

Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“ ST Fischbeck

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung

A B S C H R I F T



Übersichtsplan AK 5



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

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

Bauleitplanung:



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31850 Hessisch Oldendorf

Auftraggeber:



Sparkasse Hameln-Weserbergland
FinanzService GmbH
Am Markt 4
31785 Hameln

Bearbeitung:



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



0	Gliederung		
1	Rechtsgrundlagen	Seite	3
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans		3
3	Geltungsbereich und Verfahren		4
3.1	Geltungsbereich		4
3.2	Verfahren nach § 13b BauGB		5
3.3	Innenentwicklungspotential und Inanspruchnahme des Außenbereichs		7
4	Planerische Vorgaben und Gutachten		9
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)		9
4.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)		10
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)		11
4.4	Verbindliche Bauleitplanung		12
4.5	Fachgutachten		13
5	Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse		16
5.1	Allgemeine Rahmenbedingungen		16
5.2	Plangebiet und Umgebung		16
5.3	Artenschutzrechtliche Belange		18
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung		19
7	Verbindliche Festsetzungen		22
7.1	Art der baulichen Nutzung		23
7.2	Maß der baulichen Nutzung		24
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche		26
7.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		27
7.5	Öffentliche Grünflächen		29
7.6	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		31
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		31
7.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		34
8	Örtliche Bauvorschriften		35
8.1	Geltungsbereich		36
8.2	Dächer		36
8.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen		37
8.4	Ordnungswidrigkeiten		38
9	Städtebauliche Werte		38
10	Erschließung, planbedingte Auswirkung und Hinweise		38
10.1	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV		38
10.2	Ver- und Entsorgung		39
10.3	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel		41
10.4	Verlust landwirtschaftlicher Böden		41
10.5	Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund		41
10.6	Hinweise zum Artenschutz		42
10.7	Archäologische Hinweise		42
10.8	Emissionen und Immissionen		43
11	Bodenordnung		43
12	Kosten		44
13	Abwägung		44
14	Beschluss		51
	Anhang		

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34/34),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds.GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds.GVBl, S. 338),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S 22).

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Im Stadtteil Fischbeck besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern und Wohnungen. Damit dieser Nachfrage ein angemessenes Angebot gegenübergestellt werden kann, sollen Grundstücksflächen im nordwestlichen Bereich des Stadtteils der Bebauung zugeführt werden. Hierbei handelt es sich um Flächen, die sich nördlich bzw. westlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Um auf diesen siedlungsnahen Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“, ST Fischbeck gefasst.

Es wurde außerdem der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen. Zuvor ist eine Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und dem Landkreis Hameln-Pyrmont über die Zulässigkeit des § 13b-Verfahrens für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung erfolgt.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“ ist es, durch verbindliche Regelungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Bebauung von Grundstücksflächen im Stadtteil Fischbeck zu schaffen, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

3 Geltungsbereich und Verfahren

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“ befindet sich im Stadtteil Fischbeck, südwestlich der Straße *Paschenburg*. Das Plangebiet hat eine Fläche von knapp 3,15 ha. Es schließt an den bebauten Siedlungsbereich „Bülte“ an, für den die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Bülte“ sowie dessen 1. Änderung und Erweiterung und dessen 2. Änderung maßgeblich sind. Die Grundstücke in den angrenzenden Bebauungsplangebieten sind vollständig bebaut. Das Plangebiet schließt somit an bebaute Bereiche an.

Der Geltungsbereich ist in Abb. 1 abgebildet und mit einer gestrichelten Linie umgrenzt. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauplätzen zu schaffen, die vorwiegend dem Bau von Wohnungen dienen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“ überplant auch einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Bülte“, 1. Änderung. Hierbei handelt es sich um einen Teil des Flurstücks 52/2, welcher bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Dieser Bereich ist im nachfolgenden Plan punktiert gekennzeichnet. Die Überplanung im Bereich des Flurstücks 52/2 (Parzelle der Straße *Bültewinkel*) im Zuge der hier in Rede stehenden Bauleitplanung erfolgt, um im Rahmen dieser Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen als Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche Grünfläche zu treffen. Hinsichtlich der Erschließungssituation für die anliegenden bereits bebauten Grundstücke durch die Straße *Bültewinkel* ergibt sich keine Veränderung.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten für den Änderungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“ ersetzt.

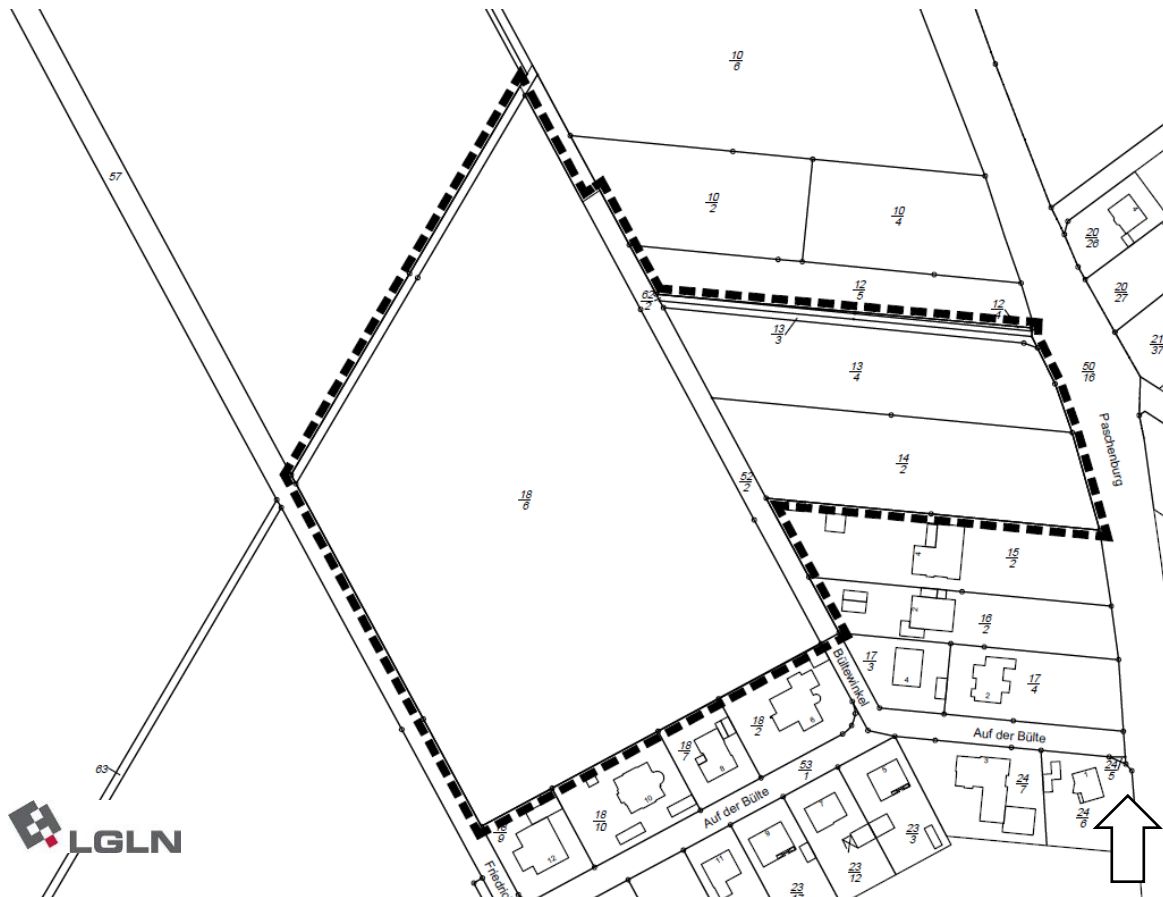


Abb. 1: Geltungsbereich

3.2 Verfahren nach § 13b BauGB

Nach den Vorschriften des § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern die Grundfläche von 20.000 bis weniger 70.000 m² nicht überschritten wird und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der § 13a BauGB bezieht sich allerdings nur auf Grundstücke des Innenbereichs. Nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 04.11.2015 dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahre 2017 wurde der § 13b BauGB neu aufgenommen, der nun die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Nach BauGB gilt der § 13b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines

Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Um einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13b BauGB aufzustellen, sind drei Anwendungsvoraussetzungen zu erfüllen:

- Es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet sein,
- es darf nur eine Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² festgesetzt werden,
- und es muss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“, ST Fischbeck sind die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB, wie nachfolgend dargestellt wird, erfüllt.

Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“

§ 13b BauGB gilt nur für „Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Der Bebauungsplan setzt ein *allgemeines Wohngebiet* fest. Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan einige der gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen und alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus, um das stadtplanerische Ziel der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau nachhaltig zu unterstützen.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Bültewinkel“ dient der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau. Hierzu setzt der Plan ein allgemeines Wohngebiet fest und schließt die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig aus. Insofern begründet der Plan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten (Natura 2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes).

Grundflächenbegrenzung

Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens am Ortsrand ist durch einen Schwellenwert begrenzt, der sich auf die Festsetzung der zulässigen Grundfläche bzw. der Größe der Grundfläche bezieht und weniger als 10.000 m² beträgt (§ 13b Satz 2 BauGB). Bei der Ermittlung der Grundfläche ist § 19 Abs. 2 BauNVO zu Grunde zu legen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von 24.975 m² fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauGB beträgt im Plangebiet somit 9.990 m² und liegt damit knapp unter dem im § 13b BauGB genannten Maximalwert von 10.000 m².

Im Stadtteil Fischbeck werden keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan „Erweiterung Bültewinkel“ aufgestellt, die mitzurechnen wären.

Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Hierbei handelt es sich um die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Bülte“ 1. Änderung und Erweiterung sowie dessen 2. Änderung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen städtebaulichen Anschluss der Neubebauung an die bestehende, im Zusammenhang bebaute Ortslage zu gewährleisten.

Ergebnis

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13b BauGB und soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor. Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13b BauGB.

3.3 Innenentwicklungspotential und Inanspruchnahme des Außenbereichs

Durch § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Im Stadtteil Fischbeck besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere von Familien mit Kindern, die im ländlichen Raum traditionell das Einfamilienhaus als Wohnform anstreben. Bei der Sparkasse Hameln-Weserbergland FinanzServices GmbH sind derzeit ca. 40 Bauinteressenten für den Stadtteil Fischbeck gelistet. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Da das Innenentwicklungspotential im Stadtteil begrenzt ist und praktisch keine Innenentwicklungsflächen zur Verfügung stehen,

muss zur Wohnbaulandmobilisierung auf siedlungsnahe Außenbereichsflächen ausgewichen werden.

Das vorerst letzte größere Wohngebiet wurde im Bereich „Vorm Schmelinge“ im Jahre 2000 erschlossen. Die Bauplätze des Bebauungsplangebiets sind inzwischen vollständig bebaut. Danach konnte kein weiteres größeres Baugebiet mehr entwickelt werden. Dies liegt daran, dass bei den Eigentümern der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bis heute, trotz intensiver Verhandlungen, keine Verkaufsbereitschaft erreicht werden konnte.

Um zumindest eine begrenzte Zahl an Baugrundstücken zu mobilisieren, hat die Stadt Hessisch Oldendorf deshalb im Jahre 2011 dem Bebauungsplan „Hamelner Weg/Sommerweg“ aufgestellt. Durch diese Planung wurde in Abstimmung mit den Eigentümern geeigneter Hausgrundstücke rückwärtige Baumöglichkeiten geschaffen. Ein Großteil dieser neuen Bauplätze ist inzwischen bebaut worden. Einige wenige werden durch die Eigentümer zur Selbstnutzung bzw. für deren Kinder zurückgehalten und sind deshalb nicht verfügbar.

