



# Flecken Aenzen

## Bebauungsplan Nr. 48 „Lammbusch A“

### 4. Änderung, Ortsteil Groß Berkel mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 06-2020



Übersichtsplan



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

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

**0 Gliederung**

	Seite
1	3
2	3
3	4
4	6
4.1	7
4.2	7
4.3	7
4.4	8
4.5	11
5	12
6	14
7	16
7.1	16
7.2	17
7.3	18
7.4	19
7.5	21
7.6	21
8	22
8.1	22
8.2	23
8.3	24
8.4	24
9	25
10	25
10.1	25
10.2	25
10.3	26
10.4	26
10.5	27
10.6	27
10.7	27
11	28
12	28

Auftraggeber:

Flecken Aerzen  
Kirchplatz 2  
31855 Aerzen

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing.  
Architekt & Stadtplaner  
Peter Flaspöbler  
Dipl.-Ing.  
Landschaftsplanung  
Barbara Wiebusch

## 1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34/34),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds.GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz von 25. September 2017 (Nds.GVBl, S. 338),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S 22).

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

## 2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Das unbebaute Flurstück 1320/2 ist bisher als Erweiterungsfläche für den bestehenden kommunalen Friedhof im Ortsteil Groß Berkel vorgesehen und dementsprechend im Bebauungsplan Nr. 48 „Lammbusch A“ festgesetzt. Der Friedhof verfügt allerdings über ausreichend große Flächenkapazitäten, so dass das Flurstück 1320/2 nicht als Erweiterungsfläche benötigt werden wird. Da das Flurstück innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereichs liegt und von privater Seite das Interesse besteht, dort Wohnbebauung zu errichten, soll es im Rahmen der Innenentwicklung einer Bebauung zugeführt werden. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Aerzen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Lammbusch A“ gefasst.

Aufgabe der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Lammbusch A“ ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Hierbei geht es insbesondere darum, auf innerörtlichen Grundstücksflächen ein begrenztes Bauplatzangebot zu schaffen, das sich in die Bebauungsstruktur der Umgebung einfügt. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch nach dem Grundsatz, innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken. Dabei sollen insbesondere die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen, auch gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang gebracht werden und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

### 3 Geltungsbereich und Verfahren

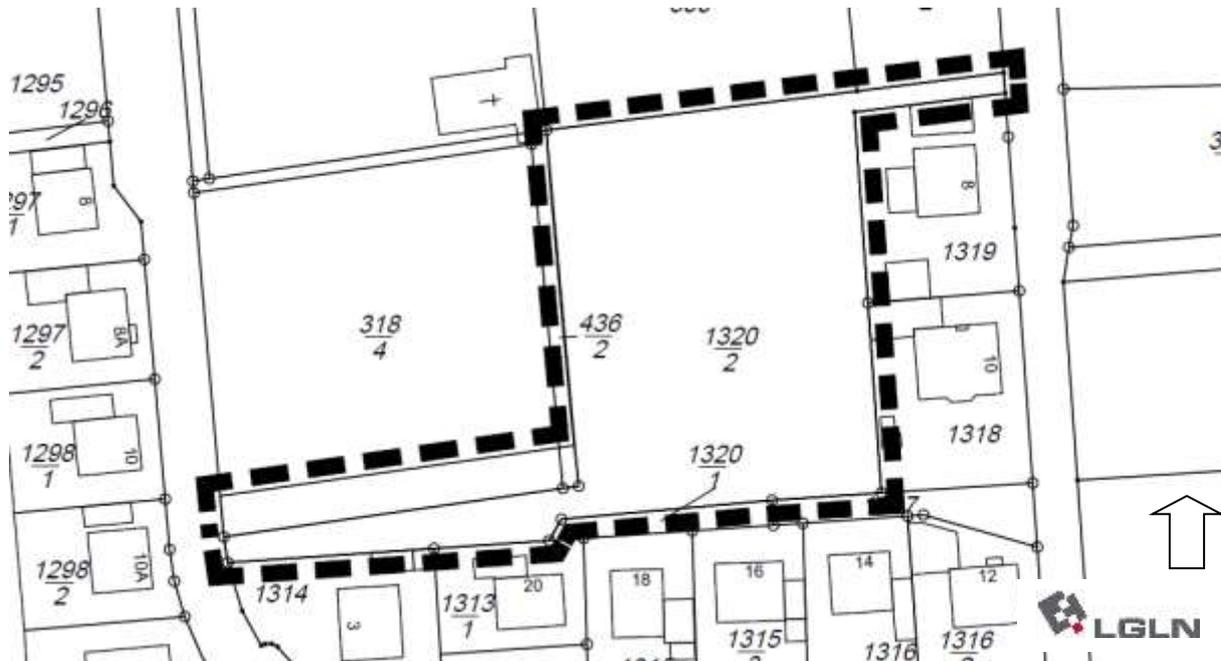


Abb. 1:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Lammbusch A“, 4. Änderung, OT Groß Berkel

