



Flecken Aenzen

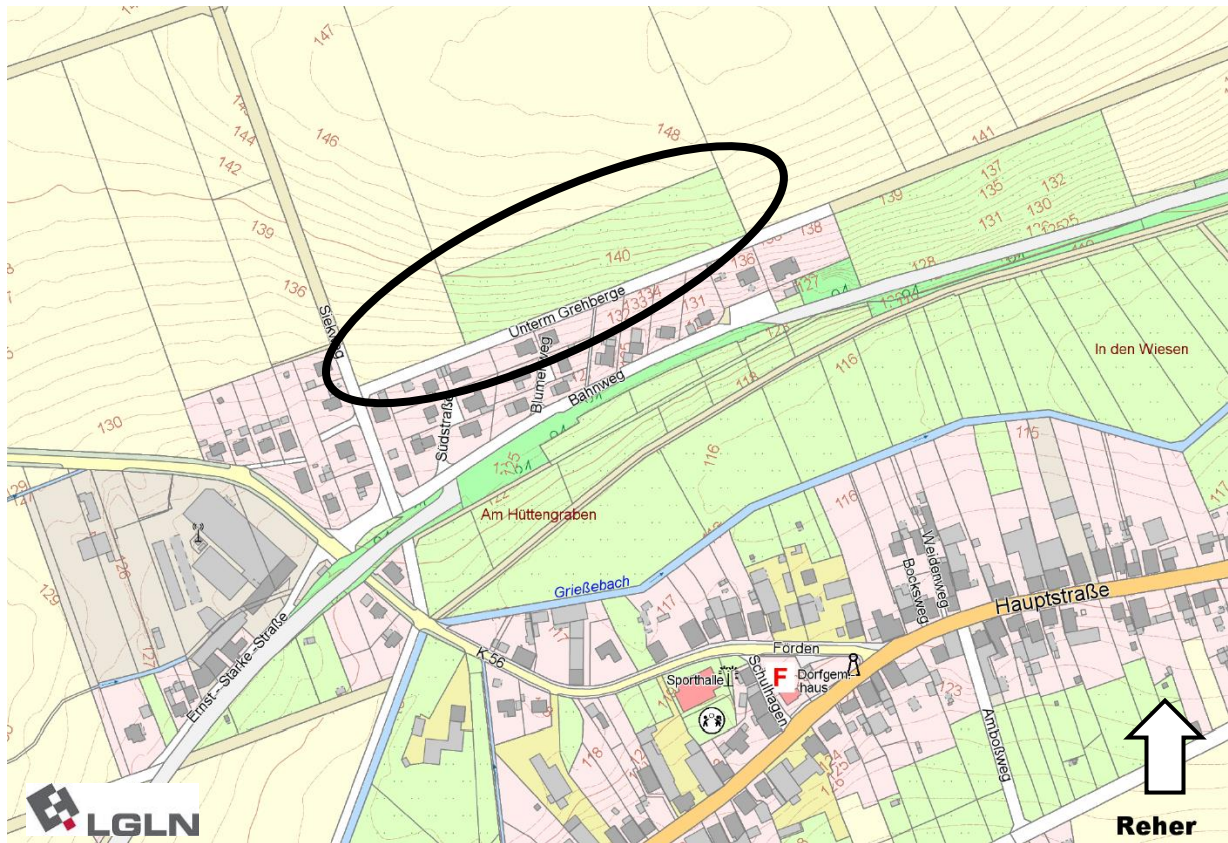
Bebauungsplan Nr. 73

„Am Grehberge“

OT Reher

Begründung und Umweltbericht

V O R E N T W U R F 0 5 - 2 0 2 1



Übersichtsplan AK5



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

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

Auftraggeber:



Flecken Aermen
Kirchplatz 2
31855 Aermen

Planverfasser:



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

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



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835
EL-Nr. 19.166

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Peter Flaspöhler (Stadtplaner & Architekt)
Dipl.-Ing. Barbara Wiebusch (Landschaftsplanerin)

Gliederung		Seite
A	Begründung	3
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	4
3	Geltungsbereich	4
4	Planerische Vorgaben und Gutachten	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	5
4.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	6
4.3	Flächennutzungsplan des Flecken Aerzen (FNP)	6
5	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	8
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	9
7	Verbindliche Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
7.3	Maß der baulichen Nutzung	12
7.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
7.5	Stellplätze, Zufahrten und Zufahrtsverbot	13
7.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
7.7	Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote	14
7.8	Externe Kompensationsmaßnahmen	16
8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	16
8.1	Dächer	17
8.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	18
8.3	Einfriedungen	18
8.4	Ordnungswidrigkeiten	19
9	Städtebauliche Werte	19
10	Erschließung, sonstige planbedingte Auswirkungen und Hinweise	19
10.1	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	19
10.2	Ver- und Entsorgung	19
10.3	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	20
10.4	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	20
10.5	Archäologische Hinweise	21
10.6	Hinweise zum Artenschutz	21
11	Bodenordnung	21
12	Kosten	21
B	Umweltbericht	22
C	Abwägung und Beschluss	26

A Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I. S. 306)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64)
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** i. d. F. vom 30. Mai 1978 zuletzt geändert § 22 a eingefügt durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung des Flecken Aerzen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