Im südwestlichen Anschluss an die Straße *Am Schmäling* besteht noch eine ca. 6.000 m² große unbebaute Fläche, die sich auf drei verschiedene Eigentümer verteilt. Um diesen Bereich der Bebauung zuzuführen, müsste der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Entsprechende Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern in den Jahren 2014 und 2015 waren nicht zielführend, da keine Verkaufsbereitschaft erreicht werden konnte.

Die Stadt Hessisch Oldendorf nutzt das Baulücken- und Leerstandskataster des LGLN, das u. a. die Gebäude ohne Einwohnermeldedaten als potentielle Leerstände anzeigt. Diese potentiellen Leerstände wurden aktuell vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft. Im Ergebnis bestehen in Fischbeck rund 11 leerstehende Wohngebäude. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um ältere bzw. alte, sanierungsbedürftige Bausubstanz. Im südöstlichen Bereich des Stadtteils stehen in den älteren Siedlungsgebieten 8 Wohngebäude leer und im alten Ortskern bestehen 3 Leerstände. In den neueren Siedlungsgebieten, die durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind, bestehen keine Leerstände. Die Leerstandsquote ist somit vergleichsweise gering.

Im Plan in Abb. 2 ist der potentielle Innenentwicklungsbereich „Am Schmäling“ und die Lage und Verteilung der Leerstände eingetragen.

In den vergangenen Jahren wurden im Stadtteil Fischbeck die letzten verfügbaren Baulücken bebaut.

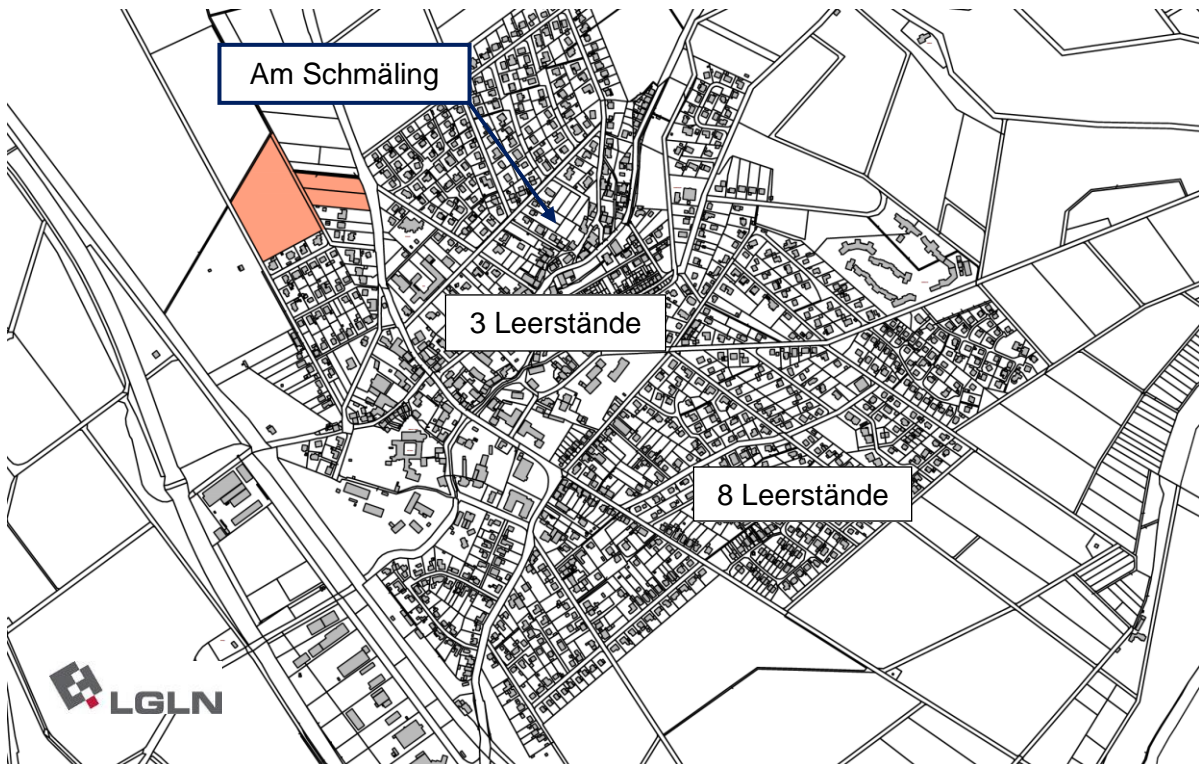


Abb.2: Übersichtsplan Fischbeck mit der Lage des Baugebiets „Erweiterung Bültewinkel“

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Fall 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 ist die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. Hessisch Oldendorf hat im derzeitigen RROP die *besondere Entwicklungsaufgabe Erholung*. Auch dem Stadtteil Fischbeck wird im RROP die *Entwicklungsaufgabe Erholung* zugewiesen.

Inzwischen liegt ein RROP-Vorentwurf vor. Danach ist die Wohnbauentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion auszurichten und in das ÖPNV-Netz einzubeziehen. In den Ortsteilen, die über eine ausreichende Infrastruktur

verfügen, ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauerweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählt der Stadtteil Fischbeck.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROPs aus dem Jahre 2001 legen die Bereiche außerhalb der bebauten Ortslage von Fischbeck als *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft – auf Grund des hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials* fest. 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. Mit dieser Bauleitplanung ist ein Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden, der nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Ortsteilentwicklung jedoch nicht zu vermeiden ist (siehe hierzu Kap. 10.4).

Südwestlich des Plangebiets legt das RROP die inzwischen realisierte B 83 neu als eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* fest. Parallel dazu ist die vorhandene Bahnstrecke Hameln-Rinteln als *Haupteisenbahnstrecke* mit dem Ziel der Elektrifizierung im Regionalplan dargestellt.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich *Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Kies)*, für die *kurzfristige Inanspruchnahme*, die inzwischen abgebaut wurden.

Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung stehen nicht in Konkurrenz mit den Festsetzungen des RROPs.

4.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt seit 2001 vor und wird zurzeit aktualisiert. Bis zur Vorlage der Neufassung sind die Aussagen des LRP von 2001 maßgeblich.

Der LRP stuft das Plangebiet als Bereich mit allgemeiner Bedeutung und besonderer Entwicklungsfähigkeit (Wertstufe IV) für die Schutzgüter Arten und Biotope ein, für das Schutzgut Landschaftsbild hat es eine mittlere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Demzufolge ist im Zielkonzept des LRP die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung mit dem Einzelziel der bodenschonenden Nutzung von Ackerflächen gefordert.

In der Darstellung der Schutzgebietskonzeption ist lediglich das nordwestlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet Hessisch Oldendorfer Wesertal (LSG HM 27) dargestellt, innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete, es liegen laut LRP auch keine Gebiete

vor, die die Voraussetzungen für die Ausweisung als LSG oder Naturschutzgebiet (NSG) erfüllen.

Weitere planungsrelevante Aussagen trifft der LRP nicht. Das Schutzgut Boden mit den Belangen für die Landwirtschaft ist bereits in Kap. 4.1 beschrieben.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf

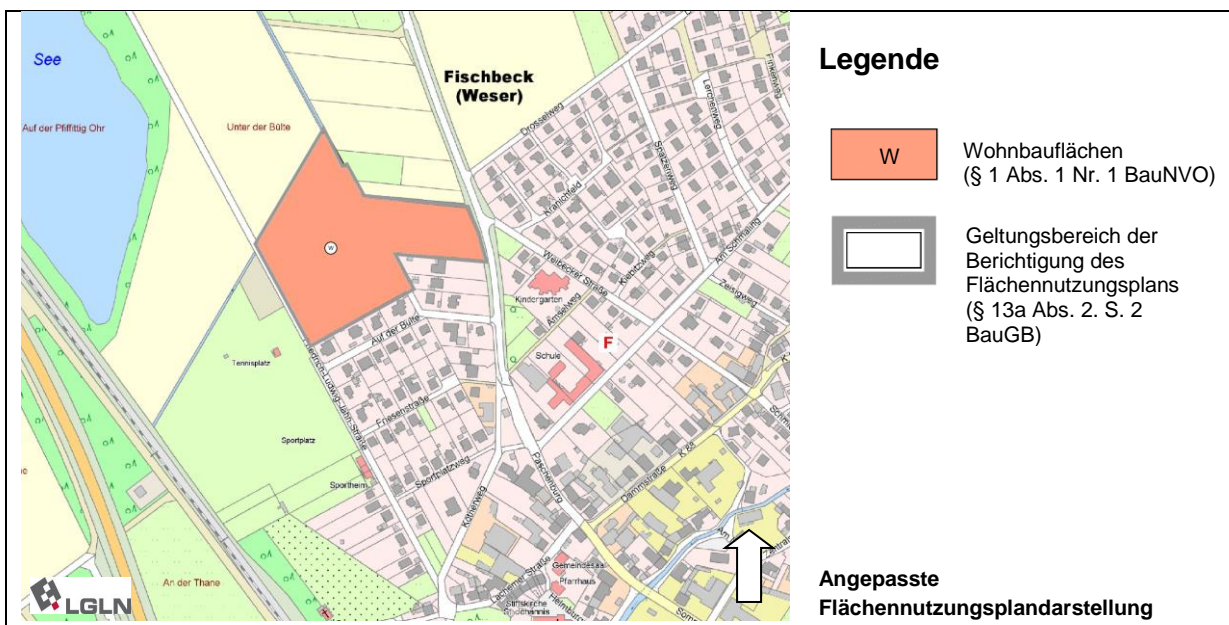
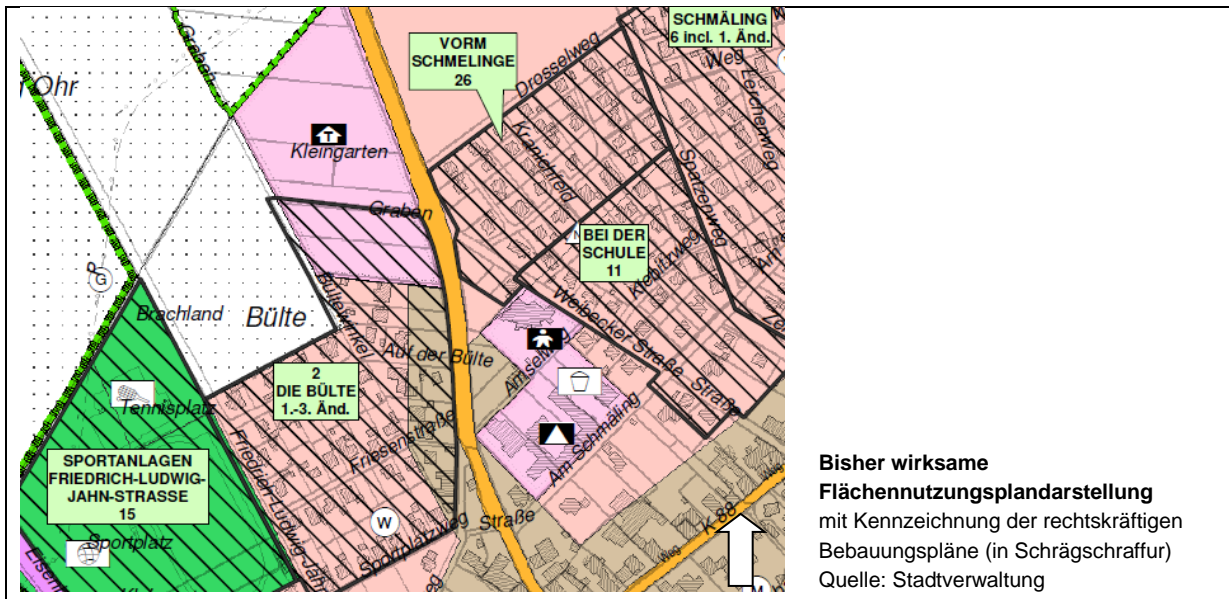


Abb. 3: Plandarstellung Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Hessisch Oldendorf

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Darstellungen der Bauleitpläne aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der genehmigte

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Flächen für die Landwirtschaft* und *Gemeinbedarfsflächen* „Turnhalle“ dar.

