTA - Kallies
Fischbecker Straße 56
31840 Hessisch Oldendorf



für die
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
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



Gliederung

Teil 1 - Planbegründung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB

1	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans und Rahmenbedingungen	Seite	3
2	Geltungsbereich		4
3	Planerische Vorgaben		5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)		5
3.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont		5
3.3	Dorferneuerungsplan Weibeck		5
3.4	Pflanzplan Büro Wolff		5
3.5	Fledermauskartierung		6
4	Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept		7
5	Verbindliche Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplans		7
5.1	Art der baulichen Nutzung		7
5.2	Maß der baulichen Nutzung,		8
5.3	Bauweise und Baugrenzen		9
5.4	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung		9
5.5	Grünflächen		10
5.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		11
5.7	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		11
5.8	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern		11
5.9	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen		12
6	Erschließung		12
7	Städtebauliche Werte		14
8	Altlasten		14
9	Kosten		14
10	Bodenordnung		15

Teil 2 - Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB

Beschluss

1 Rahmenbedingungen, Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Im Zuge landwirtschaftlicher Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse wurden in den letzten Jahren viele landwirtschaftliche Hofstellen aufgegeben und neuen Nutzungen zugeführt. Auch im ST Weibeck konnten verschiedene ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen neuen bzw. Folgenutzungen zugeführt werden. So hat sich im Jahre 1996 am südlichen Ortsrand auf der ehemaligen Hofstelle Fischbecker Straße 52 ein kleines Tiefbauunternehmen (BTA-Kallies) angesiedelt. Zu den Betriebsflächen gehören die ehemaligen Hofgebäude, die inzwischen saniert wurden und westlich daran anschließende Grundstücksflächen. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse wurden auf den westlich gelegenen hofnahen Grundstücksflächen verschiedene Gebäude errichtet sowie Lagerflächen eingerichtet, die im Wesentlichen dem Abstellen von Betriebsfahrzeugen und Lagern von Werkzeug und Baumaterialien dienen.

Die durch das Unternehmen genutzten Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle sind planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Dieser Bereich wird zudem durch den Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf erfasst, der dort *gemischte Baufläche* darstellt. Die westlich an den Innenbereich anschließenden Betriebsflächen befinden sich aktuell im Außenbereich. Für diesen Betriebsteil trifft der FNP keine Bauflächendarstellung, sondern stellt hier *Flächen für die Landwirtschaft* dar.

Zur Standortsicherung des Tiefbauunternehmens im ST Weibeck ist es erforderlich, die aktuell genutzten Flächen planungsrechtlich abzusichern. Aus diesem Anlass wird der Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Siedlungsfläche Weibeck-Süd“ aufgestellt.

Das ansässige Tiefbauunternehmen hat sich auf Erd-, Kanal- und Pflasterarbeiten spezialisiert. Der Betrieb hat etwa 10 Mitarbeiter, die auf den jeweiligen Baustellen beschäftigt sind. Auf dem Betriebsgelände in Weibeck selbst werden die Betriebsfahrzeuge abgestellt, soweit sie nicht auf den Baustellen im Einsatz sind. Weiterhin werden kleinere Mengen von Baustoffen, wie Füllsand oder Pflastermaterial auf dem Gelände zwischengelagert. Außer gelegentlichen Wartungsarbeiten finden auf dem Gelände keine weiteren Arbeiten statt.

Es wird nicht im Schichtbetrieb gearbeitet. Die Arbeitszeit ist i. d. R. von 7:00 Uhr bis 16:30 Uhr.

Die Mitarbeiter fahren teilweise direkt zu den Baustellen, ansonsten morgens zum Betriebsgelände und von dort im Kleintransporter weiter. Es finden vom und zum Betriebsgelände durchschnittlich täglich sechs Fahrten mit dem Kleintransporter statt und zwar tagsüber in der Zeit von 6:00 Uhr bis 17:30 Uhr. Weiterhin fallen maximal zwei Lkw-Fahrten an. Bagger und Radlader werden auf den Baustellen eingesetzt und bleiben dort bis zum Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme. Nach Beendigung der Arbeiten werden diese Maschinen dann üblicherweise zur nächsten Baustelle transportiert und i. d. R. nur in den Wintermonaten auf dem Betriebsgelände abgestellt.

Im ehemaligen Hofgebäude befinden sich das Büro und Wohnungen. Östlich und nördlich schließt außerhalb des Plangebietes Wohnnutzung an, in Form von Ein- und Zweifamilienhausbebauung, während nach Westen, Nordwesten und Südwesten ein Bereich mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft anschließt.

Im weiteren Verlauf der Fischbecker Straße besteht etwa 200 m nördlich eine weitere umgenutzte ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Physiotherapiepraxis und einem Bildhaueratelier. Ein zur Praxis gehöriger Reitplatz wird für die Therapie mit Pferden genutzt. Etwa 200 m bis 300 m entfernt besteht ein weiteres Tiefbauunternehmen, das sich auf Erdbohrtechnik spezialisiert hat. Ebenfalls in der Nähe ist ein auf Modell- und Formenbau spezialisiertes Unternehmen ansässig sowie ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Die gesamte Umgebung ist stark mit Wohnnutzung durchsetzt.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen ist es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufgabe dieser Bauleitplanung:

- die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen,
- im Zusammenhang mit der Standortsicherung des ansässigen Betriebs die Belange der Wohnbevölkerung möglichst umfassend zu berücksichtigen und
- die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange nachvollziehbar und gerecht untereinander abzuwägen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Erweiterung Siedlungsfläche Weibeck-Süd“ umfasst bebaute und unbebaute Grundstücksflächen am südwestlichen Rand des ST Weibeck. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 52/8 und 63, der Flur 2 sowie Flurstück 50/4 der Flur 3 Gemarkung Weibeck.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Dieser wurde auf diesen Raum begrenzt, da aufgrund der dort ausgeübten Nutzungen und dem Gebäudebestand ein Planungserfordernis resultiert.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Hessisch Oldendorf flächenbezogen dargestellt.

