

Auftraggeber:



Flecken Aenzen
Kirchplatz 2
31855 Aenzen

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)
Dipl.-Ing. Bernd Sieck (Stadtplaner)

0 Gliederung

A	Begründung gem. § 2a BauGB	Seite
1	Rechtsgrundlagen	4
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	4
3	Geltungsbereich	5
4	Planerische Vorgaben und Fachgutachten	6
4.1	Regionales Rauordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	6
4.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	7
4.3	Flächennutzungsplan des Flecken Aenzen (FNP)	7
4.4	Landschaftsplan (LP)	8
4.5	Fachgutachten	8
5	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	8
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	10
7	Verbindliche Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
7.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
8	Städtebauliche Werte	16
9	Erschließung, Altlasten und Hinweise	16
9.1	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	16
9.2	Ver- und Entsorgung	16
9.3	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	17
9.4	Emissionen und Immissionen	17
9.5	Denkmalschutz und archäologische Hinweise	17
9.6	Hinweise zum Arten- und Baumschutz	17
9.7	Hinweise zum Bodenschutz	18
9.8	Niederschlagswasser	18
9.9	Technische Regelwerke	19
9.10	Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet	19
9.11	Heilquellenschutzgebiet	19
10	Bodenordnung	19
11	Kosten	19
B	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (liegt noch nicht vollständig vor)	19
C	Abwägung und Beschluss (erfolgt nach Durchführung der Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB)	22
D	Beschluss	22

A Begründung gem. § 2a BauGB

1 Rechtsgrundlagen

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

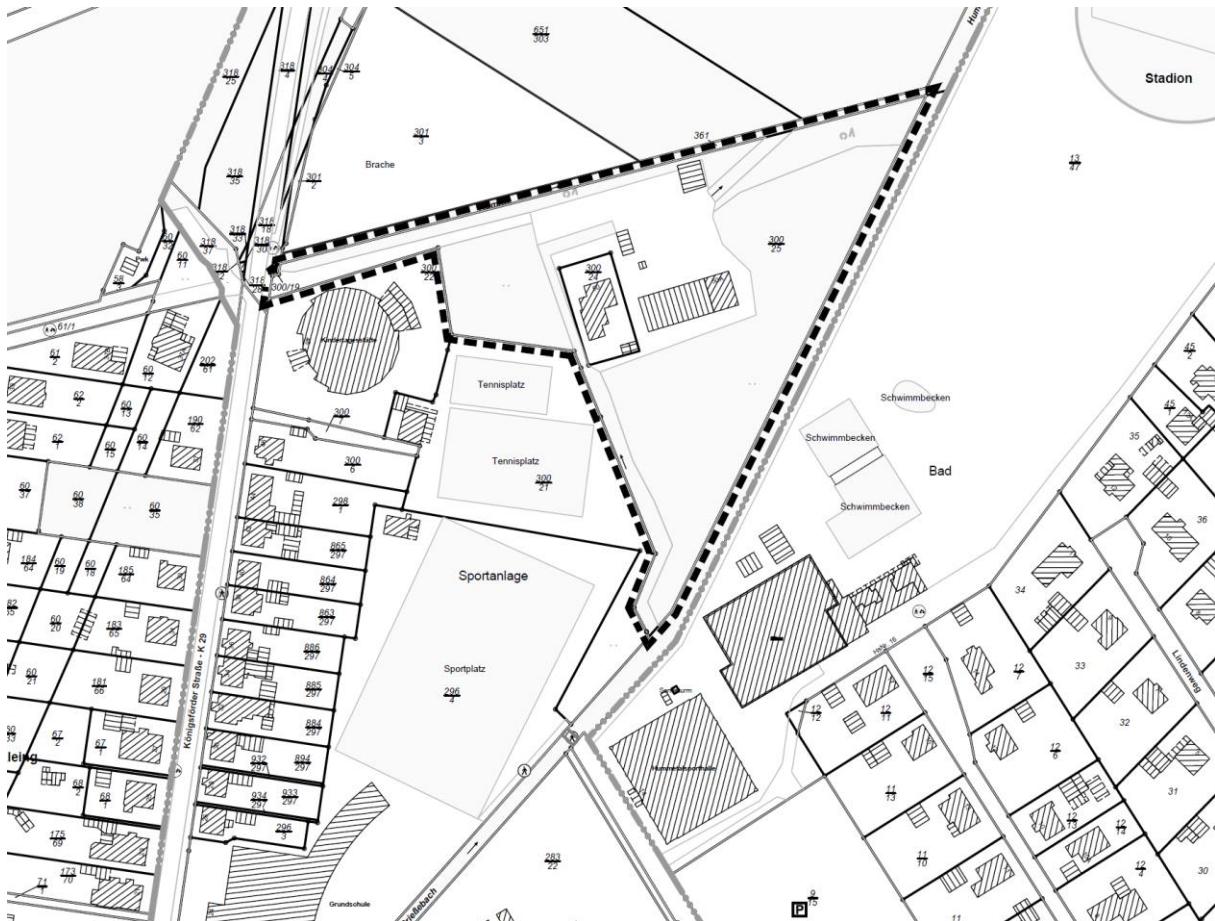
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** 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 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1362),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- **Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO)** vom 12. April 1984 (Nds. GVBl. 1984, 109).