Südöstlich schließen *Wohnbauflächen* an. Nordöstlich, jenseits der Straße *Paschenburg* stellt der FNP ebenfalls Wohnbauflächen dar. Südwestlich beinhaltet der FNP das vorhandene Sportgelände als *Grünflächendarstellung*. Das Sportgelände grenzt nordwestlich an die Abgrenzung des *Landschaftsschutzgebiets Hessisch Oldendorfer Wesertal*. An das Plangebiet angrenzend setzen sich *Flächen für die Landwirtschaft* und *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* nach Nordwesten hin fort.

Da der Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“ nach den Vorschriften des § 13b BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Stadt Hess. Oldendorf für den betroffenen Teil gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Ziel, in diesem Bereich eine Turnhalle zu errichten, wird durch die Stadt Hessisch Oldendorf nicht mehr verfolgt. Da im Stadtteil Fischbeck dringend Grundstücke zur Wohnbebauung benötigt werden, sollen die betroffenen Grundstücksflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Die Stadtverwaltung erarbeitet derzeit eine Konzeption, die Alternativstandorte zum Sporthallenbau aufzeigt und die als Grundlage für die politischen Entscheidungsprozesse dienen soll. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der FNP wird deshalb mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich *Wohnbauflächen* darstellen. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden.

Die bisherige und die berichtigte Fassung des Flächennutzungsplans sind in Abb. 3 dargestellt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Südöstlich schließt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Bülte“, 1. Änderung und Erweiterung sowie an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2, 2. Änderung an. Diese Pläne setzen als Art der baulichen Nutzung *allgemeine Wohngebiete (WA)* fest. Zulässig sind Gebäude mit *maximal II Vollgeschossen in offener Bauweise*. Es gilt die *Grundflächenzahl (GRZ) 0,4* und die *Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7*. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Erweiterung Bültewinkel“ sollen den durch die bestehenden Bebauungspläne in der Nachbarschaft festgesetzten Zulässigkeitsmaßstab berücksichtigen.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15, der die vorhandenen Sportanlagen planungsrechtlich absichert. Der von den Sportanlagen ausgehende Freizeitlärm und die möglichen Auswirkungen auf die Wohnruhe im Plangebiet ist im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplans gutachterlich ermittelt worden.



Abb. 4:
Bebauungsplan Nr. 2 „Die Bülte“, 1. Änderung und Erweiterung

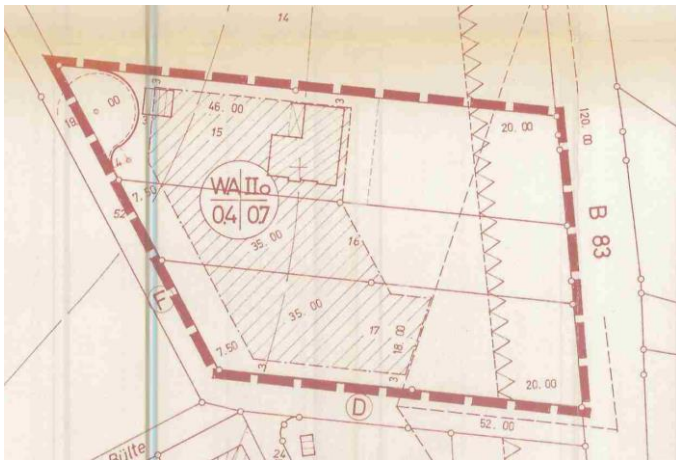


Abb. 5:
Bebauungsplan Nr. 2 „Die Bülte“, 2. Änderung

4.5 Fachgutachten

Orientierende Bodenuntersuchung

Durch das Geotechnische Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, ist am 14.06.2018 eine orientierende Bodenuntersuchung vorgelegt worden. Es wurden drei Rammkernsondierungen niedergebracht und ausgewertet. In allen drei Bohrungen folgt unterhalb eines humosen Oberbodens bindiger Terrassenlehm bis in 4,0 m Tiefe (Endteufe der Bohrungen). Petrographisch betrachtet stellt sich dieser als feinsandiger Schluff mit geringen Ton- und Kiesanteilen dar. Der Terrassenlehm weist bis in etwa 1,5 m Tiefe eine weiche bis steife,

darunter eine steife bis halbfeste Konsistenz auf.¹ Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse (Terrassenlehm) nur eingeschränkt möglich und nicht praktikabel ist.

Die entnommenen Bodenproben wurden gutachterlich analysiert und den unterschiedlichen Einbauklassen (Z0 – Z2) zugeordnet.

Das Gutachten beinhaltet außerdem Hinweise zur Gebäudegründung unterkellertes und nicht unterkellertes Gebäude. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Wohngebäude im Baugebiet mit Hilfe von Streifen- und Einzelfundamenten oder auch durch eine Fundamentplatte flach gegründet werden, wobei eine möglichst biegesteife Fundamentplatte einer aufgelösten Gründung generell vorzuziehen ist. Bei unterkellerten Gebäuden befindet sich die Gründungsebene im Terrassenlehm von mindestens steifer Konsistenz.

Das Plangebiet ist im Zuge der konkreten bauleitplanerischen Überlegungen und der Erschließungsplanung um ca. 0,6 ha in nordwestliche Richtung erweitert worden. Diese Erweiterung hat keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Bodenuntersuchung.

Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist vom Verkehrslärm der rund 280 m entfernten Bundesstraße B 83 und der rund 230 m entfernten Bahnstrecke 1820 Hameln-Rinteln betroffen. Ferner ist mit Geräuschmissionen aus dem Betrieb der an der *Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße* liegenden Sportanlagen zu rechnen. Durch die Gesellschaft für Technische Akustik, Hannover ist deshalb mit Datum vom 29.11.2018 eine Schalltechnische Beurteilung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen erarbeitet worden. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Verkehrsgeräusche

In der schalltechnischen Untersuchung wurden für das geplante allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans „Erweiterung Bültewinkel“ die Einwirkungen durch Verkehrsgeräusche der nahegelegenen B 83 sowie der Bahnlinie Hameln – Hessisch Oldendorf (1820) ermittelt und beurteilt. Der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für *allgemeine Wohngebiete* wird zur Tagzeit im gesamten Plangebiet auf Erdgeschosshöhe eingehalten. In den Obergeschossen kommt es in einem bis zu 10 m breiten Streifen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zu Überschreitungen des Orientierungswerts für den Tag um weniger als 0,5 dB. In diesem Bereich ist die Anordnung von Außenwohnbereichen abhängig vom Abwägungsergebnis, im restlichen überbaubaren Teil des Plangebiets auf Höhe des 1. und 2. OG sowie im gesamten Plangebiet auf Erdgeschosshöhe ist die Anordnung von Außenwohnbereichen auf jeden Fall als konfliktfrei zu betrachten.

¹ Orientierende Bodenuntersuchung, GPB Arke, 14.06.2018

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten. An den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden östlich der Straße *Bültewinkel* hält der Beurteilungspegel durch Eigenabschirmung den Orientierungswert ein. An allen anderen Fassadenseiten sowie westlich der Straße *Bültewinkel* ist für Aufenthaltsräume deshalb passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01 vorzusehen². Es ist somit erforderlich, Maßnahmen zum Schallschutz gegen den Verkehrslärm im Plangebiet festzusetzen (siehe Kap. 7.7).

Sportlärm

Des Weiteren wurden in dieser schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet die Einwirkungen durch Sportlärm der umliegenden Sportanlagen ermittelt und beurteilt. Dabei wurden die Nutzungszeiten der vorhandenen Sportplätze und der Tennisplätze im Regelbetrieb einschließlich von Fußball-Punktspielen berücksichtigt. Das untersuchte Nutzungsszenario basiert auf den Ansätzen der vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung zu den Sportanlagen (TÜV Nord, Juni 2001) und stellt eine maximale Auslastung dar, die deutlich über der derzeitigen Nutzung der Sportanlagen liegt. Die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel für den regelmäßig stattfindenden Sportbetrieb unterschreiten an Werktagen (Mo. – Sa.) die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) um mindestens 3 dB. An Sonntagen werden die Immissionsrichtwerte fast im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich an der südwestlichen Spitze des Plangebiets kommt es in einem bis zu 3 m breiten Segment zu einer minimalen Richtwertüberschreitung durch die Beurteilungspegel für die Mittagsruhezeit. Aufgrund der durch die Niedersächsische Bauordnung vorgegebenen Grenzabstände von mindestens 3,0 m ist in dem betroffenen Bereich keine Bebauung zulässig. Somit ist nicht von einem Immissionskonflikt auszugehen. Die regelmäßig stattfindenden Punktspiele sind bei der Betrachtung bereits in den entsprechenden Beurteilungszeiten, insbesondere in der Abendruhezeit an Werktagen und die Mittagsruhezeit an Sonntagen, berücksichtigt. Die Spitzenpegel kurzzeitiger Geräuschspitzen (wie z. B. durch Schiedsrichterpfiffe) liegen in allen betrachteten Beurteilungszeiten am Tag unterhalb des um 30 dB erhöhten Immissionsrichtwerts für *allgemeine Wohngebiete* von 85 dB(A). Für die Nachtzeit und die Morgenruhezeit sind bei der betrachteten Anlagennutzung keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu berücksichtigen. Somit ist die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet in Hinblick auf die Einwirkungen durch Sportlärm als konfliktfrei zu betrachten³.

Maßnahmen zum Schallschutz gegen den Sportlärm sind nicht im Plangebiet festzusetzen.

² Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet Bültewinkel, GTA, 29.11.2018

³ Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet Bültewinkel, GTA, 29.11.2018

5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebietes

5.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Der Stadtteil Fischbeck liegt im Süden der Stadt Hessisch Oldendorf und grenzt an das Stadtgebiet von Hameln.

Das Dorf besteht aus einem gewachsenen alten Ortskern und dem Stiftsgelände mit der über tausendjährigen Stiftskirche und einigen denkmalgeschützten Gebäuden. An die alte Ortslage grenzen unmittelbar die neueren Siedlungsgebiete an.

Fischbeck hat aktuell ca. 3.250 Einwohner und ist aufgrund der guten Infrastrukturausstattung, der Nähe zur Kreisstadt Hameln und zur Kernstadt Hessisch Oldendorf und wegen des ansprechenden Ortsbilds ein beliebter Wohnort.

Das Dorf hat darüber hinaus auch touristische Bedeutung. Es liegt am Weserradweg und ist Station des Pilgerwegs Loccum-Volkenroda. Das Stift ist ein beliebtes Ausflugsziel für Kirchen- und Stiftsgartenführungen und Konzerte.