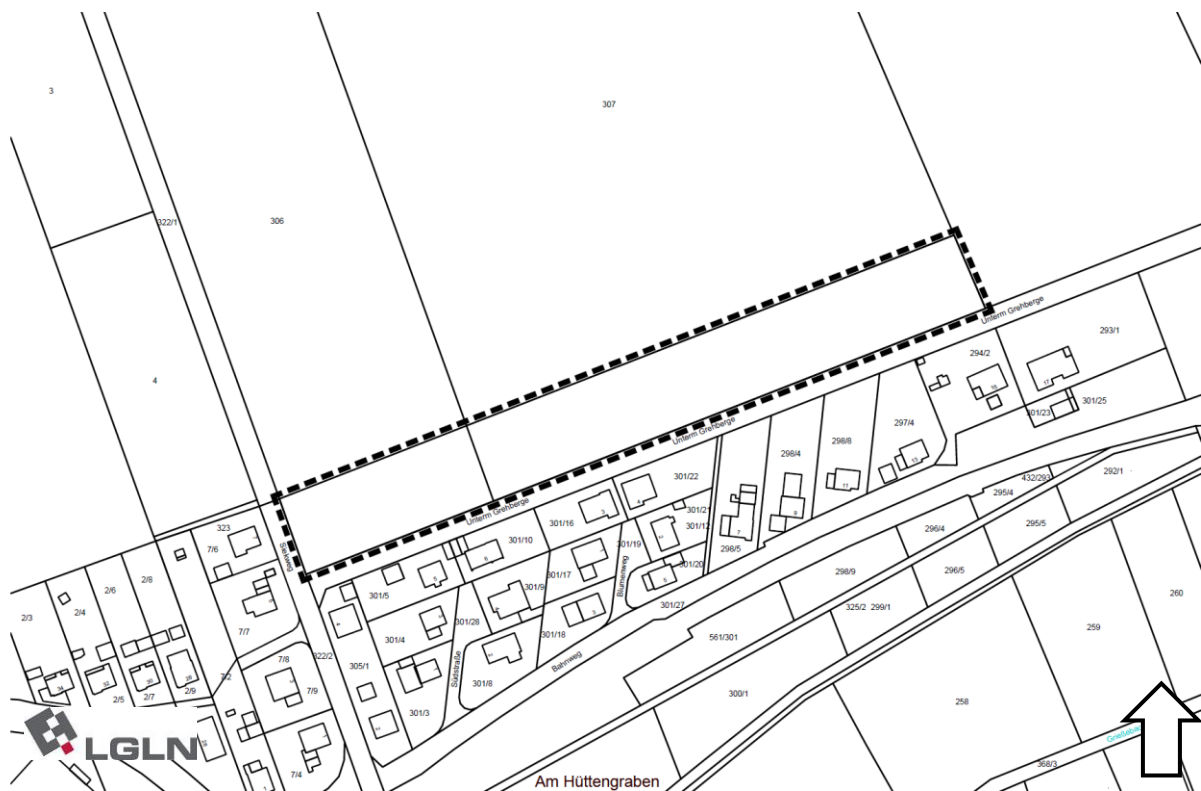
2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Um im Flecken Aerzen das Bauplatzangebot durch Grundstücke in einem ländlich geprägten Ortsteil zu verbessern und der sich im Ortsteil Reher abzeichnenden Nachfrage nach Grundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ein Angebot gegenüber zu stellen, soll im nördlichen Anschluss an die bebaute Ortslage von Reher ein Baugebiet ausgewiesen werden. Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden können, hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Aerzen den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 73 „Am Grehberge“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Grehberge“ ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Grundstücken zur Eigenentwicklung des Ortsteils für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum zu schaffen. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gerecht miteinander und untereinander abgewogen werden.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Grehberge“ schließt an die bebaute Ortslage von Reher an. Südlich und westlich des Plangebiets bestehen bebaute Grundstücke. Zwischen



Geltungsbereich Bebauungsplans Nr. 73 „Am Grehberge“

Kartengrundlage: ALK

der südlich gelegenen Bebauung und dem Plangebiet verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der unverändert bleiben soll und deshalb nicht in das Plangebiet einbezogen wird.

Das Plangebiet wird im Süden durch den o. g. landwirtschaftlichen Weg *Unterm Grehberge* und im Westen durch den *Siekweg* begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet eine gedachte Linie, die im Abstand von 35 m parallel zum landwirtschaftlichen Weg *Unterm Grehberge* verläuft. Daran schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten endet das Plangebiet in Höhe der Grundstücksgrenze zwischen den Hausgrundstücken *Bahnweg 15* und *Bahnweg 17*.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,12 ha.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Unter dem Gehberge“ 2. Änderung, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines *Wohngebiet (WA)* festsetzt. Auch die südlich des landwirtschaftlichen Wegs (*Unterm Grehberge*) bestehende Bebauung ist durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Unter dem Gehberge“ 2. Änderung planungsrechtlich abgesichert.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauplätzen zur Errichtung von Wohnhäusern, vorrangig als Ein- und Zweifamilienhäuser, zu schaffen.

4 Planerische Vorgaben und Gutachten

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und wird derzeit neu aufgestellt. 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. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, wie bei dem aktuell vorliegenden Entwurf des RROP 2019, sind jedoch ergänzend gemäß § 3 ROG Abs. 1 Satz 4 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung ebenfalls bei Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP beinhalten die Ortslage von Reher als *Siedlungsbereiche*.

Das Plangebiet ist im RROP 2001 als *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts* festgelegt. Im Entwurf des RROP 2019 ist es als

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen festgelegt.