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zurzeit im Außenbereich. In ihm soll zukünftig durch die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, die Anlage eines Campingplatzes ermöglicht werden. Außerdem werden Festsetzungen zum Schutz der Gewässerrandstreifen und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe getroffen.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 „Campingplatz Aerzen“ umfasst eine etwa dreieckige Fläche im Bereich der Einmündung des Gießebaches in die Humme und ist in der nachfolgenden Kartendarstellung mit einer gestrichelten Linie umgeben.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 „Campingplatz Aerzen“

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die *Humme*, im Osten durch den *Gießebach* und im Südwesten durch einen Verbindungsgraben, der vom *Gießebach*, im weiteren Verlauf das Plangebiet durchquert und ebenfalls in die *Humme* mündet. Westlich des Grabens befindet sich noch eine kleine landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Im Norden verläuft entlang der *Humme* ein Privatweg, der das Gebiet an die *Königsförder Straße* anbindet. Dieser Weg gehört zum Geltungsbereich.

In der Mitte der Fläche befindet sich eine Gebäudegruppe, die aus einer alten Mühlenanlage mit einem hohen frei stehenden Schornstein und einem neueren Wohnhaus besteht.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Flurstücke 300/24 und 300/25. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha. Es grenzt im Westen an einen Kindergarten, im Südwesten an eine Tennisplatzanlage.

ge, im Osten (getrennt durch den *Grießebach*) an das Freibad und im Norden (getrennt durch die *Humme*) an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Erschlossen wird das Gebiet durch einen befestigten Weg, der parallel entlang der *Humme* verläuft und das Gebiet an die *Königsförder Straße* (K 29) anbindet.

4 Planerische Vorgaben und Fachgutachten

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 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 der Hauptort Aerzen im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen.

Daneben ist für den Ort Aerzen die Funktion als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung vorgesehen.

In den zeichnerischen Darstellungen des RROP ist jeweils entlang der *Humme* und des *Grießebachs* ein Streifen als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* ausgewiesen.

Entlang des *Grießebachs* verläuft eine Hauptabwasserleitung.

Die Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele und Vorgaben getroffen. Die Bauleitplanung steht somit nicht in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festsetzungen der Raumordnung.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Für den Landkreis Hameln-Pyrmont existiert ein genehmigter Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 2001, der zurzeit aktualisiert wird.

Für den Arten- und Biotopschutz hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung und besondere Entwicklungsfähigkeit (Wertstufe IV). Die Gewässerläufe von *Humme* und *Grißebach* werden sogar als Bereiche mit lokaler Bedeutung (Wertstufe III), im weiteren Gewässerlauf mit regionaler Bedeutung (Wertstufe II) eingestuft.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet als Gebiet mit geringer Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft (Landschaftsbild) eingestuft.

Das Zielkonzept des LRP ordnet das Plangebiet dem Zieltyp „Umweltverträgliche Nutzung“ zu, die angrenzenden Gewässer dem Zieltyp V zur Verbesserung beeinträchtigter Bereiche mit dem Einzelziel der Sicherung und Entwicklung naturnaher Bachniederungen.

Genauere Angaben zu Arten und Biotopen, Boden, Wasser und Landschaftsbild erfolgen im zur Entwurfsfassung zu erarbeitenden Umweltbericht.