Fischbeck ist Grundschul- und Kindergartenstandort. Neben dem städtischen Kindergarten gibt es auch einen katholischen Kindergarten. Durch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten ist ein vollständiges Grundversorgungsangebot gewährleistet. Im Ort gibt es zudem einen Arzt und eine Apotheke.

Weiterführende Schulen und die zentralen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Kernstadt Hessisch Oldendorf und in der benachbarten Kreisstadt Hameln, die über den ÖPNV-Busverkehr der Linie 20 gut erreichbar sind.

5.2 Plangebiet und Umgebung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets wird weitgehend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt, die über die letzten 40 Jahre hinweg entstanden ist. Die ein- und zweigeschossige Umgebungsbebauung besitzt geneigte Dächer sowie Putz- und Ziegelfassaden.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets nicht. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind das klassizistische Wohnhaus *Am Schmäling 1* (ca. 250 m entfernt) und das Stift Fischbeck (ca. 500 m entfernt).

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit weitestgehend als Ackerland da, das durch einen landwirtschaftlichen Weg, der Verlängerung der Straße *Bültewinkel*, durchschnitten ist. Der befestigte landwirtschaftliche Weg weist beidseitig Ruderalsäume auf. Im Seitenbereich stehen zwei Obstbäume.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zu den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des Stadtteils. Die ÖPNV-Haltestelle ist in ca. 200 m fußläufig gut zu erreichen. Schule und Kindergarten können auf besonders kurzem Wege (200 bis 400 m) erreicht werden. Die Geländetopografie ist fast eben. Es weist somit eine besondere Lagegunst als Wohnstandort auf.

Östlich begrenzt die Straße *Paschenburg* das Plangebiet und südwestlich ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Auf der Straße *Paschenburg* ist Tempo 30 angeordnet. Sie ist in Höhe des Plangebiets verkehrsberuhigt gestaltet. Von dieser Straße gehen keine Geräuschemissionen aus, die eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte im neuen Wohngebiet erwarten lassen.

Der südwestlich am Plangebiet vorbeiführende Weg ist auch ein beliebter Radweg, der als Bestandteil des Radwegenetzes des Landkreises Hameln-Pyrmont von regionaler Bedeutung ist (Verbindung Hameln-Fischbeck-Hessisch Oldendorf).

Südlich und teilweise auch östlich grenzen an das Plangebiet Hausgrundstücke an.



Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von der Straße *Paschenburg*

Im nordöstlichen Bereich begrenzt ein offener Graben das Plangebiet, der sich im Bereich der Wegeparzelle Parzelle Flurstück 62/2 in nördliche Richtung fortsetzt. Die Ufervegetation aus heimischen Büschen und Bäumen grünt den geplanten Siedlungsbereich hier bereits gut zur Landschaft hin ein. Innerhalb eines Streifens von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers III. Ordnung ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Unzulässig sind auch solche baulichen Anlagen, die von der Baugenehmigungspflicht befreit sind (z.B. Erhöhung der Erdoberfläche durch Bodenablagerung).

Die nordwestliche Begrenzung des Plangebiets bildet einen Teilabschnitt der Grabenparzelle Flurstück 60. Innerhalb des Plangebiets ist dieser Graben in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorhanden, da er überpflügt und in die landwirtschaftliche Nutzfläche einbezogen wurde.

Im nordwestlichen Bereich setzen sich im Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen fort (vgl. Abb. 6).

Landwirtschaftliche Betriebsstätten, von denen Emissionen ausgehen können, sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Die ländliche Struktur der Umgebung und die Belange der Landwirtschaft sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Von den nördlich angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie vom südwestlich vorbeiführenden Weg können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Sportgelände, das durch den örtlichen Sportverein genutzt wird. Durch den Sport- und Trainingsbetrieb wirken Geräusche auf das neue Wohngebiet ein, die gutachterlich überprüft wurden. Ebenso wirken Geräusche der westlich gelegenen Bahnstrecke und Bundesstraße 83 auf das Plangebiet ein, die ebenfalls gutachterlich untersucht wurden (vgl. Kap. 4.5).

Weitere Immissionen, beispielsweise durch gewerbliche Nutzungen, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wildlebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und nahezu alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Sie dürfen weder gefangen, getötet, vertrieben oder sonst beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für ihre Lebens- und Brutstätten.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Der an die Straße *Paschenburg* angrenzende Abschnitt zwischen dem Graben mit Gehölzbeständen sowie der vorhandenen Bebauung ist zu kleinräumig für Arten (insbesondere Feldlerche, Wiesnpiiper oder Schafstelze), die als Bodenbrüter auf landwirtschaftlichen Flächen vorkommen könnten. Auch verhindert die nahe Lage an Straße und bestehender Wohnbebauung eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten. Der westliche Bereich des Plangebietes geht im weiteren Verlauf in die offene Ackerflur über, sodass das deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die Nähe zu den Fischbecker Kiesteichen und der Weser hat das Plangebiet eine potentielle Bedeutung als Nahrungs- und Jagdrevier für Vogel- und Fledermausarten. Ebenso ist der Gehölzsaum und der Graben im Norden des Plangebiets unabhängig von den Biotopen des § 30 ein nach § 21 Abs. 5 BNatSchG schützenswertes Biotop für

Brutvögel und Nahrungsgäste, dass es als Lebensstätte für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Wertvolle und nach BNatSchG geschützte Biotope oder Flächen (NSG, LSG, ND, besonders geschützte Biotope nach § 30 oder Natura 2000) befinden sich in nicht im Plangebiet. Nordwestlich grenzt das LSG HM 27 (Hessisch Oldendorfer Wesertal Mitte) an. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Durch die direkte Anbindung an die bebaute Ortslage hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund oder die Biotopvernetzung.

Die Stadt Hessisch Oldendorf besitzt eine **Baumschutzsatzung**, die zu beachten ist.

6 Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Planung

Im gemeindlichen Kontext wird von der Stadt Hessisch Oldendorf für die Stadtteile Hessisch Oldendorf, Hemeringen und Fischbeck, auf der Grundlage der landesweit eingeführten Modelle (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung), welche ihren Ursprung in der Dorferneuerung haben, die sogenannte „Entwicklungsstrategie“ verfolgt. Die „Entwicklungsstrategie“ unterstützt als „kontrollierte Wachstumsstrategie“ die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, an dem vielfältige Versorgungsstrukturen vorgehalten werden. Die „kontrollierte Wachstumsstrategie“ ist im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen gekennzeichnet:

- Wohnen: Bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten,
- Infrastruktur: Erhalt- und Entwicklung der Infrastruktureinrichtungen,
- Versorgung: Erhalt und angebotsorientierte Verbesserung.

Das durch diese Bauleitplanung vorgesehene Bauplatzangebot richtet sich vorrangig an die in Hessisch Oldendorf und im angrenzenden Hameln arbeitenden Bevölkerungsgruppen und ist darüber hinaus als nachhaltige, städtebauliche Maßnahme zum Verbleib junger Familien im Dorf zu werten. Im ländlichen Raum favorisieren junge Familien das Ein- und Zweifamilienhaus. Hinzu kommt die zunehmende Nachfrage nach generationenübergreifenden Wohnformen und nach Mietwohnungen, die auch im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht werden sollen. Ein entsprechendes Angebot kann vorzugsweise im östlichen Teil des Plangebiets, eingangs der neuen Wohnsiedlung entstehen.

Es ist städtebauliches Ziel, im Plangebiet den Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur zu erreichen, die mit der Umgebungsbebauung korrespondiert und sich in das Landschaftsbild einfügt. Das neue Plangebiet wird zumindest für die kommenden Jahre den zukünftigen Ortsrand von Fischbeck bilden. Es ist deshalb erforderlich, die neuen Siedlungsränder landschaftsgerecht einzubinden.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht vor, ein Baugebiet zu entwickeln, das in zwei Erschließungsabschnitten realisiert werden kann, damit der Stadt Hessisch Oldendorf und dem Erschließungsträger die Möglichkeit gegeben wird, auf die Baulandnachfrage bedarfsgerecht und flexibel reagieren zu können. Aufgrund der vorliegenden Nachfrage ist jedoch auch die Erschließung des Gebiets in einem Bauabschnitt ebenfalls vorstellbar.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist eine von der Straße *Paschenburg* abzweigende Planstraße vorgesehen. Diese wird gegenüber der *Weibecker Straße* in das Baugebiet geführt, sodass am Ortseingang ein neuer Kreuzungsbereich entsteht.

Zusätzlich sind Fuß- und Radweganbindungen in Verlängerung der Straße *Bültewinkel* und zum westlich vorbeiführenden asphaltierten Feldweg vorgesehen.



Abb. 7: Städtebauliches Konzept und unverbindlicher Aufteilungsvorschlag

Die Erschließung des Baugebiets über die Straße *Bültewinkel* durch Kfz-Verkehr und eine Anbindung der neuen Grundstücke an die Straße *Bültewinkel* ist nicht vorgesehen und soll durch geeignete Festsetzungen unterbunden werden. So wird der Beeinträchtigung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Zu- und Abfahrtsverkehr des neuen Baugebietes entgegengewirkt.

Die innere Erschließung des neuen Siedlungsbereichs, der insgesamt je nach Aufteilung ca. 36 Baugrundstücke umfassen wird, erfolgt durch eine 6 m breite Planstraße, von der drei Wohnwege abzweigen. Eingangs des Baugebiets, im östlichen Abschnitt, soll eine etwas höhere Bebauung und weitergehende Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke ermöglicht werden als im übrigen Baugebiet.

Die Durchfahrbarkeit des Plangebiets für die Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge ist über die entsprechend auszubauende neue Fuß- und Radweganbindung an den asphaltierten Feldweg im Westen des Plangebiets gegeben.

Die künftige Bebauung soll die wesentlichen Grundsätze einer regionaltypischen Bauweise berücksichtigen, daneben sollen aber auch eine moderne Architektursprache ermöglicht werden. Um einen geeigneten Rahmen zu setzen, trifft der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.

Der landwirtschaftliche Weg in Verlängerung der Straße *Bültewinkel* soll weiterhin die Anbindung der nördlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen aus dem Baugebiet „Bültewinkel“ heraus gewährleisten.

Gemäß dem Bodengutachten ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich, daher soll im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken mit Anbindung an den Vorfluter im Plangebiet angelegt werden. Da die neue Siedlung zumindest zeitlich befristet den künftigen Ortsrand bilden wird, ist zur landschaftlichen Einbindung des nördlichen Siedlungsrandes ein öffentlicher Pflanzstreifen sowohl an dem neu anzulegenden Graben vorgesehen, wie auch an dem bereits vorhandenen Graben, der den grabenbegleitenden Gehölzstreifen miteinbezieht.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind weiterhin folgende städtebauliche und sonstige Entwicklungsziele und Zwecke verbunden:

- Fortentwicklung des Stadtteils Fischbeck als attraktiver Wohnstandort,
- Bereitstellung eines an der Nachfrage orientierten Bauplatzangebot für den Wohnungsbau,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet und Förderung von Zuzugseffekten,
- Auslastung und Bestandssicherung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,

- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen durch unterschiedliche Wohnungsangebote,
- Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- flächensparende Erschließung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers,
- landschaftsgerechte Gestaltung des zukünftigen Siedlungsrandes.