Nach dem Entwurf des RROP 2001 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 zählen die Ortsteile Aerzen und Groß Berkel. In den übrigen Ortsteilen soll die Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

Das Baugebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur dörflichen Eigenentwicklung. Verfügbare Alternativflächen, die im Rahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden könnten, bestehen in Reher nicht. Der Flecken Aerzen hatte zunächst versucht südlich der Straße *Bahnweg* auf dem Gelände der ehemaligen Eisenbahntrasse *Wohnbauflächen* auszuweisen. Aufgrund der Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde und des Naturschutzbundes wird dieses Vorhaben nicht mehr verfolgt. Stattdessen soll in einem ökologisch weniger sensiblen Bereich am nördlichen Ortsrand ein Neubaugebiet entstehen. Im Zuge der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung am südlichen Ortsrand Bauflächen zurückgenommen, so dass mit dieser Bauleitplanung kein Zuwachs an *Wohnbauflächen* zu Lasten von *Flächen für die Landwirtschaft* verbunden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden unter Beachtung der raumordnerischen Ziele getroffen. Eine Beeinträchtigung der Belange der Raumordnung ist mit dieser Bauleitplanung nicht verbunden.

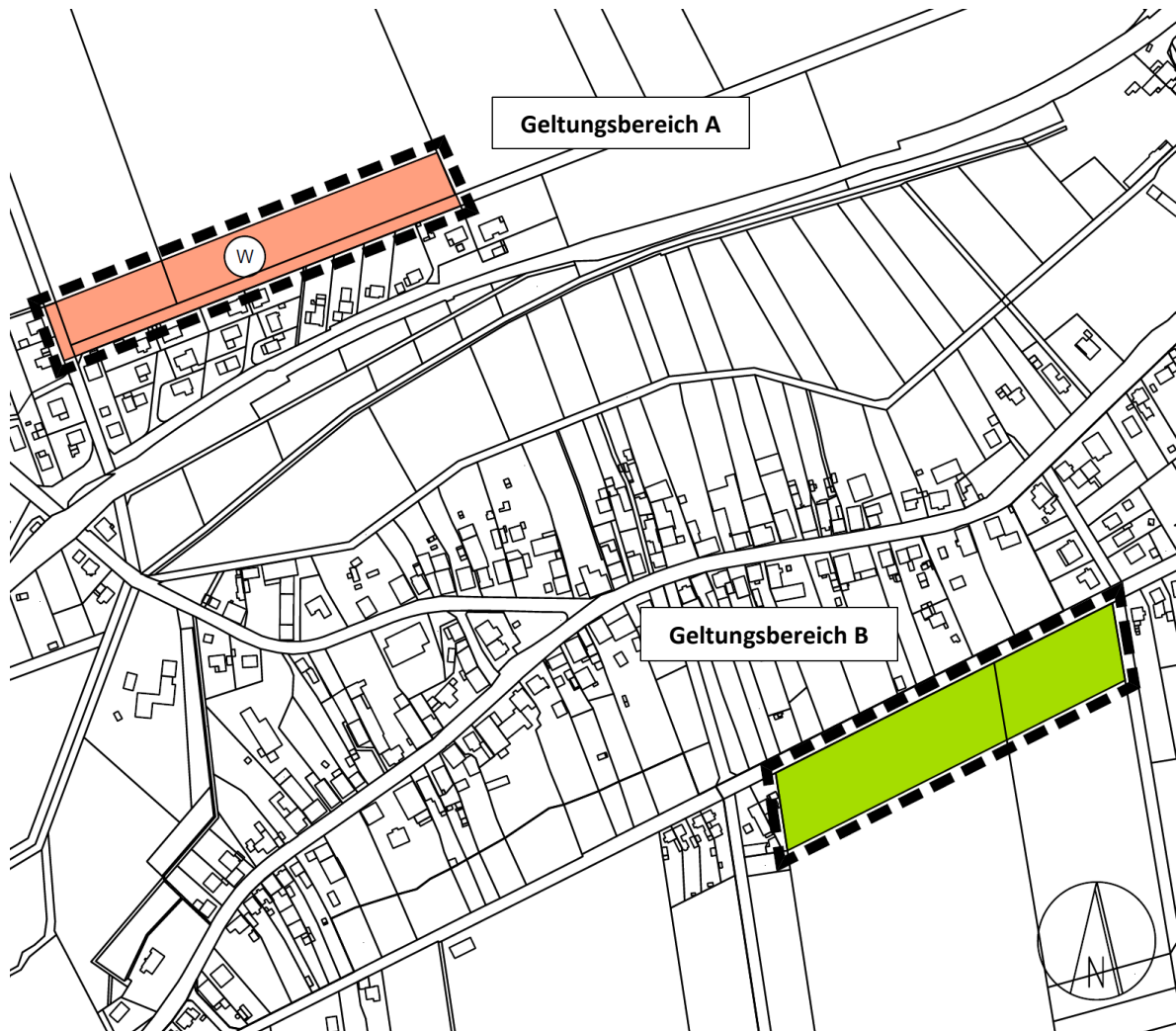
4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont

Für den Landkreis Hameln-Pyrmont existiert ein genehmigter Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 2001, der zur Zeit aktualisiert wird. Er liegt diesem Umweltbericht zugrunde und trifft sehr detaillierte Aussagen zu Natur und Landschaft trifft. Ein Landschaftsplan (LP) liegt für den Flecken Aerzen nicht vor.