Der räumliche Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 umfasst das Flurstück 1320/2, das im Westen auf ca. 3 m Breite an den *Zurmühlenweg* und im Osten auf etwa 4 m Breite an die Straße *Am Lammbusch* anschließt. In den Geltungsbereich einbezogen ist ein etwa 5 m breiter Streifen am südlichen Rand des Friedhofs (Flurstück 318/4). Südlich grenzt das Plangebiet an eine Privatstraße (Flurstück 1317) an, die keine Erschließungsfunktion für die Grundstücke des Plangebiets übernehmen soll und deshalb nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,32 ha.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von Investitionen in den Wohnungsbau auf einem innerörtlich gelegenen Grundstück zu schaffen sowie die bestehende Rahmeneingrünung des Friedhofs abzusichern und punktuell aufzuwerten.

Das Plangebiet war bisher Bestandteil folgender Bebauungspläne des Flecken Aerzen:

- Nr. 48 „Lammbusch A“,
- Nr. 48 „Lammbusch A“, 1. Änderung,
- Nr. 48 „Lammbusch A“, 3. Änderung und Erweiterung.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 „Lammbusch A“, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

Die zu überplanende Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Groß Berkel und ist vollständig in die Ortslage eingebettet. Das Plangebiet ist im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern die Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen.

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Lammbusch A“, 4. Änderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 730 m<sup>2</sup> fest, die damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Im engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 78 „Im Dannenbrooke“ aufgestellt, der ein *allgemeines Wohngebiet* festsetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 673 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne werden im Ortsteil Groß Berkel derzeit nicht aufgestellt. Vor kurzem hat der Bebauungsplan „Dübbwicksfeld III“ Rechtskraft erlangt. Dieser setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 7.344 m<sup>2</sup> fest.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor.

Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

## **4 Planerische Vorgaben und Gutachten**

### **4.1 Raumordnung und Regionalplanung**

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 Fall für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und muss neu aufgestellt werden. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist der Hauptort Aerzen im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. Aerzen hat im derzeitigen RROP die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“.

Im Zuge der Neuaufstellung des RROP strebt Aerzen die Schwerpunktzuweisung *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten* an.

Inzwischen liegt ein RROP-Vorentwurf vor. Danach ist die Wohnbauentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion auszurichten und in das ÖPNV-Netz einzubeziehen. In den Ortsteilen, die über eine ausreichende Infrastruktur verfügen, ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauerweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählt Groß Berkel.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP ordnen das Plangebiet der bebauten Ortslage zu und treffen ansonsten keine konkreten Aussagen zum Plangebiet und zur unmittelbaren Umgebung.

Die Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48, 4. Änderung 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 Landschaftsplanung**

Für den Flecken Aerzen liegt kein Landschaftsplan vor, so dass diesbezüglich auf die detaillierten Angaben des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Hameln-Pyrmont zurückgegriffen wird. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsrahmenplans (LRP 2001) war das Gebiet um den Friedhof noch weitgehend unbebaut und wird als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufe V) eingestuft. Für das Landschaftsbild hatte er eine geringe Bedeutung. Mittlerweile ist der zur Rede stehende Geltungsbereich von Bebauung umgeben und hat für das Landschaftsbild keine Relevanz mehr. Allenfalls als innerörtliche Freifläche, die sich aktuell als teilweise gemähte Wiese (älterer artenreicher Scherrasen = GRR) mit randlichen Ruderalstrukturen und Verbuschungsansätzen darstellt, hat sie eine gewisse Bedeutung für die umgebende Wohnnutzung.

#### **4.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

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

Der genehmigte FNP des Flecken Aerzen stellt im südlichen Teil des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* und im nördlichen Teil *Grünflächen* mit der *Zweckbestimmung Friedhof* dar. Beide Darstellungen umfassen rund 50% des Plangebiets (vgl. Abb. 2).

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

Da der Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP des Flecken Aerzen für den Teil, der *Grünflächen* darstellt, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles Änderungsverfahren erfolgt auf der Flächennutzungsplanebene nicht.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der FNP wird deshalb mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich ebenfalls *Wohnbauflächen* darstellen. Damit sind die

Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden.