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

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

7 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans bilden, zusammen mit der unter Kapitel 8 folgenden *örtlichen Bauvorschrift*, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und gestalterischen Vorgaben zur Umsetzung des zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeptes und zum Erreichen der Ziele und Zwecke. Nachfolgend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans *kursiv* geschrieben und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO fest.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohngebiete WA1 und WA2 haben zusammen eine Fläche von 24.975 m². Sie schließen an bestehende Wohngebiete an und setzen die städtebauliche Struktur nach Norden hin fort. So kann auch hinsichtlich der Nutzungsstruktur eine städtebauliche Abrundung der Ortslage erreicht werden.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungsstruktur sowie der vorrangigen Zielsetzung, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen, als *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt. *Allgemeine Wohngebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Bebauungsplan gliedert das allgemeine Wohngebiet in die Teilbereiche *WA1* und *WA2*. Das *WA1* liegt im östlichen Teil, Eingangs des Plangebiets. Das *WA2* schließt daran an. Die Gliederung erfolgt, um Eingangs des Plangebiets, im Anschluss an die Ortsdurchfahrtsstraße *Paschenburg* einen etwas größere Bandbreite der zulässigen Nutzungen und etwas höhere Gebäude zu ermöglichen als im hinteren Teil des Baugebiets.

In den *allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2* werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) sind unzulässig

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind außerdem unzulässig:

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.*

Diese Nutzungsausschlüsse innerhalb der *Wohngebiete WA1 und WA2* erfolgen einerseits, um das Planungsziel der Bereitstellung eines an der Nachfrage orientierten Bauplatzangebot für den Wohnungsbau auf Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, zu gewährleisten.

Von den ausgeschlossenen Nutzungen können darüber hinaus im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen, auch wenn die jeweilige Nutzung grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Da das Erschließungssystem des neuen Baugebiets auf die Realisierung von Wohnnutzung ausgelegt ist, kann durch diese Nutzungsausschlüsse der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Zudem sind die im Plangebiet unzulässigen Nutzungen oftmals flächenintensiv, was der planerischen Intention einer Entwicklung von attraktiven Grundstücken für den Wohnungsbau und der Realisierung von Wohnungen entgegensteht. Da innerhalb des *WA1* die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und Nr. 3 BauNVO und innerhalb des *WA2* die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* gewahrt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet auch Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig sind. So kann die wünschenswerte Verbindung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gem. § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die maximale Trauf-, First und Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der künftige Siedlungsbereich soll durch eine lockere und durchgrünte Bebauungsstruktur gebildet werden.

Der Bebauungsplan setzt eine *GRZ von 0,4* fest. Das entspricht der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten*. Dieser Wert trägt somit zur baulichen Verdichtung und Förderung des Wohnungsbaus bei. Bezogen auf das 24.975 m² umfassende *allgemeine Wohngebiet* kann eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO von 9.990 m² erreicht werden.

Hinzu kommt eine zulässige *Überschreitung der Grundflächenzahl* für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50% der *GRZ*. Damit wird gewährleistet, dass die Flächenversiegelung durch Pflaster- und andere befestigte Flächen reduziert wird und ausreichende Freibereiche zwischen den Häusern verbleiben. Bezogen auf einen 700 m² großen Bauplatz ermöglicht die *GRZ* von 0,4 einschließlich der Überschreitung eine Flächenversiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von insgesamt 420 m². Damit ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um 50% wird auch nicht eingeschränkt, damit die Möglichkeit gegeben ist, eine ausreichende Anzahl privater Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (Anzahl der Einstellplätze je Wohnung) verwiesen.

Zahl der Vollgeschosse, maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig:

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen gem. §§ 16 und 20 BauNVO erfolgt in Verbindung mit Regelungen zu maximalen *Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen*.

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) sind die folgenden Trauf-, First- und Gebäudehöhen einzuhalten:

		<u>WA1</u>	<u>WA2</u>
• Gebäude mit geneigten Dächern:	Traufhöhe maximal	6,0 m	6,0 m
	Firsthöhe maximal	9,0 m	7,7 m
• Gebäude mit Flachdächern:	Gebäudehöhe maximal	7,0 m	7,0 m

Die Zulässigkeit von maximal *zwei Vollgeschossen* ermöglicht es, kompakte und damit energieeffiziente Gebäude zu errichten. Um jedoch der Gefahr einer Überformung des Landschaftsbilds durch überdimensioniert wirkende Gebäudekörper am Ortsrand zu verhindern, werden für Gebäude mit geneigten Dächern *maximale Trauf- und Firsthöhen* und für Flachdachgebäude *maximale Gebäudehöhen* festgesetzt. *Traufe* ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. *First* ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Wie im Kap. 6 dargestellt, soll vorzugsweise im östlichen Teil des neuen Siedlungsbereichs die Möglichkeit eröffnet werden, als ergänzendes Angebot Mietwohnungen zu errichten.

Deshalb lässt der Bebauungsplan dort eine maximale Firsthöhe von 9 m zu. In den übrigen Teilen des Plangebiets ist die Firsthöhe auf maximal 7,7 m begrenzt. Im Zusammenspiel mit den *örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung* (vgl. Kapitel 8) gewährleisten diese maximalen *Trauf-, First- und Gebäudehöhen* eine der Umgebungsbebauung angepasste Kubatur. Da Flachdachgebäude i. d. R. bei gleicher Geschossanzahl optisch massiver in Erscheinung treten, ist deren zulässige maximale Höhe niedriger festgesetzt als bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des Gebäudes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im endausgebauten Zustand. Gemessen wird in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

Gemäß § 18 BauNVO ist bei Festsetzung der Gebäudehöhe der Bezugspunkt anzugeben. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO ist bei Festsetzung der Gebäudehöhe der Bezugspunkt anzugeben. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Endausbauhöhe der Straße. Die Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan zu entnehmen, der bei der Stadt Hessisch Oldendorf bzw. dem Erschließungsträger vorliegt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

Im Rahmen der *offenen Bauweise* gem. § 22 BauNVO ist die Errichtung von Gebäuden bis zu 50 m Länge möglich. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* gem. § 23 BauNVO wird durch *Baugrenzen* bestimmt. Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. *Garagen* gem. § 12 BauNVO und *Nebenanlagen* gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* errichtet werden.

Die Führung der Baugrenzen ist an den Straßenverläufen orientiert und gewährleistet einen ausreichenden Abstand der prägenden Hauptgebäude zur Umgebungsbebauung und zur offenen Landschaft. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein

ausreichender Abstand der neuen Bebauung untereinander bzw. zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen. Die vordere *Baugrenze* hält einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Die Baufelder sind so angeordnet, dass die Hauptgebäude zu den Erschließungsstraßen zu orientieren sind.

7.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch eine noch herzustellende *Planstraße*, die von der Straße *Paschenburg* abzweigt. Die Haupteerschließungsstraße wird als *öffentliche Straßenverkehrsfläche* mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Von der Haupteerschließungsachse zweigen drei Wohnwege ab. Wohnweg 1 endet in einem Wendepplatz. Die zwei 4,5 m breiten Wohnwege 2 und 3 erschließen jeweils sechs Baugrundstücke. Sie enden in einer 7 m breiten und 12 m langen Aufweitung.

Es wird ein niveaugleicher, verkehrsberuhigter Ausbau angestrebt, der die Ausweisung einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone ermöglicht.

Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*. Es ist zu beachten, dass die Verkehrswege durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschließlich der Wendebereiche sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Zur Befahrbarkeit der Straßen durch die Fahrzeuge der Kreisabfallwirtschaft ist die Wendeanlage von parkenden Fahrzeugen und Hindernissen ständig frei zu halten.

Grabenverrohrung

Auf der Nordostseite des Wohnwegs 1 verläuft innerhalb des Flurstücks 52/2 ein offener Graben, der die Verbindung zwischen den Grabenparzelle 62/2 und 60 herstellt. Dieser Graben bleibt in seiner Funktion und im Querschnitt erhalten, er soll jedoch auf einer Länge von ca. 37 m als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche verrohrt werden. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Nachweise erfolgen im Wasserrechtsantrag. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für die geplante Verrohrung des Gewässers III. Ordnung auf der Nordseite des Wohnweges 1 muss Baubeginn abgeschlossen sein.

Aufstellflächen für Mülltonnen und Abfallbehälter

Das Müllfahrzeug wird die zwei von der Haupteerschließungsstraße abzweigenden Wohnwege 2 und 3 nicht befahren, da dort keine Wendemöglichkeiten für das Müllfahrzeug vorgesehen

sind. Um eine geordnete Entsorgung des Abfalls zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan an der Haupteinfahrtsstraße Aufstellflächen fest, die jeweils 1,5 m tief und 8 m breit sind. Dort können die Bewohner der beiden Stichstraßen an den Abfuhrtagen die jeweiligen Abfallbehälter aufstellen.

Pflanzgebote im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Planstraße) sind zur Durchgrünung des Straßenraums mindestens 8 mittelgroße Laubbäume (Carpinus betulus – Hainbuche) gemäß Gehölzliste 1 und 2 als Hochstamm mit einer Mindestqualität von HSt., 3 x v., 14 - 16 cm, mB. zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

Zur inneren Durchgrünung der Siedlung setzt der Bebauungsplan Baumpflanzungen im Straßenraum fest. Es ist als Baumart der Hainbuche (*Carpinus betulus*) der einen geeigneten Straßenbaum darstellt, zu pflanzen. Als Bodendecker bieten sich z. B. Geranium-Arten und -Sorten an. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Fassung zu beachten ist.

Die genauen Baumpositionen werden im Rahmen der Straßenendausbauplanung in Abstimmung mit den privaten Grundstückszufahren festgelegt.

Fuß- und Radwege

Als zusätzliche Querverbindung zum westlich am Plangebiet vorbeiführenden landwirtschaftlichen Weg, der auch als beliebter Spazier- und Radweg genutzt wird, setzt der Bebauungsplan eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“* fest. Der Fußweg soll in einer Breite ausgebaut werden, die ein Durchfahren des Müllfahrzeugs und der Rettungsdienste ermöglicht.

Ebenfalls als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“* wird der nicht zur Erschließung der Bestandsbebauung erforderliche Teil der Straße *Bültewinkel* festgesetzt, um die Durchgängigkeit des Siedlungsbereichs für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und Zugangsverbot

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich durch die neue Planstraße. Um dies zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt* fest. Es sind somit keine Grundstückszufahrten vom westlich vorbeiführenden landwirtschaftlichen Weg zulässig.

Ebenso ist im Straßenabschnitt des Flurstücks 52/2 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dort gilt darüber hinaus ein generelles Zugangsverbot von der Straße *Bültewinkel* über die öffentliche Grünfläche hinweg auf die Baugrundstücke innerhalb des WA2. Damit gelten diese Grundstücke nicht als erschlossen durch die Straße *Bültewinkel* i. S. d. § 131 Abs 1 BauGB.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen „Grünanlage“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in einem Abstand von 10 m kleinkronige Laubbäume (Amelanchier lamarckii, Sorbus aucuparia oder Sorbus intermedia „Brouwers“) als Hochstamm (StU 10-12, 3xv., mB.) zu pflanzen und mit einem Dreibock aus Rundhölzern mit Querlatten zu sichern. Die verbleibende Beetfläche soll mit der Staudenmischung „Indian Summer“ bepflanzt werden.