4.3 Flächennutzungsplan des Flecken Aerzen (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele des Flecken Aerzen flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

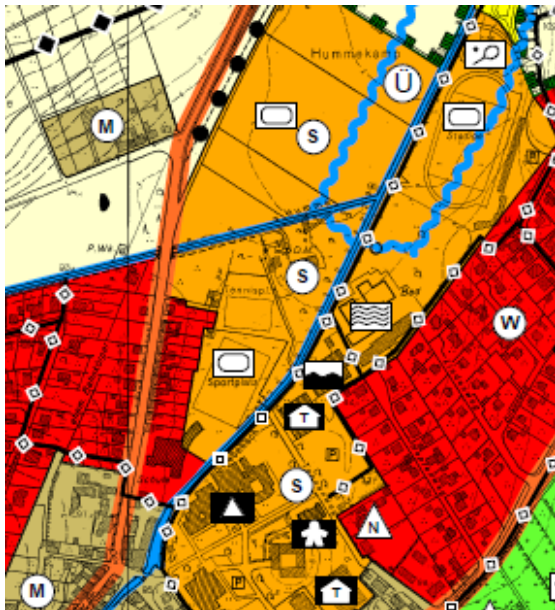
Der genehmigte FNP des Flecken Aerzen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung als *Sonderbaufläche* mit dem Zusatzsymbol für *Sportanlagen* dar.

Der Einmündungsbereich des *Grißebachs* in die *Humme* und der weitere Verlauf der *Humme* sind im FNP als Überschwemmungsgebiet eingetragen. Der südliche Randbereich liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind gegenwärtig nicht aus diesen Darstellungen des FNP entwickelt; es ist ein Symbol für Campingplatz zu ergänzen. Dabei handelt es sich um ein neues städtebauliches Ziel, das im FNP erst noch zu berücksichtigen ist. Deshalb wird aktuell die Darstellung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren dieser Bauleitplanung geändert.

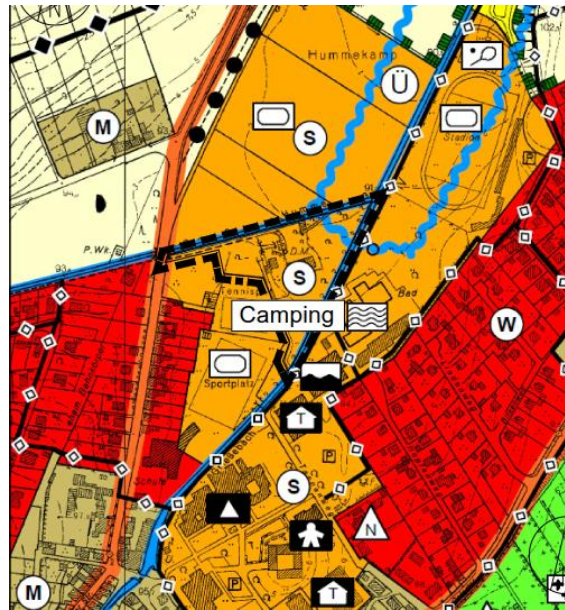
Mit der oben beschriebenen Ergänzung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Nachfolgend ist die geänderte Flächennutzungsplandarstellung abgebildet.



Bisher wirksame Flächennutzungsplandarstellung des Flecken Aerzen

M. 1:5.000 im Original (Quelle: Flecken Aerzen)



Geänderte Flächennutzungsplandarstellung des Flecken Aerzen

M. 1:5.000 im Original

4.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Flecken Aerzen liegt kein Landschaftsplan vor, sodass diesbezüglich auf die detaillierten Angaben des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Hameln-Pyrmont zurückgegriffen wird. Die Belange der Landschaftsplanung werden ausführlich zur Entwurfsfassung in **Abschnitt B** der Begründung, dem Umweltbericht dargelegt.