Die bisher wirksame und die angepasste Darstellung des Flächennutzungsplans sind nachfolgend abgebildet.

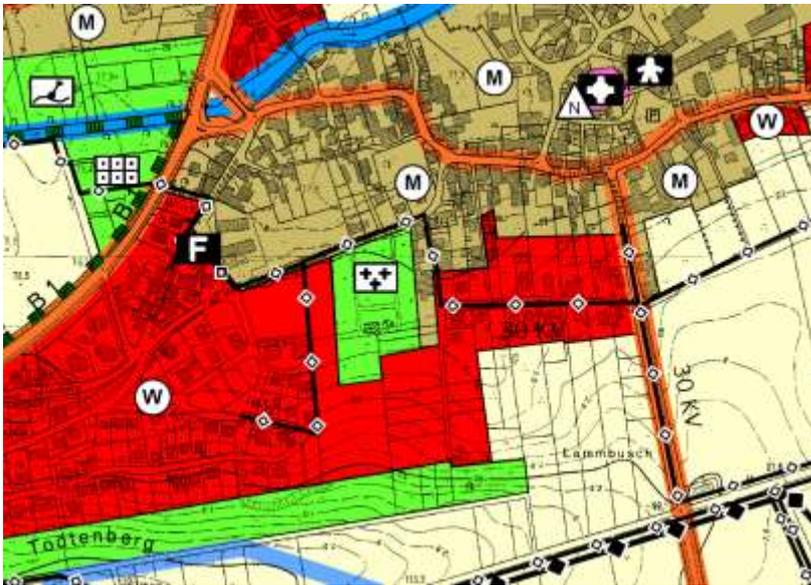


Abb. 2:  
**Bisher wirksame  
 Flächennutzungsplandarstellung  
 des Flecken Aerzen**  
 M. 1:5.000 im Original  
 Quelle: Flecken Aerzen



Plangrundlage: Amtliche Karte (AK 5) Maßstab: 1:5000 Erstellt am: 16.04.2019  
 Herausgeber:  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hameln -

**Planzeichenerklärung**

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO)
-  Geltungsbereich der Berechtigung des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Abb. 3:  
**Berechtigte  
 Flächennutzungsplandarstellung  
 des Flecken Aerzen**  
 M. 1:5.000 im Original  
 Quelle: Flecken Aerzen

#### 4.4 Bestehende Festsetzungen im Änderungsbereich und in dessen Umgebung

Der Geltungsbereich dieser 4. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften betrifft Grundstücksflächen, für die bisher die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 (Abb. 4) sowie dessen 1. und 3. Änderung (Abb. 5) maßgeblich waren. Diese Bauleitpläne treffen im Bereich dieser Planänderung und daran angrenzenden Bereichen bislang die folgenden maßgeblichen Festsetzungen und Bauvorschriften:

- Das Plangebiet wird im Bebauungsplans Nr. 48 als *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung: Friedhof* festgesetzt.
- Die in der Ursprungsplanung bereits an der östlichen und südlichen Grenze festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lammbusch A“ geringfügig modifiziert bzw. leicht verschoben worden, um die Erschließung der südlich angrenzenden Baugrundstücke in Form einer *privaten Verkehrsfläche* zu ermöglichen.
- Diese *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist zur Eingrünung des Friedhofs im Falle einer entsprechenden Friedhofserweiterung festgesetzt worden. Dort sollte eine *zweireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern (Reihenabstand 2 m)* als Ersatz für die dann entfallende bestehende Rahmeneingrünung des Friedhofs angepflanzt werden. Da bislang keine Friedhofserweiterung erfolgt ist, wurde die Pflanzmaßnahme auch nicht angelegt.
- Die südlich an den Geltungsbereich dieser 4. Änderung angrenzend festgesetzte *private Verkehrsfläche* ist überlagert mit einem *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung*. Diese private Verkehrsfläche ist inzwischen hergestellt. Sie verläuft auf dem Flurstück 1317. Sie befindet sich im Eigentum der südlich angrenzenden Grundstückseigentümer und dient der Erschließung bebauter Hausgrundstücke.
- Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend gelten außerdem die folgenden wesentlichen Festsetzungen: Der Bebauungsplan Nr. 48 setzt allgemeine *Wohngebiete (WA)* fest. Die *Grundflächenzahl (GRZ)* beträgt 0,3. Es sind nur *Einzelhäuser* mit *maximal einem Vollgeschoss* zulässig. Die Drenpelhöhe der eingeschossigen Bebauung ist auf maximal 75 cm zwischen Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Innenseite der Außenwand und der Dachunterseite begrenzt.