Die zentrale Ortslage und der südliche Teil des ST Weibeck sind im genehmigten FNP der Stadt Hessisch Oldendorf als *gemischte Bauflächen* dargestellt. Mit der *gemischten Bauflächendarstellung* ist die städtebauliche Zielsetzung verbunden, die im Ort bestehende Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu erhalten und zu fördern. Diese Darstellung umfasst auch die Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im östlichen Teil dieses Bebauungsplangebietes. Der daran anschließende westliche Teil des Betriebsgrundstücks wird im aktuellen FNP als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt, um die *gemischte Bauflächendarstellung* zu erweitern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen bzw. zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Dorferneuerungsplan Weibeck

Der Dorferneuerungsplan für Weibeck aus dem Jahr 1999 trifft keine Planungsaussagen für das Plangebiet.

3.3 Pflanzplan Büro Wolff

Im Rahmen einer Verfüllungsgenehmigung wurde im Jahre 1998 für Teile des Plangebiets ein Bepflanzungsplan erarbeitet. Weiter Ausführungen hierzu im Teil 2 dieser Begründung, dem Umweltbericht in Kap. 3.4.

3.4 Fledermauskartierung

Durch die AG Fledermausschutz wurde im August 2013 eine Untersuchung zu Fledermausvorkommen im Plangebiet und in der Umgebung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Teil 2 dieser Begründung, dem Umweltbericht in Kap. 5.2, aufgeführt. Sie wurden bei der Planung berücksichtigt.

4 Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept

Die bauleitplanerischen Festsetzungen sollen die Voraussetzungen für ein geordnetes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung schaffen.

Ein wesentliches Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung der im Plangebiet bestehenden Gebäude und der dort ausgeübten Nutzungen. Der Plan soll jedoch nicht ausschließlich auf den Bestand zugeschnitten sein, wie es bei einem *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* gem. § 12 BauGB der Fall wäre, sondern als „Angebotsplanung“ städtebauliche Entwicklungsperspektiven für die überplanten Grundstücksflächen eröffnen, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des ST Weibeck. Hierbei ist es insbesondere Zielsetzung, die noch im ST Weibeck bestehende Durchmischung von Wohn- und Arbeitsstätten zu erhalten und zu fördern. Die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten und die Möglichkeit der Verbindung von Familie und Beruf sind im ländlichen Raum eine wesentliche Grundlage, zum Erhalt der Funktionsfähigkeit und Attraktivität von Dörfern und zur Minderung von Leerständen und der Bevölkerungsabwanderung aus den ländlichen Räumen. Vorrangige Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 4 ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der im Plangebiet gewachsenen gemischten Nutzungsstruktur zu schaffen, die durch Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Vor dem Hintergrund der Umgebungsstruktur geht es bei der Planung insbesondere darum, für den betroffenen Betrieb eine Standortsicherung und für die Wohnbevölkerung einen möglichst umfassenden Umwelt- und Immissionschutz zu erreichen. Hierzu ist es erforderlich – unter Ausschöpfung des planungsrechtlichen Instrumentariums – geeignete Festsetzungen und ggf. auch flankierende Maßnahmen zu entwickeln. Die Aufrechterhaltung dieser Strukturen ist in derart geprägten Räumen nur bei Beachtung des in der Planung allgemein geltenden Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich.

Durch die bauleitplanerische Absicherung des Bestandes kann auch der fortschreitenden Landschaftszersiedlung durch die Ausweisung neuer Baugebiete in bisher unbebauten Bereichen entgegen gewirkt werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind darüber hinaus folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Erhalt der Nutzungsvielfalt im ST Weibeck,
- Förderung der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.
- Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Förderung der Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet,
- Auslastung der bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Sicherstellen des Schutzanspruchs der Wohnnutzung im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung

Zum Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Die Planänderung soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus wird der Einsatz von Solarenergie und Fotovoltaik empfohlen. An dieser Stelle wird auf das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)“ hingewiesen, das seit dem 1. Januar 2009 in Kraft ist und letztmalig 24.02.2011 geändert wurde.

5 Verbindliche Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe und entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der im Parallelverfahren geändert wird, setzt der Bebauungsplan ein *Mischgebiet (MI)* fest. *Mischgebiete* dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um vor dem Hintergrund der angestrebten Betriebsstandortsicherung einen möglichst großen Immissionsschutz für das Wohnen im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu gewährleisten, erfolgt eine Gliederung des *Mischgebietes* in Teilbereiche gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in eine rückwärtige Abstell-, Werkstatt und Lagerzone, während Wohnungen, Büros etc. nur in den Vordergebäuden zulässig sind.¹ Diese Gliederung erfolgt, um Nutzungen und Anlagen innerhalb des Gebietes und in dessen Umgebung voreinander zu schützen und den Nachbarschutz sicherzustellen, der ohne eine solche Gliederung nicht möglich wäre.