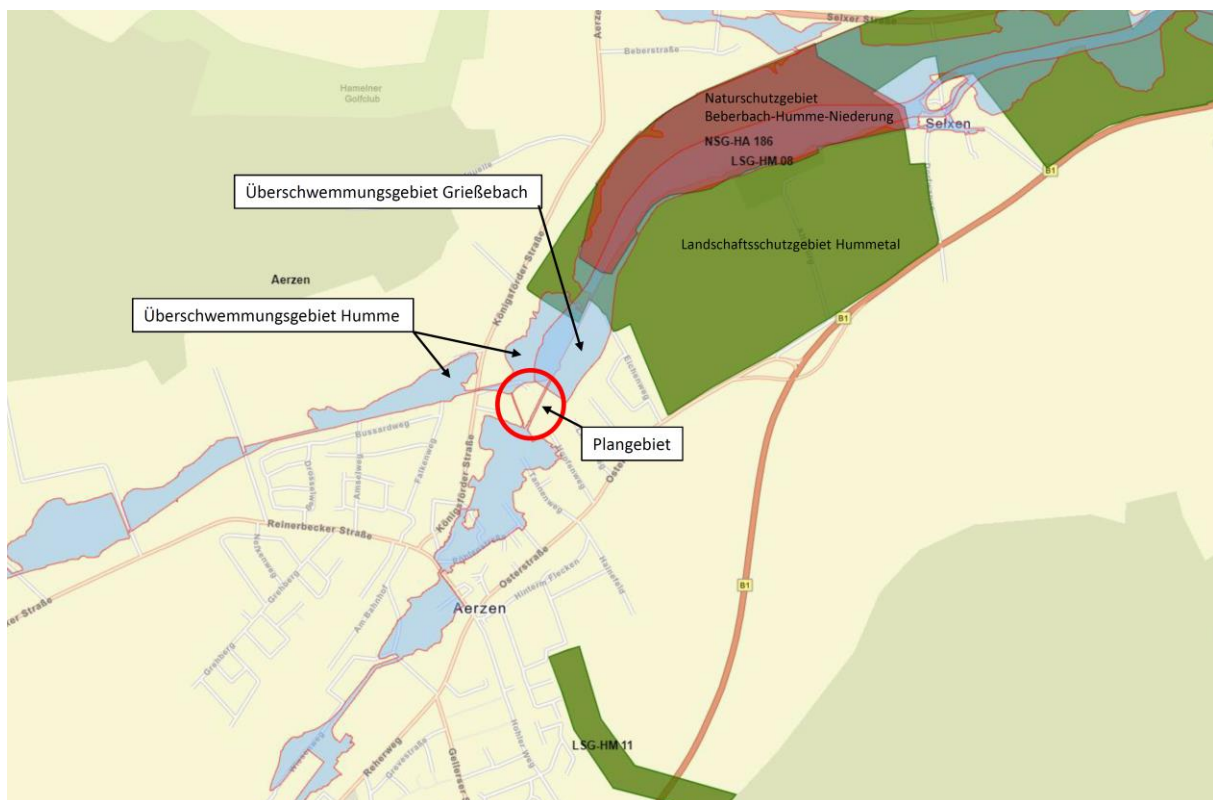
4.5 Fachgutachten

Es liegen aktuell keine Fachgutachten für diese Bauleitplanung vor.

5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand von Aerzen. Er ist begrenzt von der *Humme* im Norden, dem *Grießebach* im Osten und im Südwesten von einem Verbindungsgraben (alter Mühlegraben) zwischen *Grießebach* und *Humme*. Im Westen ragt die Fläche über diesen Graben hinaus und grenzt an eine Tennisplatzanlage und einen Kindergarten. In der Mitte der Fläche steht eine Häusergruppe mit Scheunengebäude, einem alten Turbinenhaus der ehemaligen Mühlenanlage mit einem hohen freistehenden Schornstein und einem Wohngebäude. Der Rest wird als Wiesenfläche genutzt.

Zum Geltungsbereich gehören die Gewässerrandstreifen von *Humme* und *Grießebach*, die im RROP als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt sind.



Überschwemmungs- und Schutzgebiete (Quelle: Geoportal Hameln-Pyrmont, abgerufen am 11.05.2021)

Der gesamte Bereich befindet sich innerhalb eines Auengebiets nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) – Prioritätengewässer (deckungsgleich mit den Überschwemmungsgebieten *Humme* und *Grießebach*). Der weitere Verlauf der *Humme* liegt in einem naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Gebiet mit Auenbezug. Das Plangebiet selbst liegt in keinen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 27

BNatSchG, es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 bis 30 BNatSchG).

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Weserbergland“.

Mit dieser Bauleitplanung ist der Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden, die allerdings schon länger als private Wiesenflächen und damit als Gartenbereich genutzt werden und für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Dampfmühle Theobold. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, eine Fläche für einen Campingplatz auszuweisen. Die bestehenden Gebäude sollen zukünftig als Wohnungen für Betriebsleiter und Einrichtungen für den Campingplatz (Sanitäreanlagen, Laden zur Versorgung des Campingplatzes etc.) dienen.

Darüber hinaus werden einige Festsetzungen zur Eingrünung und zur Sicherung der Gewässerrandstreifen getroffen:

- Die prägenden gewässerbegleitenden Gehölze werden als Gewässerrandstreifen festgesetzt und
- die Freifläche zwischen Kindergarten, Tennisanlage und Graben wird von einem neu anzulegenden Pflanzstreifen umgeben.