Der LRP stuft das Plangebiet als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ein (Wertstufe V). Für das Landschaftsbild liegt es in einem Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Der Ortsrand des Geltungsbereichs wird als visuelle Beeinträchtigung durch die geringe Gestaltqualität dargestellt. Das Zielkonzept fordert eine Durchgrünung der ausgeräumten Ackerflur.

4.3 Flächennutzungsplan des Flecken Aerzen

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet des Flecken Aerzen dar. Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.



Planzeichenerklärung

-  Wohnbauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Änderungsbereich

Darstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplans „Reher Nr. 6“

M. 1:5000 im Original

Quelle: Flecken Aerzen

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Flecken Aerzen vom 20.03.1982 wurde am 19.12.2008 neu bekannt gemacht. Diese neue Fassung beinhaltet im Wesentlichen die Darstellungen der Ursprungsplanung und die bis zum Zeitpunkt der Neubekanntmachung erfolgten Änderungen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Grehberge“ *Flächen für die Landwirtschaft* dar muss deshalb im Parallelverfahren geändert werden. Im Rahmen dieser 65. Flächennutzungsplanänderung „Reher Nr. 6“ wird in dessen Geltungsbereich A, welcher den hier in Rede stehenden Bebauungsplan betrifft, die Darstellung *Flächen für die Landwirtschaft*

aufgehoben und durch die Darstellung von *Wohnbauflächen* ersetzt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind somit aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Reher liegt etwa 4 km westlich des Marktflecken Aerzen.

Aerzen ist Kindergarten- und Schulstandort mit (Grund-, Haupt- und Realschule) und verfügt über eine gute Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Auf der dem Ortsteil Reher zugewandten Seite von Aerzen befinden sich der Gewerbeschwerpunkt von Aerzen mit gutem Arbeitsplatzangebot und Lebensmitteleinzelhandel. Das Grundzentrum Aerzen verfügt darüber hinaus über ein aus Reher gut erreichbares Einkaufsangebot, ärztliche Versorgung und Freizeitangebote. Im landschaftlich ansprechenden Umfeld bestehen darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten der Naherholung.

Der Ortsteil Reher zieht sich in seinem zentralen Ortsbereich als Straßendorf an der *Hauptstraße* (B 1) entlang. Hier befinden sich die wenigen örtlichen Grundversorgungseinrichtungen. Dieser größte Teil des Dorfes wird stark durch den Verkehr auf der *B 1* beeinträchtigt. Am nordwestlichen Rand der Ortslage besteht ein kleines Gewerbegebiet, in dem ein Produktionsbetrieb und ein Bauunternehmen angesiedelt sind. Ansonsten ist der Ort weitgehend ländlich geprägt.

Im Ortsteil Reher hat sich nördlich der Griefebachniederung bzw. der ehemaligen Bahnstrecke in der Nachkriegszeit ein zweiter Siedlungsbereich etabliert, der heute überwiegend aus Wohngebäuden der 60er und 70er Jahre gebildet wird. Dieser Bereich ist nicht, wie große Teile der Ortslage, durch verkehrsbedingte Immissionen betroffen und bietet aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Erschließung gute Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung als Wohnstandort zur dörflichen Eigenentwicklung.

Das Plangebiet schließt an diesen nördlichen Siedlungsschwerpunkt an. Es umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, die derzeit zu ca. 0,3 ha als Ackerland und zu ca. 0,8 ha als Intensivgrünland darstellen. Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südlich des Plangebiets verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der teilweise von Gehölzen gesäumt ist und auch als Spazierweg genutzt wird. Dieser Weg übernimmt keine verkehrliche Erschließungsfunktion für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke.

Das Plangebiet steigt topographisch von Süden nach Norden hin an. Der Niveauunterschied beträgt vom tiefsten Punkt im Südwesten des Plangebiets bis zum höchsten Punkt im Nordosten etwa 15 m.

Die südlich und westlich des Plangebiets bestehende Bebauung wird durch Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss geprägt. Es herrscht in der Umgebung Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung. Im Westen bindet das Plangebiet an die Straße *Siekweg* an.

Nach Norden und nach Osten hin setzen sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen fort. Von diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Zuge der landwirtschaftlichen

Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

Das Plangebiet ist nicht durch Immissionen von Gewerbebetrieben beeinflusst.

Schützenswerte Biotope sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung



Städtebauliches Konzept und Aufteilungsvorschlag

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2021

Geplant ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße, die von der Straße *Siekweg* abzweigt und in einem Wendehammer endet. Südlich binden an diese Straße die neuen Baugrundstücke an. Es sind ca. 10 Bauplätze vorgesehen, die vorrangig der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern dienen sollen.

Der südlich des Plangebiets verlaufende landwirtschaftliche Weg soll unverändert erhalten bleiben und nicht zur Erschließung der neuen Baugrundstücke herangezogen werden.

Ein kurzer Fußweg soll zwischen dem Wendepunkt und dem landwirtschaftlichen Weg angeordnet werden, um die fußläufige Durchgängigkeit des Baugebiets zu verbessern.

Zur Eingrünung ist nördlich der Straße ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumreihe vorgesehen. Der Abstand der Bäume soll so bemessen sein, dass ein Kronenschluss auf Dauer die Einbindung der Siedlung in das Landschaftsbild sicherstellt. Dieses Eingrünungskonzept berücksichtigt, dass langfristig, bei Erhalt dieser Bäume, nördlich ggf. weitere Baugrundstücke an die Straße angebunden werden können.