Der Teilbereich 1 (MI1) umfasst den östlichen Teil des *Mischgebietes*, der an die Erschließungsstraße angrenzt und der benachbarten Wohnnutzung am Nächsten gelegen ist. In diesem Bereich sind Werkstätten, Lagergebäude und Lagerflächen nicht zulässig. Diese sind nur auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, innerhalb der Teilbereiche 2 (MI2) und 3 (MI3) zulässig. Für das MI 2 gelten die Regelungen des § 6 BauNVO. Für den Teilbereich 3 gilt die ausschließliche Zulässigkeit von Werkstätten, Lagergebäuden, Lagerflächen, Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Zufahrten. Durch diese Festsetzungen kann der mögliche Störungsgrad der Wohnnutzung im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung minimiert werden.

Zur Zulässigkeit eines Bauunternehmens im *Mischgebiet* wird auf die aktuelle Rechtsprechung verwiesen. Danach sind Bauunternehmen der Gruppe von Betrieben zuzurechnen, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig müssen. Ob sie in einem

¹ Vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentar, 11. Auflage 2008, S. 629 Rn. 1.5.

Mischgebiet zugelassen werden können, hängt von ihrer jeweiligen Betriebsstruktur ab. Je nach Größe des Betriebes, der technischen und der personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe kann dies unterschiedlich zu beurteilen sein (BVerwG, B. v. 22.11.2002 – 4 B 72.02 – BauR 2004, 646). „... Maßgeblich ist, ob sich die Störwirkungen, die die konkrete Anlage bei funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, der durch die Gebieteigenart (MI) vorgegeben ist“.²

Die unter Kapitel 1 dieser Planbegründung aufgeführten betriebsbezogenen Angaben (Betriebszeiten, Nutzung etc.) lassen erwarten, dass der ansässige Betrieb in der aktuellen Ausprägung im Mischgebiet zugelassen werden kann. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind ggf. weitergehende Nachweise, wie z. B. schallgutachterliche Aussagen zu erbringen.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung im Gebiet und in dessen Umgebung ist es erforderlich, Nutzungen auszuschließen, die zu einer Beeinträchtigung des Wohnens führen würden. Von den nach § 6 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im *Mischgebiet (MI1 und MI2)* deshalb *Tankstellen* und *Vergnügungsstätten* im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO unzulässig.

Tankstellen würden aufgrund des durch sie hervorgerufenen zusätzlichen Zu- und Abgangsverkehrs erhebliche Störungen verursachen und sind deshalb ausgeschlossen.

Als *Vergnügungsstätten* versteht der Gesetzgeber *Gewerbebetriebe besonderer Art* wie Spielhallen, Amüsierbetriebe (auch bordellartige) und Diskotheken. In *Mischgebieten*, die überwiegend gewerblich geprägt sind, lässt § 6 BauNVO *Vergnügungsstätten* allgemein zu, in den durch Wohnnutzung geprägten *Mischgebieten* als Ausnahme. *Vergnügungsstätten* sollen nicht generell aus dem Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf verbannt werden, da auch sie zur Attraktivität und Angebotsvielfalt beitragen können. Es ist jedoch städtebauliches Ziel, diese Nutzungen dort auszuschließen, wo Störungen, Nutzungskonflikte oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des Umfelds zu erwarten sind. Hierzu gehören in besonderer Weise Bereiche, in denen auch Familienwohnen besteht. Da dieses insbesondere im Umfeld des Plangebietes der Fall ist, sind *Vergnügungsstätten* im *Mischgebiet* weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Als flankierende Maßnahme zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Hessisch Oldendorf abgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *Grundflächenzahl (GRZ) 0,6* bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

² Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 11. Auflage 2008, S. 646, Rn 9.3.

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands sowie der Umgebungsbebauung und um einen harmonischen Übergang des Siedlungsbereichs zur Landschaft zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan *maximal 1 Vollgeschoss* fest.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Durch die *Baugrenzen* werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) sind die Hauptgebäude zulässig. Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das nördliche Baufeld umgrenzt das dort bestehende Wohngebäude, welches unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt. Aufgrund der hier vorliegenden beidseitigen Grenzbebauung gilt hier die *geschlossene Bauweise*.

Ansonsten gelten im Plangebiet die *offene Bauweise* und die *abweichende Bauweise*, welche im Rahmen der offenen Bauweise die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge ermöglicht.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die überplanten Grundstücksflächen liegen am Ortsrand in einem sensiblen Übergangsbereich zu für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsamen Bereichen. Im Plangebiet befindet sich eine das Orts- und Landschaftsbild prägende ehemalige Hofstelle. Zur Wahrung der Ortsbildpflege und des Landschaftsbildes ist es deshalb erforderlich, neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO zu treffen. Die im Rahmen dieser Bauvorschrift getroffenen Festlegungen orientieren sich an den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise, wie sie u. a. im Dorferneuerungsplan dargestellt wird (vgl. Kapitel 3.3). Hierbei wird die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht über Gebühr eingeschränkt.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Siedlungsfläche Weibeck-Süd“ festgesetzten Mischgebiet (MI). In diesem Bereich werden folgende Festlegungen getroffen und wie folgt begründet:

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, vergleichbar den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013 zu erfolgen. Andere Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und begrünte Flachdächer (Grasdächer) als harte Bedachung.