Die Straße *Bültewinkel* wird teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Sie wird im nördlichen Teil (nach dem Haus Nr. 4) als *Fußweg- und Radweg* festgesetzt. Zu beiden Seiten des *Fuß- und Radwegs* ist ein Grünstreifen vorgesehen, die der *Bebauungsplan* als *Grünanlage* festsetzt. Die Grünstreifen sollen als pflegearme Staudenbeete mit einzelnen Baumpositionen aus kleinkronigen Laubbäumen gestaltet werden.

Dort, wo die bestehende Parzelle der Straße *Bültewinkel* an die neuen Baugrundstücke anschließt ist auf der Westseite der Straßenparzelle ein 2 m breiter öffentlicher Grünstreifen in Kombination mit dem im Kap. 7.4 beschriebenen Zufahrts- und Zugangsverbot festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgängige, nicht durch Zufahrten unterbrochene Gestaltung des Straßenseitenbereichs als Grünstreifen geschaffen. Gleichzeitig wird verhindert, dass bei einem Endausbau der Straße *Bültewinkel* Erschließungsbeiträge für die Anwohner des Neubaugebietes anfallen.

Öffentliche Grünfläche „Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets mit der Zweckbestimmung Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken sowie ein offener Graben mit Anschluss an die Vorflut herzustellen. Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatmischung anzusäen.

Der innerhalb des Flurstücks 52/2 bestehende offene Graben ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu erhalten.

Da die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund des anstehenden Terrassenlehms nicht vollständig möglich ist, muss das auf den Dachflächen der Hauptgebäude und im Straßenraum anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser zurückgehalten und zeitverzögert der Vorflut zugeführt werden. Zu diesem Zweck wird innerhalb der öffentlichen *Grünfläche* am nordwestlichen Rand des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken angelegt. Diesem Becken wird das im Straßenraum und auf den Dächern der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser zugeführt und dort zurückgehalten. Über einen neu anzulegenden Graben, mit Anschluss an das bestehende Grabensystem im Bereich des Flurstücks 52/2 sowie im weiteren Verlauf innerhalb der Flurstücke 9/1 und 60 erfolgt dann die zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers. Rückhaltebecken und Graben sind ausreichend groß zu dimensionieren. Die Untere Wasserbehörde fordert ein Rückstauvolumen von 50l/m² Dachfläche. Das Regenrückhaltebecken soll nicht als technisches Bauwerk in Erscheinung treten und daher naturnah gestaltet werden und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Ansaat angesät werden.

Nach überschlägiger Berechnung ist ein Rückhaltevolumen von ca. 650 m³ innerhalb der *öffentlichen Grünfläche* in Form eines Rückhaltebeckens anzulegen. Dieses Rückhaltevolumen ergibt sich wie folgt:

Rechnerische Grundfläche	ca. 9.990 m ² x 50 l/m ²	=	500 m ³
Versiegelte Verkehrsflächen	ca. 3.000 m ² x 50 l/m ²	=	150 m ³

Die öffentliche Grünfläche weist eine Größe von ca. 1.528 m² auf, so dass eine ausreichende Fläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorhanden ist. Der Stauraumnachweis sowie die erforderlichen Angaben über die konkrete Ausgestaltung des Beckens und des Grabens werden im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung geführt.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Am nordwestlichen Rand dieser Grünfläche sind innerhalb des mit dem Planzeichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Bereichs zur Eingrünung des Siedlungsbereichs Bäume gemäß Gehölzliste 1 im Abstand von 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualitäten mindestens: HSt., StU. 14 - 16 cm, 3xv., mB.

Das Plangebiet soll aus der Landschaft betrachtet als ein von standorttypischen Bäumen umgrenzter Siedlungsbereich in Erscheinung treten. Im nordwestlichen Teil des neuen Baugebiets wird deshalb zur landschaftsgerechten Einbindung des neuen Siedlungsrandes eine durchgängige Gehölzreihe festgesetzt, die im Norden an bestehende Gehölzstrukturen anschließt. Hierbei handelt es sich um einen öffentlichen Pflanzstreifen. Die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgt auch, um die Unterhaltung des parallel geführten geplanten Grabens zu ermöglichen.

Auf der Südwest- und Nordostseite sowie nach Norden hin wird der neue Siedlungsbereich durch bestehenden Gehölzbestand bereits gut eingegrünt.

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

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft im Bereich der Flurstücke 12/4, 13/3 und 62/2 ein offener Graben, der im Bereich des Flurstücks 62/2 als Wegeseitengraben in nordwestliche Richtung abknickt und die Vorflut gewährleistet. Die Gehölze und Bäume am Ufer grünen das geplante Baugebiet bereits gut ein. Um die Erhaltung des Gewässers und der Grünstruktur dauerhaft zu gewährleisten, werden die Flurstücke 12/4, 13/3 und 62/2 mit dem Planzeichen *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* umgrenzt.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der GTA ist festzustellen, dass der bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgebliche Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für *allgemeine Wohngebiete* von 55 dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet auf Höhe des Erdgeschosses eingehalten wird. Im 1. und 2. Obergeschoss kommt es entlang der *Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße* zu einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswerts von weniger als 0,5 dB. Dieser leicht erhöhte Wert betrifft den äußersten Rand des Plangebiets und ist real kaum wahrnehmbar. Im restlichen Plangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert in der Tageszeit eingehalten. In Anbetracht einer nur leichten Überschreitung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete können dort gelegene Außenwohnbereiche auch ohne schalltechnische Maßnahmen als ausreichend vor Verkehrslärm geschützt angesehen werden. Die Außenwohnbereiche im restlichen Plangebiet sowie im gesamten Erdgeschoss sind in jedem Falle als ausreichend vor Verkehrslärm geschützt zu betrachten.

Nachts ist der entsprechende Orientierungswert für *allgemeine Wohngebiete* von 45 dB(A) um bis zu knapp 8,0 dB im Erdgeschoss und um bis zu rund 8,0 dB im 2. Obergeschoss überschritten. Nach Osten hin nehmen die Beurteilungspegel ab, sodass die Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts an der östlichen Grenze des Plangebiets nur rund 3,0 bis 3,5 dB betragen. Zwar liegen in Fischbeck einige Wohngebiete in vergleichbarer Nähe oder sogar näher zu den Schallquellen B 83 und der Bahnstrecke Hameln – Hessisch Oldendorf (1820), da es sich hier jedoch um die Neuausweisung eines Baugebiets handelt, müssen im Bebauungsplan geeignete Schallschutzmaßnahmen bzw. -festsetzungen getroffen werden.

Als erste Maßnahme zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm während der Nacht ist gemäß § 50 BImSchG zu prüfen, ob Schutzabstände zu den Verkehrslärmquellen eingehalten werden können. Dies ist im vorliegenden Fall innerhalb des

Plangebiets nicht möglich, da das gesamte Plangebiet von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffen ist.

Die Schutzabstände können verringert werden, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Deren Wirkung hängt von der Höhe der Schirmkante und auch von den zu schützenden Immissionshöhen ab. Zunächst ist bei einer ermittelten Überschreitung von Orientierungswerten die Frage zu beantworten, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen erforderlich wären, um den gebietsbezogenen Immissionsschutz zu gewährleisten (vgl. hierzu z. B. HessVGHUrteil 4C694 10N vom 29.03.2012). Eine aktive Schallschutzmaßnahme müsste entlang der Bahnlinie 1820 errichtet werden. Um die Beurteilungspegel im Plangebiet so weit zu senken, dass der Immissionsrichtwert nachts um weniger als 3 dB(A) überschritten wird, wäre die Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand von mindestens 1.200 m Länge neben der Bahnlinie erforderlich. Die damit verbundenen Kosten überschreiten den wirtschaftlichen Rahmen. Hinzu kommt, dass die erforderlichen Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt oder des Erschließungsträgers sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall wirtschaftlich nicht umzusetzen.

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 muss deshalb zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Dabei wird durch Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern abgestellt.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der B 83 sowie der Bahnstrecke 1820 nachts sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen. An allen Fassadenseiten – außer den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden östlich der Straße Bültewinkel bzw. der im nachfolgenden Plan dargestellten 63 dB(A)-Linie – sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} =$ 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Ferner ist an den genannten Fassaden bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Bei der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist zu beachten, dass diese sich auf einzelne schutzbedürftige Räume beziehen. Welche Räume dies sind, ist in der DIN 4109 beschrieben. Die Beachtung der DIN 4109 ist folgerichtig, da im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die DIN 4109 verbindlich ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden über die DIN 4109 für die dort aufgeführten Räume konkretisiert.

Ausgangswert für die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen im Fall von Verkehrslärm ist der um 13 dB erhöhte Außenlärmpegel in der Nacht, sofern die Differenz zwischen Tag- und Nachtzeit weniger als 10 dB beträgt, was hier der Fall ist. Im nachfolgenden Plan werden die maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 für das Gebiet des Bebauungsplans „Bültewinkel“ dargestellt.

Soll im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 der Schallimmissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, so wird auf einen ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume im Innern von Gebäuden abgestellt. Dieser ist bei geschlossenen Fenstern, ohne die Umsetzung besonderer schalltechnischer Anforderungen an die Außenbauteile gegeben. Allerdings muss dann eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt sein. Am Tage kann davon ausgegangen werden, dass eine kurzzeitige Stoßlüftung über die Fenster dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Nachts liegen in Schlaf- und Kinderzimmern andere Verhältnisse vor. Dort muss die Möglichkeit einer dauerhaften Lüftung (Schlafen bei gekipptem Fenster) gegeben sein. Um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenem Fenster sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, können als passive Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Abweichungen von Festsetzungen zu Grundrissorientierungen und zu passiven Schallschutzmaßnahmen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt wird, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude (Abschirmungen, Gebäudeform) eine Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts oder eine Reduzierung des maßgeblichen Außengeräuschpegels in dem betreffenden Fassadenabschnitt des Gebäudes erreicht wird. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude nicht berücksichtigt werden.