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

- Abrundung der Ortschaft durch eine am Übergang zur Landschaft angemessene Nutzung
- Anlage einer dem Tourismus und der Erholung dienenden Einrichtung.
- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft und Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen,
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Bodenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

- flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Erschließungsanlagen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- landschaftsgerechte Gestaltung des zukünftigen Bebauungsrandes,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

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 als Sanierung des Bestands bzw. beim Neubau 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 für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind die im Kap. 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen. Nachfolgend sind die Festsetzungen jeweils aufgeführt (*kursiv geschrieben*) und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) gem. § 10 BauNVO fest.

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Sondergebiet erhält den Zusatz „Campingplatzgebiet“.

Sondergebiete, die der Erholung dienen mit dem Zusatz Campingplatzgebiet, dienen der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen. Dauercamping ist hier nicht zulässig.

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. Um negativen Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung selbst und die benachbarten Nutzungen entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen folgende Aussagen:

Innerhalb des Sondergebiets ist der Betrieb eines Campingplatzes im Sinne der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12. April 1984 zulässig.

Das Campingplatzgebiet dient der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen.

Zulässig sind:

- *Standplätze für Wohnwagen und Zelte,*
- *Stellplätze für Wohnmobile,*
- *Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,*
- *Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebiets dienen,*
- *die erforderlichen Verkehrsflächen, Pkw-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen,*
- *Kinderspielplätze.*

Damit ist die Nutzungspalette für den Campingplatz umrissen und es wird festgesetzt, dass Wohnungen nur für einen bestimmten Personenkreis zulässig sind, der für den Betrieb des Platzes notwendig ist.

Darüber hinaus gilt folgend Festsetzung:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer relativ kleinen überbaubaren Fläche ist diese Festsetzung als mögliche Ergänzung des Angebots zu verstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl (GRZ)* und die *Anzahl der Vollgeschosse* als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt gem. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 fest.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen.

Da das Sondergebiet dem Aufstellen von mobilen Anlagen dient, ist die relativ geringe GRZ gerechtfertigt. Sie dient vor allem den festen und dauerhaften Einrichtungen in der Mitte und am Empfang des Geländes.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu max. 50 % überschritten werden. Durch die Überschreitung ist somit eine maximale Versiegelung von 0,375 zulässig. Da sich das Netz der Zuwegungen für die einzelnen Stellplätze über das gesamte Gelände zieht, ist die Überschreitung gerechtfertigt.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Sondergebiets gibt es zwei Baufelder mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Vollgeschosse. In dem kleineren am Empfang ist ein Vollgeschoss zulässig, in dem anderen in der Mitte sind es zwei.

Die festgesetzte *maximale Eingeschossigkeit* entspricht der Nutzung als dezentral am Eingang gelegenes Empfangsgebäude. Die zweigeschossige Bauweise entspricht dem Bestand in der Mitte des Plangebietes, wo zukünftig im Erdgeschoss die für die Nutzer des Geländes zugänglichen Räumlichkeiten angeordnet sind und im Obergeschoss die privaten Bereiche der Bewohner.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. *Garagen* gem. § 12 BauNVO und *Nebenanlagen* gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* errichtet werden. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich am Bestand, wobei dieser großzügig für mögliche Erweiterungen gefasst ist.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der Humme und des Gießebachs ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Unzulässig sind auch solche bauliche Anlagen, die von der Baugenehmigungspflicht befreit sind.

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Gewässerrandstreifens, der aus ökologischer Sicht für das Gewässer sehr wertvoll ist.

7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gewässerrandstreifen Humme und Gießebach) ist ein naturnaher Gehölzsaum als Uferrandstreifen zu entwickeln. Es sind ergänzende zu den vorhandenen Gehölzen Baum- und Strauchgehölze der Weich- und Hartholzaue (Bäume: Erle, Weide, Eiche, Bergahorn; Strauchgehölze der nachfolgenden Gehölzliste 1) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Wo keine Gehölze vorhanden sind, ist mindestens eine zweireihige Hecke aus den oben genannten Arten anzulegen. Gehölzqualität mindestens: bei Bäumen HSt., 2 x v., 14 – 16, bei Sträuchern Hei, 2 x v., 100 – 150. Die Bäume sind mit zwei Baumpfählen für die Dauer der Anwachsperiode fachgerecht zu sichern. Die vorhandenen, standortfremden Nadelgehölze sind im Zuge der Neupflanzungen zu entfernen.