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird vorrangig durch die Dachfarben bestimmt. Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. Im benachbarten Siedlungsbereich, außerhalb des Plangebietes, sind die Dächer teilweise zwar mit schwarzen Dachsteinen eingedeckt. Es handelt sich dabei jedoch um kleinteilige Neubauten. Im Plangebiet selbst sind die großen roten Dächer der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle die prägenden, das Landschaftsbild beeinflussende Elemente. Diese Wirkung soll auf Dauer erhalten bleiben.

Aus Gründen des Umweltschutzes soll auch das begrünte Dach ermöglicht werden. Gründächer speichern Regenwasser, wirken kleinklimatisch ausgleichend, verlängern die Lebensdauer der Dachdichtung und wirken eingriffsmindernd. Andere Dachfarben oder Materialien würden am Ortsrand störend wirken und sollen deshalb nicht zugelassen werden.

Für untergeordnete Dächer und Dachgauben sind davon abweichende Materialien zulässig.

Abweichende Materialien, wie beispielsweise Zink oder Kupfer können als Dachdeckungsmaterial bei untergeordneten Dächern, wie Vordächern und auch bei Dachgauben architektonische Akzente setzen oder auch aus konstruktiven Gründen sinnvoll sein. Damit diese Bauteile auch als architektonisches Gestaltungselement wirken können, werden für sie abweichende Materialien zugelassen.

Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente (auch als Dacheindeckung).

Der Hinweis auf die Zulässigkeit von Solarelementen, Glasdächern und Dachfenstern erfolgt zur Klarstellung und zur Förderung regenerativer Energien.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 1/2 der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortgängen.

Dachgauben und Dachaufbauten dienen der wirtschaftlichen Ausnutzung des Dachraums. Sie sollen sich jedoch dem Gebäudekörper unterordnen, deshalb wird ihr Maß begrenzt.

5.5 Private Grünflächen

Flächen nordwestlich und südlich der Wohngebäude und die parkartige Rasenfläche am südlichen Gebietsrand sind als private Grünfläche festgesetzt. Sie dienen nicht nur der wohnungsnahen Erholung und Freizeitnutzung, sondern auch als Ausgleich für Bodenversiegelungen im Plangebiet. Durch geeignete Festsetzungen übernimmt insbesondere die südlich gelegene private, parkartige Grünfläche eine Pufferfunktion zur Landschaft hin und dient der Kompensation der Landschafts-

bildbeeinträchtigung und der Bodenversiegelung. Auf den privaten Grünflächen stehen zahlreiche orts- und landschaftsbildprägende Gehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind.

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der südlich gelegenen Gehölzstrukturen an der Hangkante und der im westlichen Bereich befindlichen Gehölze werden umfangreiche Gehölzpflanzungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie übernehmen eine wichtige Pufferfunktion zu den angrenzenden, für Natur und Landschaft wertvollen Bereichen, insbesondere die südlich gelegene Fläche, die zu den Hangbereichen überleitet. Diese Hangbereiche erfüllen die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet und sind von überregionaler Bedeutung.

In diesen Maßnahmenflächen ist ebenfalls die Reduzierung von versiegelten Flächen vorgesehen. Die festgesetzten Anpflanzungen in diesem Bereich dienen dem Ausgleich von Bodenversiegelungen und der Optimierung der Pufferfunktion des Gehölzstreifens und somit auch dem Schutz von Flora und Fauna.

5.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nördlich der Lagerfläche und Werkstattgebäude zur angrenzenden privaten Grünfläche hin sowie zur nördlichen und östlichen Nachbargrenze sind Pflanzstreifen mit Pflanzgeboten vorgesehen. Sie sollen die Erholungsfunktion der privaten Grünfläche und die Wohnfunktion der benachbarten Grundstücksflächen gegenüber der betrieblichen Nutzung durch das Tiefbauunternehmen sichern. Zudem dienen sie als Ausgleich für Bodenversiegelungen. Standortgerechte, heimische Gehölze in Verbindung mit dorftypischen Sträuchern gewährleisten ein harmonisches Ortsbild.

5.8 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Die im Nordwesten gelegenen Gehölzstrukturen und der kleine Teich werden als Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer festgesetzt. Es soll gewährleistet werden, dass die orts- und landschaftsbildprägenden Gehölze, die zum Teil ein beträchtliches Alter aufweisen, erhalten werden. Insbesondere die aus Weißdorn bestehende Baumhecke soll dadurch in ihrem Bestand gesichert werden.

5.9 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet verlaufen ein Schmutzwasserkanal des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf und eine Wasserleitung des Wasserbeschaffungsverbands Süntelwald. Die Leitungstrassen sind zur bauleitplanerischen Vorbereitung einer Grunddienstbarkeit als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine von der Fischbecker Straße abzweigende Stichstraße, die Bestandteil der öffentlichen Fischbecker Straße ist.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. In der Nähe des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen.

Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Westfalen Weser Netz AG. Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen. Auf dem Gelände befindet sich eine Gasleitung der Westfalen Weser Netz AG. Bei der Bauausführung sind folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssen dem Regionalbereich Schaumburg/Hameln (Tel 05251/503-1531) wenigstens acht Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der bei der Anzeige der Baumaßnahme ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in der Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.
- Sollten Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit dem Regionalbereich Schaumburg/Hameln (Tel 05251/503-1531) erforderlich. Es wird darum gebeten, einen Termin rechtzeitig abzustimmen, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
- Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzlern überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der e-on Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Danach ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf. Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt stellt den Grundschutz im Plangebiet sicher. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn für das MI1, MI2, MI3:

- a) der nach Arbeitsblatt des DVGW erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;
- b) die vorhandene Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der entnahme nicht unter 1,5 bar abfällt.

Für MI1, MI2 und MI3 sind die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

Das Plangebiet wird über vorhandene Netze an die zentrale Kläranlage in Hessisch Oldendorf angeschlossen. Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Zurzeit wird das Niederschlagswasser im Plangebiet auf dem Grundstück in den Teich geleitet und der Überlauf zur Versickerung gebracht. Vor dem Hintergrund der festgesetzten GRZ und unter Berücksichtigung der ausgedehnten privaten Grünflächen, die auch als Versickerungsflächen genutzt werden können, soll dieses System beibehalten bleiben.

Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bau ausführenden Firmen vor Beginn der Arbeiten über die Lage der Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

7 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Mischgebiet (MI)	8.966 m ²
Private Grünflächen	10.410 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.288 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.112 m ²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	2.366 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	27.142 m²

Festsetzung	Fläche	GRZ	Grundfläche
Mischgebiet	8.966 m ²	0,6	5.379,6 m ²
Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO	8.966 m ²	0,2	1.793,2 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			7.172,8 m²

8 Altlasten

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 Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

9 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt die BTA-Kallies GmbH auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 122 ff. BauGB fest. Somit entstehen der Stadt Hessisch Oldendorf durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Ergebnis der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden

1 Niedersächsische Landesforsten, 04.02.2014

Gegen den beabsichtigten Bebauungsplan besteht im Hinblick auf die Liste für die geplanten Gehölzpflanzungen (Seite 6) folgende Bedenken:

Esche: seit nun etwa 6 Jahren gibt es in unserem Raum bei der Esche erhebliche Ausfälle, die durch das Eschensterben (Erreger: der Pilz *Chalara fraxinea*) bedingt sind. Der Pilz befällt bestandsweise Eschen aller Altersstufen und auf allen Standorten.

Die Nordwestdt. Forstl. Versuchsanstalt- wie auch andere forstliche Versuchsanstalten – empfehlen daher, die Esche bis auf weiteres nicht mehr durch Pflanzungen in die Landschaft einzubringen. Die Gefahr ist nämlich groß, dass mit dem Pflanzmaterial wieder neues infiziertes Material ausgebracht und der Pilz noch stärker verbreitet wird. Nachweislich ist bereits in Niedersachsen ein noch nicht geschädigter Eschenbestand durch Anpflanzung von infizierter Esche in der Nachbarschaft von *Chalara fraxinea* befallen worden. Wenngleich die Esche sicherlich eine standortheimische Baumart ist, empfehle ich dringend, sie so lange nicht mehr zu pflanzen, bis resistente Stämme der Esche gefunden worden sind.

Prüfung und Abwägung

Die Anregung und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und die Esche aus der Gehölzliste der zu pflanzenden Gehölze entfernt.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, 05.02.2014

Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen. Hinweis: Zur Überprüfung der Betriebsituation und Sicherung gesunder Wohnverhältnisse empfiehlt es sich, ein schalltechnisches Gutachten mit eventuellen Vorschlägen von textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Betriebsweise (Regelung der Betriebszeiten, mögliche Arbeiten, Zeiten der an- und abfahrenden Betriebsfahrzeuge) zu erstellen.

Prüfung und Abwägung

Ein wesentliches Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung der im Plangebiet bestehenden Gebäude und der dort ausgeübten Nutzungen. Der Plan soll jedoch nicht ausschließlich auf den Bestand zugeschnitten sein, sondern als „Angebotsplanung“ städtebauliche Entwicklungsperspektiven für die überplanten Grundstücksflächen eröffnen, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des ST Weibek. Vor dem Hintergrund der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Umweltbericht wird die mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung dementsprechend „ohne Überschreitung gesetzlich oder untergesetzlich normierter Grenz- oder Orientierungswerte“ bewertet. Um einen möglichst großen Immissionsschutz für das Wohnen im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu gewährleisten, erfolgt eine Gliederung des *Mischgebietes* in Teilbereiche gem. § 1 Abs. 4 BauNVO durch textliche und zeichnerische Festsetzungen. Konkrete betriebsbezogene Festsetzungen würden dem Charakter der „Angebotsplanung“ zuwiderlaufen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist dann ggf., bezogen auf konkrete Betriebsbeschreibung bzw. Betriebsweise der gewerblichen Nutzung, ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

Ergebnis: Kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt werden.

3 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen, 06.02.2014

Nach den mir vorgelegten Unterlagen umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke: 52/8 und 63 der Flur 2, Gemarkung Weibeck und 50/4 der Flur 3, Gemarkung Weibeck.