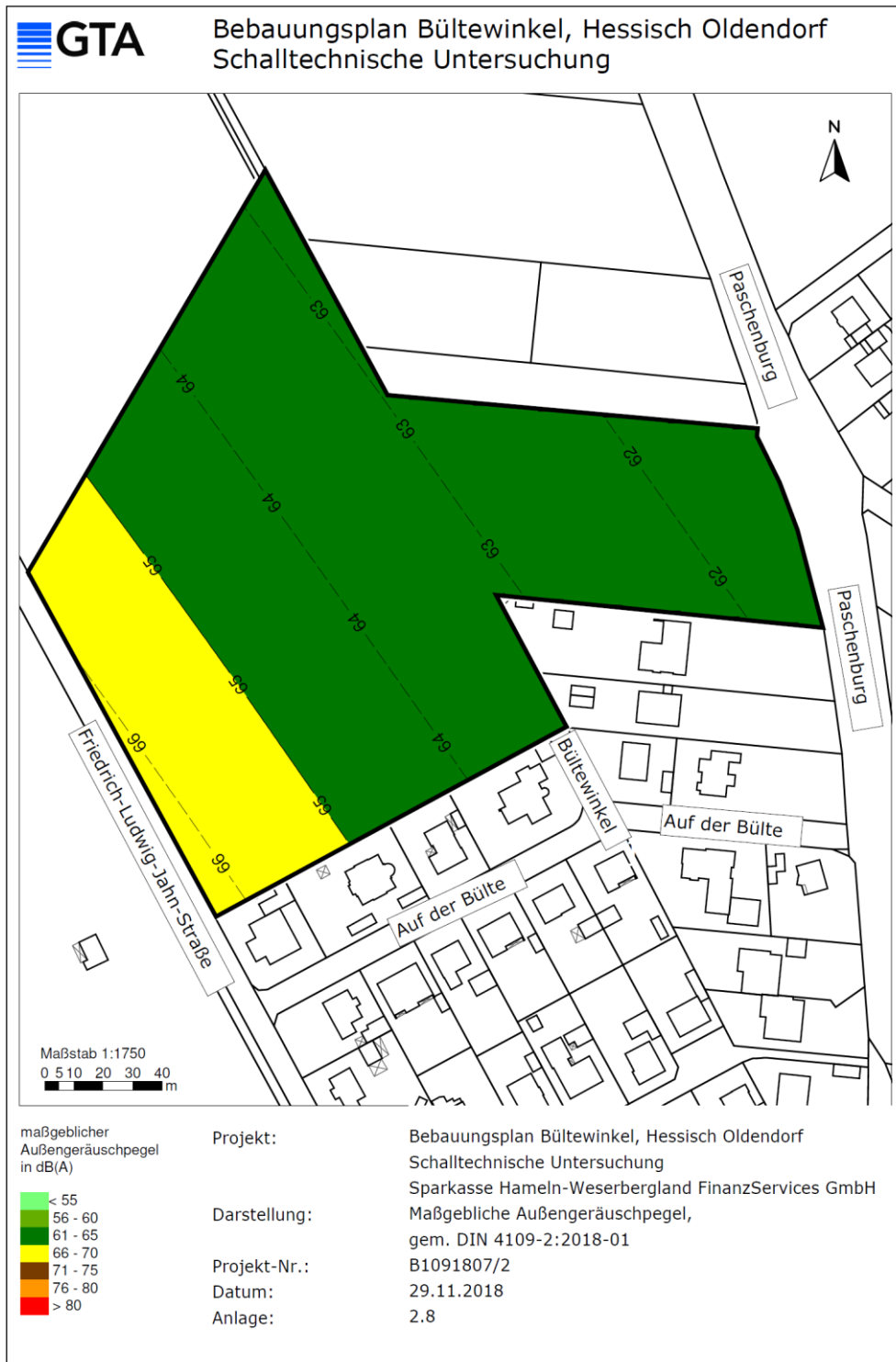


Abb. 8: Maßgebliche Außengeräuschpegel

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf festgesetzt.

Ein Verschieben der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn das Erschließungsziel - Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen - gewahrt bleibt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem Vorhaben zustimmt.

Der Bebauungsplan setzt zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf fest. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen dem Wohnweg 1 und der öffentlichen Grünfläche ist erforderlich, um das Plangebiet an den bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal bzw. das Schmutzwasserpumpwerk anzuschließen.

Ein weiteres GFL verläuft zwischen der Planstraße und der öffentlichen Grünfläche. Es dient dem Anschluss des Regenwasserkanals an das Regenrückhaltebecken und als Trasse für den Schmutzwasserkanal.

Grundsätzlich soll die Überbauung der Kanaltrassen mit Zufahrten und Carports ermöglicht werden. Ggf. kann auch die Überbauung des Schmutzwasserkanals mit Garagen oder Nebenanlagen zugelassen werden. Es ist jedoch erforderlich, dass der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem jeweiligen Vorhaben zustimmt.

8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet aus der Landschaft betrachtet als dörflich gewachsene Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung in Erscheinung tritt. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, wie es § 84 NBauO ermöglicht, getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise und berücksichtigen das Siedlungsbild der Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend *kursiv* geschrieben aufgeführt und begründet.

8.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Bebauungsplangebiet. Sie betreffen die Dächer der Hauptgebäude und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

8.2 Dächer

Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung sowie Flachdächer.

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird durch die Gebäudehöhen, die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Um ein dorftypisches und harmonisches Siedlungsgefüge zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan u. a. maximale Trauf- und Firsthöhen fest. Ergänzend dazu trifft die ÖBV Regelungen zur Dachform und Dachneigung. Regionaltypisch ist das geneigte Dach mit bis zu 45° Neigung. Bei steileren Dächern wäre eine Überformung des Siedlungsbilds zu befürchten.

Flachdachgebäude werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet zulässig sein. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann die Gefahr ausgeschlossen werden, dass Flachdachgebäude aufgrund der höheren Fassaden störend wirken.

Dacheindeckung

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Kaminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau

Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. In diesem Bereich Fischbecks sind ebenso Dächer mit schwarzen Dachziegeln und schwarzen bis dunkelgrauen Dachsteinen verbreitet

anzutreffen. Diese Farbpalette von rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft im Dorf aus. Andersfarbige Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb) oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen.

Grasdächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind auch *Grasdächer* allgemein zulässig. Sie mindern den Versiegelungsgrad und speichern das Regenwasser, so dass es zeitverzögert abgeführt wird. Solarelemente werden, auch als Dacheindeckung, aus Gründen des Klimaschutzes allgemein zugelassen.

Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

Für *untergeordnete Dächer* und *Dachgauben* sind auch andere Materialien zulässig, da diese Bauteile i. d. R. keine Fernwirkung entfalten. Der Hinweis auf *Dachfenster* dient der Klarstellung.

8.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbeete sind nicht zulässig.

In der Regel werden im ländlichen Raum die privaten Hausgärten optisch ansprechend und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte als Zier- und/oder Nutzgärten gestaltet. In den letzten Jahren ist es jedoch teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Dorfbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und dorfbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden.

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke ist vor dem Hintergrund der inzwischen erfolgten rechtlichen Klarstellung über die Zulässigkeit von Kies- und Schotterbeeten zum Satzungsbeschluss redaktionell geändert worden. Durch diese Anpassung an die aktuelle Rechtslage werden Grundzüge der Planung nicht berührt.

8.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € als angemessen bewertet.

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	24.975 m ²
Verkehrsfläche	3.229 m ²
davon: Planstraße und Wohnwege	(2.974 m ²)
Straße <i>Bültewinkel</i>	(255 m ²)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	139 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.218 m ²
davon: Grünanlage	(241 m ²)
Rückhaltung, Versickerung, Ableitung von Niederschlagswasser	(1.528 m ²)
Fläche für Anpflanzungen	(449 m ²)
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern	603 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	31.164 m²

10 Erschließung, planbedingte Auswirkungen und Hinweise

10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine Planstraße, die an die Straße *Paschenburg* anbindet, an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Nach Westen und nach Süden sind Fuß- und Radwegeverbindungen aus dem Gebiet heraus vorgesehen.

Die innere verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch die eine Planstraße, die niveaugleich ausgebaut werden soll. Die Fahrbahnbreite, Kurvenradien und Lichtraumprofile der öffentlichen Straßenfläche sind ausreichend, um den erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

ÖPNV

In 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle mit direktem Anschluss an die Kernstadt Hessisch Oldendorf und zur Kreisstadt Hameln.

10.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung sind der WBV Süntelwald und die Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH. Das Baugebiet kann an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundschutz von 800 l/min. für eine Löschzeit von zwei Stunden zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge kann durch das öffentliche Trinkwassernetz des WBV Süntelwald über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt werden.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf. Im Plangebiet wird ein Schmutzwasserkanal verlegt. Die neuen Grundstücke werden über diesen an das Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser wird einem Schmutzwasserpumpwerk zugeführt und in der bestehenden Druckrohrleitung zur Kläranlage Hessisch Oldendorf geleitet.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Entsprechend der Ergebnisse des Bodengutachtens, wird im Baugebiet ein Regenwasserkanal verlegt. Dieser mündet in das in Kap. 7.5 beschriebene, neu anzulegende Regenrückhaltebecken. Das Becken wird mit einem ausreichenden Volumen ausgebildet, um das Oberflächenwasser zurückzuhalten, teilweise zu versickern und dann zeitverzögert über einen neu anzulegenden Graben in das bestehende Vorfluternetz abzuführen.

Das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen und im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen.

Als Beitrag zur Grundwasserneubildung setzt der Bebauungsplan fest, dass das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen und im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen ist. Die Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen reichen aus, um eine entsprechende Regelung zu treffen. Die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Strom und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Westfalen-Weser-Netz AG (ab 01.01.2019 Stadtwerke Hameln). Das Baugebiet kann an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Telekommunikation und Internet

Das Plangebiet wird an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Die Telekom verlegt innerhalb des Baugebiets ein Glasfaserbreitbandkabel. Darüber hinaus wird der Stadtteil Fischbeck mit „schnellem Internet“ versorgt. Der Breitbandausbau erfolgt im Auftrag des Landkreises Hameln-Pyrmont durch das Unternehmen HTP GmbH aus Hannover.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Das Baugebiet kann vom Müllfahrzeug durchfahren werden. Eingangs der Wohnwege 2 und 3 sind jeweils 12 m² große Abfallsammelplätze festgesetzt, auf denen die Anlieger der Stichstraßen die jeweiligen Müllfraktionen am Tag der Abfuhr aufstellen.

Allgemeine Hinweise zur Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind den Ver- und Entsorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (2013), zu beachten. Durch die Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

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

10.3 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.

Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

10.4 Verlust landwirtschaftlicher Böden

Mit dieser Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau geschaffen. Hierzu besteht in Fischbeck ein großer Bedarf. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Konkret werden Ackerflächen im Rahmen der Bauleitplanung überplant. Die Überplanung erfolgt im Einvernehmen mit den Eigentümern der Fläche. Nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Stadtteilentwicklung ist eine Inanspruchnahme des Außenbereichs und der mit dieser Bauleitplanung verbundene Verlust landwirtschaftlicher Böden an dieser Stelle nicht zu vermeiden. Vergleichbare Alternativbereiche, die nicht als *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft* festgelegt sind, bestehen in Fischbeck nicht. Innenentwicklungsflächen in geeigneter Größe stehen in ebenfalls nicht zur Verfügung. Die nordwestlich des Plangebietes weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche ist zur Bewirtschaftung ausreichend groß und so zugeschnitten, dass Erschwernisse bei der Beackerung nicht entstehen.

10.5 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies

schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

10.6 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

10.7 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

10.8 Emissionen und Immissionen

Emissionen des Plangebiets

Im Plangebiet ist ein *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, wie es bereits in der Umgebung der Fall ist. Es sind somit keine nutzungsbedingten Emissionskonflikte zu erwarten. Angesichts der begrenzten Anzahl der Bauplätze und aufgrund des vorgesehenen Erschließungssystems sind auch keine Geräuschemissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten, die in der Umgebung zu einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte führen könnten.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Immissionen durch Sport- und Freizeitlärm

Die Immissionen durch Sport- und Freizeitlärm erfordern keine Schallschutzmaßnahmen. Hierzu wird auf Kap. 4.5 und 7.7 verwiesen.

Immissionen durch die Bundesstraße 83

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Immissionsschutz. Hierzu wird auf Kap. 4.5 und 7.7 verwiesen.

Immissionen durch die Bahnstrecke Elze-Löhne

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Immissionsschutz. Hierzu wird auf Kap. 4.5 und 7.7 verwiesen.

Gewerbliche und sonstige Immissionen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Gewerbebetriebe von denen gewerbliche Immissionen zu erwarten wären.

Sonstige Emissionsquellen mit Relevanz für das Plangebiet sind nicht bekannt.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt mit der Sparkasse Hameln-Weserbergland Finanz-Services GmbH einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten.

13 Abwägung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1 Gascade, 17.01.2019

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Da sich unsere Anlagen aber im weiteren Umfeld zum Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden, bedürfen nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung eines erneuten Antrags auf Zustimmung. Sollten, wider Erwarten, externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich werden, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.