Parallel zur Zufahrt kann wegebegleitend eine Schnithecke aus Rotbuche, Hainbuche oder Weißdorn als Begrenzung gepflanzt werden. Gehölzqualität wie oben angegeben.

Die Anpflanzung ist vor dem Hintergrund der Gewässerunterhaltung mit der Unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen.

Diese Maßnahme setzt die Vorgaben aus dem RROP um, in dem dieser Bereich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt wird und dient dem Schutz der Gewässer. Die vorhandenen Nadelgehölze sind als bachbegleitende Gehölze im Überschwemmungsbereich nicht standortgerecht und müssen im Zuge der Neupflanzungen entfernt werden.

Aus Platzgründen kann parallel zur Zuwegung eine Schnithecke aus für Schnithecken geeigneten, heimischen Straucharten entlang der Zufahrt gepflanzt werden.

Vor dem Hintergrund der Gewässerunterhaltung dient die Aussage zur Abstimmung der Klarstellung.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß der Gehölzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 30% der Sträucher müssen dornentragend sein (Vogelschutzgehölz). Die Qualität der Gehölze muss mindestens: 2 mal verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe entsprechen.

Die Hecke darf auf einem max. 1 m hohen Wall angelegt werden.

Diese Hecke ist als Ergänzung der an der Grundstücksgrenze außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bepflanzung zu verstehen. Sie dient der optischen Abgrenzung des Campingplatzes zu den benachbar-

ten Nutzungen. Zudem dient sie zahlreichen Tierarten, insbesondere Vögeln als Brut- und Quartierstätte. Hierfür ist die Festlegung von einem Mindestanteil von 30% dornentragender Gehölze als Vogelschutzgehölz relevant. Die Qualitätsangabe der Gehölze sichert einen Mindeststandard der Heckenpflanzung. Um eine frühzeitige Wirkung der abgrenzenden Heckenpflanzung zu gewährleisten, ist eine Qualitätsangabe mit Mindestgrößen vorgesehen sowie die Pflanzung auf einem max. 1 m hohen Wall zulässig.

Erhaltung von Bäumen

Die vorhandene Stieleiche im Plangebiet wird zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt. Sie ist zu schützen und zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum an standortnaher Stelle zu ersetzen.

Die nördlich des Mühlgrabens stehende alte Stieleiche prägt das Gelände nachhaltig und wird als wertvoller Laubbaum, auch im Sinne des Habitatschutzes, als zu erhalten festgesetzt. Die Eiche soll bei Abgang durch einen gleichartigen Baum, also wieder eine Stieleiche, standortnah ersetzt werden, um die Ortsbildprägende Funktion wiederherzustellen.

Externe Ausgleichsflächen

*Das in der Ausgleichsbilanz errechnete Defizit von – **X Werteinheiten** wird auf der externen Fläche Gemarkung: X, Flur: X, Flurstück: X, Eigentümer: Flecken Aerzen ausgeglichen. Auf dieser Fläche ist folgende Maßnahme zu realisieren:*

.....

Der Flecken Aerzen entwickelt derzeit in Kooperation mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Kompensationsflächenpool im Bereich des Griesebachs. Das aus dieser Bauleitplanung resultierende Kompensationsdefizit soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool abgegolten werden.

Zeitpunkt der Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Pflanz- und die Kompensationsmaßnahmen sind zeitnah spätestens in der nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. Inbetriebnahme folgenden Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) durchzuführen und fertig zu stellen.

Die festgesetzten Anpflanzungen dienen der Eingriffsminderung und Kompensation. Sie sind deshalb im engen zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu realisieren, um frühzeitig einen positiven Effekt für das Landschaftsbild zu erzielen.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Sondergebiete (SO)	11.932 m ²
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(237) m ²
Wasserflächen	1.107 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.634 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	15.673 m²

9 Erschließung, Altlasten und Hinweise

9.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist im Nordwesten über einen Privatweg parallel zur *Humme* an die *Königsförder Straße* (K 29) angebunden.

Die Einbindung in das Netz des ÖPNV erfolgt über die nächstgelegene Bushaltestelle *Königsförder Straße*, die sich etwa 550 m entfernt an der Bahnhofstraße befindet.

9.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Gasversorgung ist die Westfalen Weser Netz GmbH.

Träger der Stromversorgung sind die Stadtwerke Hameln GmbH.

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

Träger der Löschwasserversorgung ist der Flecken Aerzen. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt, wenn für das SO der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Bedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist:

- die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- ausreichend Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen;
- bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Löschwasserversorgung ist vor Erteilung der Baugenehmigung sicher zu stellen.

Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Eigenbetrieb „Wasser“ des Fleckens Aerzen. Die Entsorgung des Plangebiets ist über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

9.3 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Dampfmaschine Theobald. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

9.4 Emissionen und Immissionen

Emissionen des Plangebiets

Da im Plangebiet ein *Sondergebiet, das der Erholung dient* festgesetzt wird, sind keine nutzungsbedingten Emissionskonflikte zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Norden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Von ihnen 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 Sportstätten

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Freibad und südwestlich liegen Tennisplätze. Der Lärm, der von diesen Nutzungen ausgeht, beschränkt sich auf die Tag-Zeiten. Nach 22 Uhr werden diese Sportstätten nicht genutzt, sodass auch hier nur sehr eingeschränkte Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

9.5 Denkmalschutz und archäologische Hinweise

Archäologische Hinweise werden gemäß der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde eingefügt.

9.6 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig von Bebauungsplänen und 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 un bebauter Flächen begonnen werden soll. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Bau-

maßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, 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).

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

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht innerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

9.7 Hinweise zum Bodenschutz

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.

Aufgrund der Erfahrungen mit dem benachbarten Gebäudebestand ist mit einer Eignung des Bodens als Baugrund zu rechnen. Diese Aussage ersetzt aber keine geotechnische Untersuchung. Es wird daher eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Für geotechnische Erkundungen gelten die einschlägigen DIN-Normen und ergänzenden Regelungen, Vorabinformationen können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

9.8 Niederschlagswasser

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. Im Plangebiet besteht kein Regenwasserkanal an den angeschlossen werden könnte. Das Plangebiet ist umgeben von den Fließgewässern Humme und Grießebach. Zurzeit fließt das Oberflächenwasser, das nicht vor Ort versickert direkt in die beiden Vorfluter. Da eine weitergehende Versiegelung durch die Festsetzungen nur in geringem Umfang ermöglicht wird, sind hier nur Maßnahmen zur Versickerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers bzw. zu dessen Rückhaltung und zeitverzögerten Einleitung in die Vorflut erforderlich. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen-Systeme) oder ausrei-

chend dimensionierte Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Der Versickerung oder Rückhaltung kann eine Zisterne oder ein Gartenteich vorgeschaltet sein. Die Untere Wasserbehörde (UWB) als zuständige Fachbehörde fordert als Berechnungsergebnis für Rückhaltebecken ein Rückhaltevolumen in der Größe von 50 l/m² versiegelter Fläche, mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek*ha. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu erbringen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer ist genehmigungspflichtig.

9.9 Technische Regelwerke

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

9.10 Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet

Ein Teilbereich des Campingplatzgebiets liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der *Humme*. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen der §§ 78 und 78 a-d Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

9.11 Heilquellenschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Bad Pyrmont“, Zone V liegt. Der Quellschutz ist zu beachten.

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11 Kosten

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen fest. Dem Flecken entstehen somit keine Kosten.

B Umweltbericht gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt. Ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB liegt noch nicht vor. Dieser wird zusammen mit der Planbegründung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erstellt.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten und in welchem Umfang faunistische Erhebungen, auch in Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung im Bereich der Flächen 1 und 3, als erforderlich angesehen werden.

Zur vorgezogenen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt eine Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Belange.

Kurzbeschreibung der naturschutzfachlichen Belange

Bestand

Das Plangebiet ist ein ehemaliger Mühlenstandort von Aerzen im Dreieck von *Humme*, *Grießebach* und dem ehemaligen Mühlgraben gelegen, der mit einem Stauwehr am südlichen Plangebietsrand vom *Grießebach* abgezweigt wird. Auf der Fläche befinden sich ein altes Wohnhaus, das zur Zeit saniert wird, eine Scheune mit einer ausgebauten Wohnung, die Reste des alten Turbinenhauses mit einem hohen Backsteinschornstein und eine Holzscheune, die als Lager- und Abstellraum dient. Das ehemalige Mühlengebäude wurde in der Vergangenheit abgerissen (laut mündlicher Aussage der jetzigen Besitzer).