Prüfung und Abwägung

Die Angaben werden entsprechend korrigiert.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

4 Westfalen Weser Netz AG, 11.02.2014

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gasleitung der Westfalen Weser Netz AG. Es wird um Aufnahme in den Bebauungsplan und Beachtung folgender Hinweise bei der Bauausführung gebeten:

- Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssen dem Regionalbereich Schaumburg/Hameln (Tel. 05251/503-1531) wenigstens acht Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der bei der Anzeige der Baumaßnahme ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschnitte, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in der Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.
- Sollten Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit dem Regionalbereich Schaumburg/Hameln (Tel. 05251/503-1531) erforderlich. Es wird darum gebeten, einen Termin rechtzeitig abzustimmen, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
- Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der e-on Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Danach ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind abzustimmen.

Prüfung und Abwägung

Die entsprechenden Hinweise auf die Gasleitung in Bereich der Bauleitplanung, zu Kostentragungspflichten und zur Bauausführung werden in die Planbegründung übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

5 Landkreis Hameln-Pyrmont, 05.03.2014

5.1 Untere Bauaufsichtsbehörde

In Bezug auf die Ausweisung eines Mischgebietes verweise ich auf die Ausführungen zur F-Plan-Begründung. Die Gründe, die laut Begründung zum B-Plan (s. Seite 6 Kapitel 4) gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans sprechen, sind von hier aus nicht nachvollziehbar. Ich verweise insofern auf § 3a BauGB.

Prüfung und Abwägung

Es obliegt der Entscheidung der Gemeinde, ob ein Bebauungsplan gem. § 8 BauGB als „Angebotsplan“ oder ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt wird. Die Planbegründung enthält in diesem Zusammenhang die Aussage: „Der Plan soll nicht ausschließlich auf den Bestand zugeschnitten sein, wie es bei einem *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* gem. § 12 BauGB der Fall wäre, sondern als „Angebotsplanung“ städtebauliche Entwicklungsperspektiven für die überplanten Grundstücksflächen eröffnen, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des ST Weibeck.“ Desweiteren werden die Planungsziele in der Planbegründung umfassend dargelegt. Der durch den LK offenbar angesprochene § 12 Abs. 3a BauGB betrifft den Vorhaben- und Erschließungsplan und hat in diesem Zusammenhang keine Relevanz. Änderungen in der Planbegründung sind insofern nicht erforderlich.

Ergebnis Wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan soll die baurechtliche Legalisierung des vorhandenen, ungenehmigten Tiefbauunternehmens auf dem „betriebseigenen“ Grundstück ermöglichen. Die Festsetzungen stimmen zum Teil nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein (s. a. Begründung S. 11 Punkt 5.6, 2. Absatz).

Prüfung und Abwägung

Die Planbegründung führt aus, dass ein wesentliches Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtliche Absicherung der im Plangebiet bestehenden Gebäude und der dort ausgeübten Nutzungen ist. In diesem Zusammenhang ist es u. a. notwendig bestehende versiegelte Flächen dort zurückzunehmen, wo aktuell ein Konflikt bzw. eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft vorliegt. Deswegen ist es bei der Planung unvermeidbar, dass die Festsetzungen zum Teil nicht mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Dieses wird in der Planbegründung (u. a. S. 11 Punkt 5.6, 2. Absatz) verdeutlicht. Eine Änderung in der Planbegründung ist insofern nicht erforderlich.

Ergebnis: Ist bereits berücksichtigt gewesen.

Die gesamten hier bekannten Lagerflächen liegen außerhalb des geplanten überbaubaren Bereichs, teilweise in der westlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie sind dort unzulässig. Das Gleiche gilt für Flächen zum Abstellen der Firmenfahrzeuge. Die genannten Flächen sind Hauptanlagen im Sinne des Baugesetzbuches.

Prüfung und Abwägung

Lagerflächen und Stellplätze sollen nicht innerhalb der westlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugelassen werden. In diesem Bereich muss zurückgebaut werden. Lagerflächen und Stellplätze sollen jedoch im MI3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Dies sollten § 2 und § 4 der textlichen Festsetzungen bereits ermöglichen. Zur Klarstellung wird der § 2 der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt: „Im MI3 sind Lagerflächen und Stellplätze auch als Hauptanlagen im Sinne des Baugesetzbuches außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Im MI 3 befinden sich Freizeitanlagen zur Wohnnutzung des MI 1. Nach der textlichen Festsetzung sind diese unzulässig.

Prüfung und Abwägung

Das MI2 wird entsprechend erweitert, damit wird die Zulässigkeit der bestehenden Freizeitanlagen erreicht.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Vorhandene und genehmigte Einstellplätze zu der Wohnnutzung im MI 1 befinden sich im 3 m Pflanzstreifen nördlich des MI 2. Für diese Stellplätze kann Bestandschutz beansprucht werden, die Festsetzung ist daher bis auf Weiteres nicht durchsetzbar.

Prüfung und Abwägung

Der Pflanzstreifen wurde etwas nach Norden verschoben und der Zuschnitt des MI2 um den Bereich der Stellplätze angepasst. Somit wird die Festsetzung des Pflanzstreifens durchsetzbar und die Stellplätze können erhalten bleiben.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Es befinden sich bauliche Anlagen zur Freizeitnutzung in der geplanten privaten Grünfläche (1). Diese sind dort nach § 6 textliche Festsetzungen unzulässig.