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

- Stärkung des Flecken Aerzen als attraktiven Wohnstandort im Landkreis Hameln Pyrmont,
- Bereitstellung von bezahlbaren Baugrundstücken zur dörflichen Eigenentwicklung, in attraktiver Ortsrandlage mit Landschaftsbezug,
- Bestandssicherung und Entwicklung der im Flecken Aerzen bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem ländlichen Raum,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern im ländlichen Raum
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Klimaschutz und die Klimaneutralität sind wichtige Anliegen des Flecken Aerzen, die bei der Entwicklung von Baugebieten beachtet werden sollen. Deshalb ist vorgesehen, in den Grundstückskaufverträgen eine Verpflichtung aufzunehmen, die das Erreichen eines die Anforderungen der EnEV übersteigenden energetischen Gebäudestandards (z. B. KfW 55), einschließlich einer an den Energieeffizienzhaus-Standards der KfW-Förderprogramme entsprechenden Nachweispflicht beinhaltet

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers,
- Landschaftsgereichte Eingrünung des neuen Siedlungsbereichs,
- Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft.
- Förderung der Begrünung von Dächern,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

7 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind die im Kapitel 1 genannten Gesetzesgrundlagen und die der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten.

Nachfolgend sind die Festsetzungen jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungsstruktur und der Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Reher Nr. 1 als *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt. *WA-Gebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen.

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. Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen folgender Nutzungsausschluss innerhalb *WA-Gebiets*:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

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

Von diesen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen. Zudem sind diese Nutzungen teilweise flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Da innerhalb des Gebiets die gem. § 4 Abs. 2 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 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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im WA sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Plangebiet soll die bestehende und prägende städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Es sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebiets geschaffen werden. Um dies zu erreichen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird im *Baugebiet* die *höchstzulässige Zahl auf 2 Wohnungen je Wohngebäude* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Diese Festsetzung trägt zudem

dazu bei, das Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst und in den Zufahrtsstraßen möglichst gering zu halten. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl verhindert auch die Überformung des Gebiets durch allzu große „Investitionsobjekte“ mit einer Vielzahl von Wohnungen

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl* und die *Zahl der Vollgeschosse* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,3* orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ermöglicht die angestrebte Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Es wird außerdem der Verbleib ausreichender privater Freiflächen bzw. Hausgärten sichergestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 30% überschritten werden.

Zur Eingriffsminderung wird im *WA-Gebiet* die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige *Überschreitung der Grundflächenzahl* für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von möglichen 50% auf maximal 30% begrenzt. Diese Regelung trägt zur Minderung der tatsächlichen Flächenversiegelung im Plangebiet bei. Zudem kann auch einer Überformung des dörflich geprägten Siedlungsbildes durch extrem lange oder breite gepflasterte Zufahrten mit vermeintlich repräsentativem Charakter entgegengewirkt werden.

Bezogen auf ein 800 m² großes Baugrundstück wäre somit insgesamt eine Grundfläche bzw. Flächenversiegelung von 312 m² möglich, die angesichts der Beschränkung auf *2 Wohnungen je Wohngebäude* ausreicht, um das Hauptgebäude und die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze bzw. Garagen und Nebenanlagen unterzubringen.

Zahl der Vollgeschosse: maximal 1

Die Neubebauung wird den künftigen Ortsrand bilden. Um einer visuellen Überformung des Landschaftsbilds durch allzu hohe Baukörper entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan die maximale Eingeschossigkeit fest. Im Rahmen dieser Festsetzung ist es möglich, sowohl Bungalows mit einer Ebene als auch Baukörper mit einer zweiten Wohnebene im Dachgeschoss zu errichten.

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

7.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der *offenen Bauweise* ist im Plangebiet nur die *Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern* zulässig. Die Einzel- und Doppelhausbauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Sie korrespondiert mit dem Ziel der vorrangigen Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Plangebiet.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden.

Der Baugrenzenverlauf orientiert sich grundsätzlich am Verlauf der geplanten Erschließungsstraße, zu der ein Abstand von 3 m einzuhalten ist. Das durchgängig parallel zur Straße geführte Baufeld ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung. Zwischen den künftigen Gebäuden sind die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H einzuhalten. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter.

Zum südlich gelegenen Feldweg haben die neuen Gebäude einen Abstand von mindestens 7 m einzuhalten. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung oder gegenseitigen Beschattung ausgeschlossen.

Da der Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festsetzt, können Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauGB).

7.5 Stellplätze, Zufahrten und Zufahrtsverbot

Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind wasserdurchlässige Belagsarten mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstückszufahrten möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB fest, dass der Abflussbeiwert der Befestigung von *Stellplätzen gem. § 12 BauNVO und Zufahrten gem. § 14 BauNVO* 0,6 oder weniger betragen muss. Der Abflussbeiwert 0,6 kann beispielsweise durch breitfugig verlegte Pflastermaterialien erreicht werden. Ein noch geringerer Abflussbeiwert von beispielweise 0,3 wird durch den Einsatz von Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke ermöglicht.

Zum südlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weg setzt der Bebauungsplan einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Vom südlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weg gilt ein Zufahrtsverbot. In diesem Bereich dürfen keine Grundstückszufahrten angelegt werden. Das Zufahrtsverbot gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplans und bereits während der Bauphase. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der bestehende Weg und dessen Randbereiche in der aktuellen Ausprägung erhalten bleibt und nicht

durch befestigte Grundstückszufahrten verändert oder durch zu starke Inanspruchnahme beschädigt wird. Für den landwirtschaftlichen Verkehr gilt bis zur Planumsetzung des Bestandsschutz.