Die Gebäude sind von ziergartenähnlichen Elementen wie Rasenflächen, Schnitthecken, Terrassen und ähnlichem umgeben. Die übrige Fläche stellt sich als Wiese (artenarmes Intensivgrünland mit extensiven Bereichen) dar. Entlang der *Humme* zieht sich ein Gehölzsaum aus überwiegend heimischen Gehölzen wie Holunder, Hasel, Ahorn, Erle u.a., aber auch nicht heimischen Ziergehölzen wie Schneebeere und etliche Nadelgehölze. Einzelne Großbäume wie eine Roßkastanie am Mühlgraben, eine Birke auf der Wiese nahe des Wohnhauses sowie eine imposante, alte Stieleiche am Mühlgraben (Stammdurchmesser > 1 m) prägen das innere Plangebiet.

Zum *Grießebach* hin befinden sich keine bachbegleitenden Gehölzstrukturen.

Von der *Königsförder Straße* zweigt die Zuwegung zum Plangebiet zwischen dem Gelände des Kindergartenneubaus und der *Humme* ab. Sie ist ca. 3 m breit asphaltiert mit beidseitig 0,50 m Schotterbankett. In Höhe der Gebäude ist die Zuwegung geschottert und erschließt in einem Kreisbogen um eine Zierrasenfläche mit einzelnen Gehölzen das Gelände. Parallel zur Zufahrt stehen einreihig Fichten, die in der Vergangenheit auf ca. 2 m Höhe gekappt und zusätzlich aufgeastet wurden.

Das Plangebiet wird noch von einem schmalen Schotterweg, der vom Wehr im Süden kommt und entlang des ehemaligen Mühlgrabens verläuft, erschlossen.

Die Wiesenflächen werden extensiv gepflegt und nur wohnhausnah regelmäßig gemäht. Sie sind als artenarmes Intensivgrünland mit Dominanz von Wiesen-Fuchsschwanz, Weidelgras und Rispengras hin zu Extensivgrünland und Trittrasen (häufig Spitzwegerich). Entlang des *Grießebachs* zieht sich ein feuchter Bereich mit Dominanz von Wiesenschaumkraut.

Der Ziergartenbereich ist durch Schnittrassenflächen, nicht heimische Ziergehölze, Formschnittgehölze und einige Nadelgehölze geprägt.

Faunistische Kartierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Durch den Gehölzbestand ist mit dem übliche Spektrum gehölzbewohnender Vogelarten zu rechnen. Im Bereich des *Grießebachs* und der *Humme* sind aufgrund der vorhandenen Strukturen Eisvogel und Wasserramsel wahrscheinlich. Mit bodenbrütenden Vogelarten wie Feldlerche oder Rebhuhn ist aufgrund der kleinräumigen Struktur und der vorhandenen Gehölze als Vertikalstrukturen nicht zu rechnen.

Das Plangebiet ist ein hervorragendes Jagdrevier für Fledermäuse. Der Schuppen, der Schornstein und die unbewohnten Scheunenbereiche stellen potenzielle Sommerlebensräume für Fledermäuse dar. Auch ist die alte Steileiche stellt ein potentiell Bruthabitat dar und sollte auf Höhlen und Spalten untersucht werden.

Eingriffsbeurteilung

Mit der Festsetzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Camping und GRZ von 0,25 plus Überschreitung ist die Versiegelung als relativ gering anzusehen und beschränkt sich auf neue Erschließungswege für Wohnmobile, Versorgungspunkte an der Zuwegung.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Bäche werden durch Festsetzung innerhalb von Maßnahmenflächen geschützt. Ebenso wird die prägende Eiche als Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt.

Im noch ausstehenden Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Belange von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet. Im Rahmen der Eingriffsbeurteilung und -ermittlung, z.B. 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. Ggf. kann der Eingriff aufgrund der geringen Versiegelungsrate verbal beurteilt und in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend kompensiert werden.

Artenschutz

Die Flächen des Plangebietes bieten einer Vielzahl von Arten Lebensraum. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Biotope sind im Plangebiet Brutvögel und Fledermäuse planungsrelevant. Die vorhandenen, älteren Gebäude bieten Lebensraum für Gebäudebrüter und Quartierpotenzial für

Fledermäuse. Auch die bachbegleitenden Gehölzstrukturen bieten entsprechendes Lebensraumpotential. Daher sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Da weder Bäume noch Sträucher oder Gebäude entfernt werden sollen und bis auf ein kleines Empfangsgebäude in einem bereits befestigten Bereich keine weitere Bebauung vorgesehen ist, ist aktuell mit keinem Auslösen des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Durch ein faunistisches Gutachten ist zu klären, inwieweit die planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt werden und ggf. Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

C Abwägung

Abwägungstabelle wird nach den Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB eingefügt.

D Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat des Flecken Aerzen in seiner Sitzung am _____ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen

Aerzen,

Bürgermeister

LS