Prüfung und Abwägung

Innerhalb der privaten Grünfläche (1) befindet sich eine kleine Holzhütte und Terrasse mit Grill. Ein Rückbau dieser Anlagen ist nicht erforderlich. Da für diese Anlagen kein Bestandschutz angenommen werden kann, wird § 6 der textlichen Festsetzungen für die private Grünfläche (1) wie folgt modifiziert: „Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die der wohnungsnahen Erholung oder Gartengestaltung dienen, sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig.“

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Da die baulichen Anlagen, die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen, schon vorhanden sind, sollte die Umsetzung dieser Maßnahmen terminiert werden.

Prüfung und Abwägung

Eine entsprechende Terminierung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzt und räumlich gegliedert. Welche Regelungen sollen für das MI 2 gelten?

Prüfung und Abwägung

Für das MI 2 gelten die Regelungen des § 6 BauNVO. Dies muss nicht gesondert festgesetzt werden.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

ÖBV: Die Nr. 2.1 beschränkt lediglich die Dächer von Gebäuden mit Hauptfunktion. So fällt das Dach des vorhandenen Garagengebäudes (als Nebengebäude) im MI 2 trotz einer Länge von ca. 20 m nicht unter die Restriktion. Sofern dies nicht gewünscht ist, wäre die Festsetzung zu ändern.

Prüfung und Abwägung

Die ÖBV Nr. 2.1 wurde in Kenntnis und unter Berücksichtigung des Bestandes formuliert. Ein Austausch des Garagendaches ist nicht gewünscht.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

5.2 Untere Naturschutzbehörde

In der Maßnahmenfläche (1) entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes fehlt die (nachrichtliche) Übernahme der bestehenden Grenze des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes „Hessisch Oldendorfer Wesertal/Mitte“ (VO vom 22.11.1982, ABl. RB Han. 1984, S.51).

Prüfung und Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung nachrichtlich ergänzt.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

In § 8 der textlichen Festsetzungen ist den dort aufgeführten Maßnahmen für die Maßnahmenfläche 1 voranzustellen, dass alle im Bereich dieser Fläche vorhandenen Befestigungen, Lagerplatznutzungen, LKW-Abstellflächen und sonstige betriebliche Nutzungen aufzugeben, zu entfernen bzw. zurückzubauen sind.

Prüfung und Abwägung

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB impliziert, dass alle dort bestehenden Befestigungen etc. zurückzubauen sind. Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont hat dies in ihrer Stellungnahme bestätigt und darauf hingewiesen, dass Lagerflächen, die in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen, dort unzulässig sind. Dennoch soll die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden, da sie dem Planverständnis dient.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Der im Vorentwurf des Umweltberichts auf Seite A 2 enthaltene Biotoptypenplan ist zu berichtigen, denn weite Bereiche der dort dargestellten OFL/OVv-Flächen befinden sich bereits in der westlich angrenzenden BRS-Biotopfläche und beeinträchtigen diese erheblich.

Prüfung und Abwägung

Nach genauer Nachmessung der Hangkante durch das Vermessungsbüro Flebbe und Balke und Nachkontrolle vor Ort wird der Biotoptypenplan in diesem Bereich entsprechend korrigiert. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung und Bewertung des Bestandes und der Planung insbesondere in diesem Bereich die Pflanzplanung des Büros Wolff aus dem Jahr 1998 maßgeblich ist und nicht der aktuelle Zustand des Gebietes.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Zur rechtlichen Sicherung der auf den privaten Grünflächen und auf den Maßnahmenflächen vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde ein städtebaulicher Vertrag vorzulegen, der die Fixierung auf den Maßnahmenflächen sowie die Verantwortlichkeiten für deren Umsetzung nachweist.

Prüfung und Abwägung

Da die Stadt Hessisch Oldendorf ein Interesse an der baurechtlichen Standortsicherung des Betriebs und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat, wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags angestrebt.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

5.3 Untere Wasserbehörde

Die weiterhin angedachte Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers über einen vorhandenen Teich mit anschließender Versickerung ist den neuen Gegebenheiten der höheren Versiegelung mit einer entsprechenden Vergrößerung sowohl des Rückhaltevolumens als auch der Versickerungsfläche anzupassen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind freizuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Prüfung und Abwägung

Die vorhandenen Gebäudedachflächen entwässern im Bereich des Teiches und werden dort zur Versickerung gebracht. Es sind aktuell keine neuen Gebäude geplant, die ein erhöhtes Rückhaltevolumen erforderlich machen. Die befestigten und versiegelten Flächen entwässern in die angrenzenden Pflanzflächen. Da diese laut B-Plan teilweise zurückgebaut werden müssen und weiterhin an Pflanzflächen anschließen werden, in die zur Versickerung entwässert werden kann, ist die Notwendigkeit eines erhöhten Rückhalte- und Versickerungsvolumens und eines damit verbunden Nachweises aktuell nicht gegeben. In den privaten Grünflächen sind Sicker- und Rückhaltegräben ausdrücklich zulässig, so dass ggf. bei erhöhten Rückhalterfordernissen diese dort nachgewiesen und angelegt werden können.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

5.4 Brandschutz

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) im ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn:

Für das MI1, MI2, MI3

- a) der nach Arbeitsblatt des DVGW erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;
- b) die vorhandene Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar abfällt.