7.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur verkehrlichen Erschließung setzt der Bebauungsplan eine 5 m breite *öffentliche Straßenverkehrsfläche* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest, die vom *Siekweg* in östliche Richtung abzweigt und in einem Wendeplatz endet. Der Wendeplatz hat einen Durchmesser von 22 m.

Es wird ein niveaugleicher, verkehrsberuhigter Ausbau angestrebt, der die Ausweisung einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone ermöglicht. Im Zuge des Straßenausbaus kann eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze im Straßenraum angeordnet werden.

Die festgesetzte Straßenbreite entspricht den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*. Bei der Ausbauplanung ist zu beachten, dass die Straße durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen sowie durch Müllfahrzeuge befahren werden muss. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Vom Wendeplatz zum südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg setzt der Bebauungsplan eine *Fußwegverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* fest.

7.7 Öffentliche Grünfläche und Pflanzgebote

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit einem maximalen Abstand von 12 m Hochstammlaubebäume mit mindestens der Qualität: dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen für die Dauer der Anwuchsphase mit einem stabilen Dreibock aus Rundhölzern mit Querlatten und einer geeigneten Bindung (z. B. Kokosstrick) gesichert werden. Geeignete Gehölzarten sind: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Spitzahorn (*Acer platanooides*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*). Buntlaubige Sorten, Pyramiden- und Kugelformen sind ausgeschlossen.

Die Grünfläche ist unter den Bäumen mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut gesicherter Herkunft (Herkunftsgebiet U6: Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) für den Bereich Feldrain und Säume zur Anlage eines mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifens anzusäen.

Hinweis: Die Pflege sollte ein- bis max. zwei Mähtermine umfassen. Der erste Mähtermin darf nicht vor dem 15.7. erfolgen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern der Gehölzliste anzulegen,

zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 1,5 m betragen, Gehölzqualität: Heister, mind. 60 bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt. Geeignete Gehölze sind der Gehölzliste in § 7 zu entnehmen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) durchzuführen und fertig zu stellen.

Zur Einbindung des neuen Siedlungsbereichs in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan eine parallel zur Planstraße verlaufende öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Innerhalb dieser Fläche ist eine Baumreihe anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume von maximal 12 m gewährleistet eine wirkungsvolle Eingrünung der neuen Siedlung.

Im östlichen Anschluss an die Planstraße sieht der Bebauungsplan *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vor. Diese Flächen werden mit einer geschlossenen Gehölzpflanzung bepflanzt, um die dortigen Grundstücke zur Landschaft hin gut einzugrünen und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gestalten.

Die Pflanzmaßnahme soll durch den Flecken Aerzen hergestellt werden und die Fläche im Eigentum des Flecken verbleiben.

Die öffentliche Grünfläche und die Pflanzmaßnahmen dienen teilweise dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Bebauung.

Für die festgesetzten Pflanzgebote sind Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn*
Alnus glutinosa	- Erle	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Mittelgroße und kleine Sträucher :	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Betula pendula	- Sandbirke	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus avium	- Vogelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Salix aurita	- Ohrweide

* für Schnitthecken geeignete Gehölze

Für die Anpflanzungen sind heimische Gehölze aus zertifizierter Herkunft zu verwenden, wie es ab 1. März 2020 im § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG für die freie Landschaft gefordert wird, da das Baugebiet an die freie Landschaft anschließt.

Zertifizierte (auch: autochtone) Gehölze sind künstlich vermehrt Gehölze, die ihren genetischen Ursprung in dem auszubringenden Gebiet haben. Laut § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut in der freien Landschaft der Genehmigung der Behörden. Hiermit soll eine Gefährdung der biologischen Vielfalt durch gebietsfremde Pflanzen oder Saatgut verhindert werden. Nicht genehmigt werden müssen zertifizierte Pflanzen. Dies muss zweifelsfrei nachgewiesen werden. Die Vermehrung darf nur von entsprechend zertifizierten Betrieben vorgenommen werden.

Eine Mindestqualität der Gehölze und der Pflanzabstand gewährleisten eine wirkungsvolle, dauerhafte und frühzeitig wirksame Anpflanzung.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) durchzuführen und fertig zu stellen.

Um frühzeitig einen positiven Effekt für das Landschaftsbild zu erzielen, sind die Pflanzmaßnahmen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Beginn der Baumaßnahmen anzulegen.

7.8 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Größe und Lage der externen Kompensationsmaßnahmen werden nach Ausarbeitung des Umweltberichts und der Eingriffsreglung zur Entwurfsfassung festgelegt.

8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO

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 und sich in das Bild der Umgebungsbebauung einfügt. 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. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Grehberge“ OT Reher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA).

8.1 Dächer

Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 42° Dachneigung sowie Flachdächer.

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird durch die Gebäudehöhen, die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Ergänzend dazu trifft die ÖBV Regelungen zur Dachform und Dachneigung. Regionaltypisch ist das geneigte Dach, dass aufgrund der Hängigkeit und Fernwirkung der Grundstücke nicht mehr als bis zu 42° Neigung aufweisen soll. 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 Begrenzung auf ein Vollgeschoss kann die Überformung des Landschaftsbilds durch allzu hohe Fassaden bei der Flachdachbauweise vermieden werden.