Prüfung und Abwägung

Nachträgliche Lageänderungen der Planung sind nicht geplant. Ausgleichsflächen sind im Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen.

2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 20.11.2018

Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beim KBD beträgt derzeit 17 Wochen ab Antragstellung. Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationsdienstes Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstandard von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Prüfung und Abwägung

Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Dieser Hinweis wird in die Planbegründung (Kap. 10.3) übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 19.02.2019

aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im Umkreis bis 4 km Entfernung nicht bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Untergrund des Planungsgebietes steht nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviale Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der

geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Prüfung und Abwägung

Bei der Bauleitplanung wurde bereits auf die Vorabinformationen des Internet-Kartenservers des LBEG zurückgegriffen.

Der Hinweis des LBEG, dass bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sind, wird auf die Planzeichnung und in die Planbegründung (Kap. 10.5) übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

4 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, 21.02.2019

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Prüfung und Abwägung

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung der GTA Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

5 Vodafone Kabel Deutschland, 27.02.2019

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis betrifft nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen.

6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 28.02.2019

6.1 Wir bedauern den Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche mit relativ hohem Ertragspotential. Diese Fläche geht der Landwirtschaft und damit als Fläche für die

Lebensmittelerzeugung unwiderbringlich verloren. Boden ist nicht vermehrbar! Wir bitten diesem Aspekt bei weiteren Planungen mehr Aufmerksamkeit zu widmen und den Verbrauch von Fläche weitestgehend zu vermeiden.

Prüfung und Abwägung

Im landwirtschaftlich geprägten Raum konkurrieren die Belange des Wohnungsbaus und der Siedlungsentwicklung oftmals zwangsläufig mit den Belangen der Landwirtschaft. Der mit dieser Bauleitplanung verbundene unvermeidbare Verlust landwirtschaftlicher Böden wird im Kap. 10.4 der Planbegründung thematisiert und zugunsten der Siedlungsentwicklung abgewogen.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen.

6.2 Die Straße „Bültewinkel“ geht in einen Wirtschaftsweg über. Dieser dient der Erschließung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hier sollte geklärt werden, ob dieser Weg zukünftig weiter von den anliegenden Landnutzern benötigt wird oder die betroffenen Flächen ebenso von den parallel laufenden Wirtschaftswegen erreicht werden können.

Prüfung und Abwägung

Die Nutzung des Wirtschaftswegs im Anschluss an den Wohnweg 1 bzw. die Straße Bültewinkel durch die Landnutzer wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Im Rahmen der Erschließungsplanung kann eine weitere Abstimmung erfolgen.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

7 Landkreis Hameln-Pyrmont, 01.03.2019

Untere Bauaufsichtsbehörde

7.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorgelegten Planung soll ein neues Wohngebiet vornehmlich für den Einfamilienhausbau am nordwestlichen Ortsrand von Fischbeck ausgewiesen werden. Aufgrund der Nähe zur B 83 und der Bahnstrecke Elze-Löhne sowie den unmittelbar angrenzenden Sportanlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, mit dem Ergebnis, dass durch den zu erwartenden Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nacht im gesamten Plangebiet erheblich überschritten (> 5 bis zu 8 dB(A)) werden und Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen zu können. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen laut Begründung aus Kostengründen nicht infrage. Im Gutachten ist die Rede von einer 3 m hohen und 1200 m langen Schallschutzwand entlang der Bahntrasse. Allerdings ist weder der Begründung noch dem Gutachten zu entnehmen, ob nicht andere Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (z. B. Lärmschutzwall am Rande des Plangebietes) oder eine andere konzeptionelle Ausgestaltung des Wohngebietes in Erwägung gezogen wurden, um Immissionen stärker

vermeiden zu können und den Schallschutz nicht ausschließlich auf passive Schallschutzmaßnahmen reduzieren zu müssen.

Prüfung und Abwägung

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Kap 7.7 der Planbegründung die möglichen Festsetzungen zum Schallschutz abgewogen und letztlich die Entscheidung für den passiven Schallschutz wie folgt begründet: *Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der GTA ist festzustellen, dass der bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgebliche Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet auf Höhe des Erdgeschosses eingehalten wird. Im 1. und 2. Obergeschoss kommt es entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße zu einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswerts von weniger als 0,5 dB. Dieser leicht erhöhte Wert betrifft den äußersten Rand des Plangebiets und ist real kaum wahrnehmbar. Im restlichen Plangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert in der Tageszeit eingehalten. In Anbetracht einer nur leichten Überschreitung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete können dort gelegene Außenwohnbereiche auch ohne schalltechnische Maßnahmen als ausreichend vor Verkehrslärm geschützt angesehen werden. Die Außenwohnbereiche im restlichen Plangebiet sowie im gesamten Erdgeschoss sind in jedem Falle als ausreichend vor Verkehrslärm geschützt zu betrachten.*

Nachts ist der entsprechende Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um bis zu knapp 8,0 dB im Erdgeschoss und um bis zu rund 8,0 dB im 2. Obergeschoss überschritten. Nach Osten hin nehmen die Beurteilungspegel ab, sodass die Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts an der östlichen Grenze des Plangebiets nur rund 3,0 bis 3,5 dB betragen. Zwar liegen in Fischbeck einige Wohngebiete in vergleichbarer Nähe oder sogar näher zu den Schallquellen B 83 und der Bahnstrecke Hameln – Hessisch Oldendorf (1820), da es sich hier jedoch um die Neuausweisung eines Baugebiets handelt, müssen im Bebauungsplan geeignete Schallschutzmaßnahmen bzw. -festsetzungen getroffen werden.

Als erste Maßnahme zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm während der Nacht ist gemäß § 50 BImSchG zu prüfen, ob Schutzabstände zu den Verkehrslärmquellen eingehalten werden können. Dies ist im vorliegenden Fall innerhalb des Plangebiets nicht möglich, da das gesamte Plangebiet von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffen ist.

Die Schutzabstände können verringert werden, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Deren Wirkung hängt von der Höhe der Schirmkante und auch von den zu schützenden Immissionshöhen ab. Zunächst ist bei einer ermittelten Überschreitung von Orientierungswerten die Frage zu beantworten, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen erforderlich wären, um den gebietsbezogenen Immissionsschutz zu gewährleisten (vgl. hierzu z. B. HessVGHUrteil 4C694 10N vom 29.03.2012). Eine aktive Schallschutzmaßnahme müsste entlang der Bahnlinie 1820 errichtet werden. Um die Beurteilungspegel im Plangebiet so weit zu senken, dass der Immissionsrichtwert nachts um weniger als 3 dB(A) überschritten wird, wäre die Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand von mindestens 1.200 m Länge neben der Bahnlinie erforderlich. Die damit verbundenen Kosten überschreiten den wirtschaftlichen Rahmen. Hinzu kommt, dass die erforderlichen

Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt oder des Erschließungsträgers sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall wirtschaftlich nicht umzusetzen.

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 muss deshalb zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Dabei wird durch Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern abgestellt. Diese Ausführungen bedürfen keiner Ergänzung.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

7.2 Redaktioneller Hinweis:

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Gemeinbedarfsfläche nicht mit einer Wohnbaufläche überlagert (s. S. 11).

Prüfung und Abwägung

Gemeint ist die Plandarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans auf S. 11 der Planbegründung (Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf). Diese beinhaltet auch nachrichtlich die Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne, in Schrägschraffur dargestellt. Hierbei handelt es sich nicht um eine Überlagerung der Gemeinbedarfsfläche durch Wohnbaufläche. Die Darstellung der Gemeinbedarfs- und Bauflächen ist im Flächennutzungsplan farbig (violett und rot). Zur Klarstellung wird der Hinweis auf S. 11 aufgenommen: *Bisher wirksame Flächennutzungsplandarstellung mit Kennzeichnung der rechtskräftigen Bebauungspläne (in Schrägschraffur).*

Ergebnis: Wird Klargestellt.

Untere Wasserbehörde

7.3 Im nordöstlichen Bereich begrenzt ein Gewässer III. Ordnung (Gemarkung Fischbeck, Flur 3, Flurstück 62/2) das Plangebiet. Innerhalb eines Streifens von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers III. Ordnung ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Unzulässig sind auch solche baulichen Anlagen, die von der Baugenehmigungspflicht befreit sind (z.B. Erhöhung der Erdoberfläche durch Bodenablagung).

Prüfung und Abwägung

Zur Beachtung wird der Hinweis auf die Planzeichnung und in die Planbegründung (Kap. 5.2) redaktionell übernommen:

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

7.4 Zudem weise ich darauf hin, dass das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für die geplante Verrohrung des Gewässers III. Ordnung auf der Nordseite des Wohnweges I (s. Begründung S. 27) vor Baubeginn abgeschlossen sein muss.

Prüfung und Abwägung

Zur Beachtung wird dieser Hinweis redaktionell in die Planbegründung (Kap. 7.4) übernommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Brandschutz

7.5 Gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird.

Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn für WA1

a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;

b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;

d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

für WA2

a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;

b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;

d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

Prüfung und Abwägung

Die Anforderungen an den Brandschutz können im Plangebiet erfüllt werden. Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Beachtung an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Landkreis Hameln-Pyrmont, 05.03.2019

7.6 Textliche Festsetzung Nr. 9

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Festsetzungen zum passiven Schallschutz)

Die nach DIN 4109-1:2018-01 maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche müssen eindeutig bestimmbar sein. Von daher sollten diese Bereiche im B-Plan gekennzeichnet oder zumindest der, den textlichen Festsetzungen zugrunde liegende „Beiplan“ in den Maßstab 1:1000 überführt werden.

Prüfung und Abwägung

Es wird die Kennzeichnung der Bereiche in die Planzeichnung des Bebauungsplans redaktionell übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

7.7 Textliche Festsetzung Nr. 3

§ 18 Abs. 1 BauNVO (Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen)

Sofern die geplante Höhe der Verkehrsfläche vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt sein sollte, sollte diese in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um die Prüfung der zulässigen Gebäudehöhen im Baugenehmigungsverfahren zu erleichtern.

Prüfung und Abwägung

Die geplante Höhe der Verkehrsfläche ist noch nicht bekannt und kann deshalb nicht eingetragen werden. Sofern die Höhen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt werden sollten, können diese in die Planzeichnung eingetragen werden.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen.

14 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 13.06.2019 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 19.08.2019

gez. Krüger

Bürgermeister

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15 m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn*
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	- Holzapfel	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 und mittelgroße Sträucher:	
Castanea sativa	- Esskastanie	Amelanchier in Arten	- Felsenbirne
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Cornus mas	- Kornelkirsche
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Corylus colurna	- Hasel	Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Crat. laevig. "Pauls Scarlet"	- Rotdorn	Ilex aquifolium	- Stechpalme
Juglans regia	- Walnuss	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Sorbus domestica	- Speierling	Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster*
Sorbus aria	- Mehlbeere	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Obstbäume		Kleine Sträucher:	
Äpfel:	Gelber Richard, Rote Stern- rette, Roter Eiserapfel, Schö- ner von Nordhausen, Winter- glockenapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum*
		Deutzia scabra	- Deutzie
		Rosa rubiginosa	- Weinrose
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butter- birne, Gute Graue	Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrose
		Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy	Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, On- tario-Pflaume, Oullins Rene- kode		
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Gro- ßer Schwarze Knorpel, Och- senherzkirsche, Schwarze Königin		
* für Schnitthecken geeignete Gehölze			