Die Sicherheit der Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

Für MI1, MI2 und MI3 gilt: Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

Prüfung und Abwägung

Die Anforderungen und Hinweise zum Brandschutz werden in die Planbegründung aufgenommen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Voraussetzung zur Baugenehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen im Plangebiet. Die Hinweise zu Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden ebenfalls in die Planbegründung aufgenommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

6 Landesjägerschaft e.V., Hessisch Oldendorf, 03.03.2014

Es werden seitens der Landesjägerschaft keine Bedenken geäußert, es gibt zwei Anmerkungen:

- bei der Anlage eines Eichen-Buchenmischwaldes bitte die Eiche von der Buche räumlich deutlich trennen. Die Eiche ist der Buche im fortgeschrittenen Alter hier im Wachstum unterlegen.
- Vorsicht bei der Baumart Esche - sie leidet zur Zeit erheblich unter dem Eschen-triebsterben und kommt vermutlich nicht über das Pflanz- und Jugendstadium hinweg.

Prüfung und Abwägung

Die Anregungen werden in die entsprechenden textlichen Festsetzungen übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt

7 Norman Werner, Fischbecker Str. 52a, 31840 Hessisch Oldendorf, 24.02.2014

Sind zukünftige Aufschüttungen, Anschüttungen und Eingrabungen in der direkten Nähe des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen?

Prüfung und Abwägung

Nach § 5 der textlichen Festsetzungen sind Bodenaufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grünflächen ausdrücklich ausgeschlossen. Die Gehölzstrukturen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und auf dem benachbarten Grundstück werden zudem durch zeichnerisch und textlich festgesetzte Gehölzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

Ist die Gebäudehöhe für das geplante Mischgebiet (Gewerbe und Wohnen) auf eine Etage beschränkt?

Prüfung und Abwägung

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet maximal ein Vollgeschoss, also eingeschossige Baukörper fest.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

...Um was für einen Inhalt (der ehemaligen Kuhle, A.d.V.) (Erdboden, Bauschutt, sonstige Materialien) handelt es sich für diese große Fläche, welche inzwischen auch seit längerem versiegelt ist? Hat eine diesbezügliche Prüfung stattgefunden (Unbedenklichkeitsbescheinigung)?

Prüfung und Abwägung

Laut Auskunft des Eigentümers wurde unbelasteter Bauschutt und Bodenaushub eingebracht. Hinweise, die Untersuchungen erfordern würden, liegen bisher nicht vor und haben sich im Planverfahren auch nicht ergeben.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

Welches Unternehmen hat die Grundstücksgrenzen vermessen?

Prüfung und Abwägung

Die Vermessungsarbeiten wurden durch das Vermessungsbüro Flebbe und Balke (ÖBVI) durchgeführt.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

8 Evelyn Werner, Fischbecker Str. 52a, 31840 Hessisch Oldendorf, 24.02.2014

Sind an dem westlichen Stallgebäude Anbauten bzw. Balkone geplant? Und wenn ja, in welcher maximalen Höhe dürfen diese Anbauten errichtet werden?

Prüfung und Abwägung

Ob Baumaßnahmen geplant sind kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Anbauten und Balkone wären jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Diese wird durch die Baugrenzen bestimmt, die sich in diesem Bereich unmittelbar am Gebäudebestand orientieren. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur innerhalb des Mischgebietes errichtet werden.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

Sind in der nordwestlich vorhandenen Grünfläche weitere Aufschüttungen, Lagerhallen oder Lagerplätze geplant? Berücksichtigung der Quelle!

Prüfung und Abwägung

Die privaten Grünflächen dienen der wohnungsnahen Erholung. Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Errichtung von Stellplätzen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Bau NVO sowie Abgrabungen und Bodenaufschüttungen unzulässig. Der Teich und damit die dort vorhandene Quelle liegen innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen und sind im § 10 der textlichen Festsetzungen als zu erhalten festgesetzt und dürfen weder entfernt noch anderweitig beeinträchtigt werden.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

Welche maximale Höhe dürfen die Bäume und Hecken in nordwestlicher Richtung an der Grenze zu Flurstück 50/3 erreichen? Ich möchte diesbezüglich eine Satzungsordnung als Kopie.

Prüfung und Abwägung

Welche Höhe Bäume und Sträucher an der Grenze zu einem Nachbargrundstück maximal erreichen dürfen ist abhängig vom Abstand der Gehölze (gemessen von der Stammmitte) zur Nachbargrenze und ist im Niedersächsischen Nachbarschaftsrecht geregelt. Alle Gehölze über 15 m Höhe müssen mindestens 8 m von der Grenze entfernt gepflanzt werden.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur östlichen Nachbargrenze einen Pflege- und Abstandstreifen von 5 m Breite zwischen Gehölzpflanzung und Grenze fest.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Beteiligung der Behörden

Landkreis Hameln-Pyrmont, Untere Naturschutzbehörde/Untere Bauaufsichtsbehörde, 02.09.2014

Zur rechtlichen Sicherung der auf den privaten Grünflächen und auf den Maßnahmenflächen vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde ein städtebaulicher Vertrag vorzulegen, der die Fixierung auf den Maßnahmenflächen sowie die Verantwortlichkeiten für deren Umsetzung, einschließlich des zeitnahen Rückbaus der unzulässigen Anlagen und Lagerflächen in den Bereichen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, nachweist.

Prüfung und Abwägung

Da die Stadt Hessisch Oldendorf ein Interesse an der baurechtlichen Standortsicherung des Betriebs und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat, wird der Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags angestrebt.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.