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 des Ortsteils Reher sind ebenso Dächer mit schwarzen Dachziegeln und schwarzen bis dunkelgrauen Dachsteinen verbreitet. 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.

8.2 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.

In einem 7 m breiten Streifen parallel zur südlichen Grenze des Plangebiets sind Veränderungen des gewachsenen Geländeniveaus durch Auffüllungen unzulässig.

Um den Gebietscharakter der hängigen Lage nicht durch überdimensionierte Aufschüttungen oder Grundstücksbegradigungen zu beeinträchtigen, sind Niveauveränderungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen durch Aufschüttung unzulässig. Ziel ist es, dass die Gartenflächen in der Topographie so wie bisher an den rückwärtig verlaufenden landwirtschaftlichen Weg bzw. dessen Randbereiche anschließen und ein harmonischer Übergang zwischen dem Weg und Baugrundstücken gewahrt bleibt. Stützmauern sind damit an der rückwärtigen Grundstücksgrenze entbehrlich.

8.3 Einfriedungen

Sofern die Vorgartenbereiche eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zur Straße hin zulässig:

- *Schritthecken oder frei wachsenden Laubgehölzhecken aus Gehölzen der Gehölzliste (textliche Festsetzungen),*
- *Holzstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.*

Neben den Gebäuden bestimmen auch die Grundstückseinfriedungen das Erscheinungsbild der Siedlung im öffentlichen Raum. Die Vielfalt der angebotenen Produktpalette und das daraus resultierende individuelle Gestaltungsszenario erfordern es, gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen zu treffen. Zulässig sind standortgerechte Laubgehölzhecken sowie Zäune und Mauern aus regionaltypisch, historisch begründeten Materialien.

Die vorderen Grundstücksbereiche sollen zwar zum öffentlichen Raum hin wirkungsvoll abgrenzt werden können, das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch allzu hohe geschlossene Zäune oder Mauern, insbesondere auch Gabionenmauern, soll zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Für Hecken gilt aus ökologischen Gründen diese Höhenbeschränkung nicht.

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, erscheint ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € als angemessen.

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.985 m ²
Verkehrsflächen	1.642 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.170 m ²
Flächen für Anpflanzungen	477 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	11.274 m²

10 Erschließung, sonstige planerische Auswirkungen und Hinweise

10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Straße *Siekweg*, die über die *Kreisstraße 56* an die *Bundesstraße 1* anbindet, gut an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung nach Aerzen, in die Kreisstadt Hameln sowie nach Bad Pyrmont befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das bestehende Leitungsnetz im *Siekweg* gewährleistet, an das angeschlossen werden kann. Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (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).

Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Westfalen Weser Netz GmbH.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb des Flecken Aerzen „Wasser“.

Träger der Löschwasserversorgung ist der Flecken Aerzen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Eigenbetrieb des Fleckens Aerzen „Wasser“.

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

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. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln, wird derzeit ein Gutachten erarbeitet. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Untersuchung, wird entweder die Versickerung oder die Rückhaltung und der verzögerte Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen sein. Hierzu wird der Flecken Aerzen eine entsprechende Konzeption erarbeiten.

10.3 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

10.4 Hinweise zum Bodenschutz und 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) 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 ortsnahe, 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.

10.5 Archäologische Hinweise

Werden nach dem Beteiligungsverfahren eingefügt.

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 wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Grundsätzlich sollte der Zeitpunkt der Baufeldfreimachung außerhalb der gesetzlichen Setz- und Brutzeit (Anfang April bis Mitte Juli) liegen. Ist dies nicht möglich, ist durch eine fachkundige Person (Ornithologe) das Plangebiet auf Bodenbrüter zu untersuchen, um ein Auslösen des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

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.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Bebauungsplan setzt neu herzustellende öffentlichen Erschließungsanlagen fest. Die Kosten liegen noch nicht vor.

B Umweltbericht

Der Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 1 BauGB liegt zu diesem Verfahrensstand (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB) noch nicht vor. Dieser befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fertiggestellt sein und mit ausgelegt werden.

Die Rahmenbedingungen und Grundlagen zum Plangebiet sind in der Begründung zum Vorentwurf dargelegt. **Zur vorgezogenen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt eine Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Belange. Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der faunistischen Erhebungen für die verbindliche Bauleitplanung im Geltungsbereich A gebeten.**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001) stuft das Plangebiet als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ein (Wertstufe V). Für das Landschaftsbild liegt es in einem Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Der Ortsrand wird als visuelle Beeinträchtigung durch die geringe Gestaltqualität dargestellt. Das Zielkonzept fordert eine Durchgrünung der ausgeräumten Ackerflur.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und einer Landschaftsbildbeurteilung. Für das Plangebiet wird im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung eine Bestandserfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen für Niedersachsen (v. Drachenfels 2016) durchgeführt werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen weitere faunistische Kartierungen zur Erfassung insbesondere bodenbrütender Vogelarten sowie der Fledermäuse im Geltungsbereich durchgeführt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Grehberge“ einen Eingriff vorbereiten, sodass die Eingriffsregelung angewendet werden muss. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen in der Gießebachniederung erbracht. Die genaue Lage und Flächengröße sowie die durchzuführenden Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Entwurfsfassung erarbeitet. Inwieweit geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG betroffen sind, wird nach Vorlage des faunistischen Gutachtens beurteilt.

Es liegen nach aktuellem Sachstand keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter vor.

Kurzbeschreibung der naturschutzfachlichen Belange

Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Grehberge“ im Ortsteil Reher des Flecken Aenzen stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, die zu ca. einem Viertel aus Ackerfläche, zu drei Viertel aus Intensivgrünland bestehen, dar. Zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der südlich angrenzenden Wohnbebauung verläuft eine breite Feldwegeparzelle (*Unterm Grehberge*), die teilweise von Bäumen (*Prunus avium*, *Acer platanoides*, *Aesculus hippocastanum* u.a.) und heimischen Sträuchern (*Prunus spinosa*, *Coryllus avellana*, *Rosa canina*, *Crataegus spec.* u.a.) begleitet wird. Der Weg selbst ist geschottert, die Randbereiche mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte bewachsen. Insgesamt fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten (ca. 8 m Höhenunterschied) ab.

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich laut NIBIS Kartenserver (2017) um die Bodenregion Bergland. Es liegen flache Parabraunerden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Bad Pyrmont“, Zone V (Geoportal des LK Hameln-Pyrmont).

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 11.274 m².

Eingriffsbeurteilung

Im noch ausstehenden Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden die Belange von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet. Im Rahmen der Eingriffsermittlung auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung, auf der Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013), erfolgt die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die Berechnung des ggf. erforderlichen Kompensationsbedarfs für den erheblichen Eingriff in Grund und Boden. Auch der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist zu beurteilen.

Mit den Festsetzungen werden Eingriffe für die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet, die den Verlust von 3.129 m² Acker- und 8.145 m² Grünlandflächen bedeuten. Die Festsetzungen des B-Plans als *allgemeines Wohngebiet* mit einer GRZ von 0,3 mit Überschreitung von 30% und die öffentlichen Erschließungsanlagen bereiten Bodenversiegelungen von ca. 4.757 m² vor. Zudem werden die Baukörper der Wohngebäude das Landschaftsbild erheblich beeinflussen, da sich die Plangebietsfläche als hängiges Gelände darstellt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere für das Landschaftsbild und für die Fauna, soll das Plangebiet durch eine parallel zur Erschließungsstraße anzulegende Baumreihe sowie eine Feldgehölzhecke eingegrünt werden. Darüber hinaus müssen Regelungen zur Baufeldfreimachung, Bodenschutz sowie den Artenschutz erfolgen.

Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Ist-Soll-Bilanz)			
Ist-Zustand	Fläche ¹⁾ in m ²	Wertfaktor ²⁾	Werteinheiten ³⁾
Biotoptypen			
Acker (AI)	3.129	1	3.129
Artenarmes Intensivgrünland (GIT)	8.145	2	16.290
Summe Ist-Zustand:	11.274		19.419
Soll-Zustand (gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen)			
WA (gem. § 4 BauNVO), insgesamt 7.985 m ² :	-	-	-
• versiegelte Fläche, GRZ 0,3	2.396	0	0
• 30% Überschreitung der GRZ	719	0	0
• Freifläche, gärtnerisch gestaltet (PHZ)	4.870	1,5	7.305
Verkehrsflächen	1.642	0	0
Öffentliche Grünfläche (Baumpflanzung und Blühstreifen)	1.170	3	3.510
Fläche für Anpflanzungen (Feldgehölzhecke)	477	3	1.431
Summe Soll-Zustand:	11.274		12.246
Ist-Soll- Bilanz			
➔ Werteinheiten Soll-Zustand gemäß B-Plan-Festsetzungen			12.246
➔ abzüglich Werteinheiten Ist-Zustand			19.419
➔ Ist-Soll-Bilanz:			-7.173
<u>Erläuterungen:</u> ¹⁾ Alle Flächenangaben gerundet; Flächenangaben in Klammer sind nicht in die Flächenaddition eingerechnet; ²⁾ Wertfaktoren in Anlehnung an NDS. STÄDTETAG (2013); ³⁾ Zahlen gerundet.			

Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Eingriff und internen Kompensationsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen, Blühstreifen, Festsetzungen für die privaten Gartenflächen) ergibt, dass der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit, dass extern ausgeglichen werden muss. Hierfür werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Flächen in der Griebachniederung renaturiert und damit aufgewertet. Der genaue Flächenumfang und die Lage der Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht zur Entwurfsfassung dargelegt.

Artenschutz

Die Flächen des Plangebietes bieten nur eingeschränkt Arten einen Lebensraum. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Biotope sind im Plangebiet ggf. bodenbrütende Vögel planungsrelevant. Die im Plangebiet vorhandene Gehölzstruktur bieten entsprechendes Lebensraumpotenzial und sind auf jeden Fall zu erhalten und zu schützen.

Faunistische Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Diese sollen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde für Vögel und Fledermäuse im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

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 wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Der Zeitpunkt der Baufeldfreimachung sollte außerhalb der gesetzlichen Setz- und Brutzeit (Anfang April bis Mitte Juli) liegen. Ist dies nicht möglich, ist durch eine fachkundige Person (Ornithologe) das Plangebiet auf Bodenbrüter zu untersuchen, um ein Auslösen des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

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.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

C Abwägung gem. §§ 3 und 4 BauGB und Beschluss

Abwägung

Wird nach Durchführung der Beteiligungsschritte gem. §§ 3 und 4 BauGB und erfolgter Abwägung eingefügt.

Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat des Flecken Aenzen in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Flecken Aenzen,

Bürgermeister