Nachfolgend sind die Planzeichnungen Bebauungspläne Nr. 48 und der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 48 abgebildet.



Abb. 4:  
**Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 48 „Lammbusch A“**  
Quelle: Flecken Aerzen



## 5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Groß Berkel ist nach Aerzen der bevölkerungsreichste Ortsteil des Flecken Aerzen. Der Ortsteil ist Kindergarten- sowie Grundschulstandort und verfügt über eine gute Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Daneben besteht in Groß Berkel ein großes und vielfältiges Arbeitsplatzangebot, insbesondere auf dem Sektor des produzierenden Gewerbes. Die relativ gute Infrastrukturausstattung und das gute Angebot qualifizierter Arbeitsplätze machen die Attraktivität des Ortsteils als Wohnstandort aus. Hinzu kommt die Nähe zum Grundzentrum Aerzen mit Oberschule und zur Kreisstadt Hameln sowie nach Bad Pyrmont.

Im gemeindlichen Kontext verfolgen die Ortsteile Aerzen und Groß Berkel auf der Grundlage der landesweit eingeführten Modelle (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung) die „Entwicklungsstrategie“. Die „Entwicklungsstrategie“ unterstützt als „kontrollierte Wachstumsstrategie“ die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, an dem vielfältige Versorgungsstrukturen vorgehalten werden. Die „kontrollierte Wachstumsstrategie“ ist im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen gekennzeichnet:

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

Hauptbestandteil des Plangebiets ist ein ca. 45 m breites und ca. 58 m langes Grundstück, das über jeweils einen schmalen Stich an die Straßen *Zurmühlenweg* und *Am Lammbusch* angebunden ist und erschlossen wird. Der südliche Teil des Plangebiets grenzt an eine Privatstraße. Von der Privatstraße besteht kein Zufahrts- oder Zugangsrecht in das Plangebiet.

Das Plangebiet ist topografisch von Süden nach Norden geneigt. Der Höhenunterschied beträgt auf 58 m Länge ca. 3 bis 4 m.



Foto: 1  
Privatstraße südlich des  
Plangebiets

An südlichen Rand des Plangebiets wurde im Anschluss an die o. g. Privatstraße durch die Anwohner ein ca. 2,5 m breiter Schotterstreifen als Pkw-Parkfläche angelegt und zur Wiese hin mit einer einzeiligen Hecke aus Flieder (*Syringa vulgaris*), Zierkirsche (*Prunus spec.*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hasel (*Coryllus avellana*) abgepflanzt.

(vgl. Foto 1).

Der größte Teil der Plangebiets stellt sich als ungepflegte Scherrasenfläche dar. Zur Zeit der Bestandsaufnahme im August 2019 war die Wiese etwa zur Hälfte gemäht (vgl. Foto 2)

Randlich zur westlichen Friedhofsgrenze hat sich ein mit Gehölzen durchsetztes ca. 6 m breites Brombeergestrüpp (BRR<sup>1</sup>) etabliert. Nördlich stockt ein Ruderalgebüsch (BRU) ausheimischen Gehölzarten wie Weiden (*Salix spec.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsröse (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus spec.*). Vereinzelt sind beide Gebüsche mit Bäumen (Birke, Fichte, Kiefer) überstellt. Diese Gehölzstruktur schirmt den Friedhof optisch vom Plangebiet ab.

Vor den Gebüschern wandern Brennesselflure (UHB) in die Wiese ein. Die beiden schmalen Zuwegungen sind verwildert (halbruderaler Gras- und Staudenflur = UHM) und teilweise durch Brombeergestrüpp schwer durchdringbar.



Foto: 2  
Blick auf das Plangebiet  
von Süden

Im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine gesetzlich geschützten oder schützenswerten Biotope.

Aufgrund seiner Kleinflächigkeit und der umgebenden Bebauung hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Fauna. In Zusammenhang mit dem Friedhofsgelände mit älterem Baumbestand dient es sicher als Jagd- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse, hat

---

<sup>1</sup> Kürzel nach v. Drachenfels (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.

aber auch hier nur eine untergeordnete Bedeutung. Alter Baumbestand, der als Brut- oder Wohnquartier Bedeutung hätte, ist nicht vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der umgebenden Vertikalstrukturen sowie der Nutzung als Spielfläche durch die Anwohner kann die Wiese als Bruthabitat für Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange müssen hinsichtlich Bauzeiten und Baufeldfreimachung beachtet werden (vgl. Kap. 10.5).

Die Umgebungsbebauung wird geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser, die sich als eingeschossige Putzbauten mit schwarzen, dunkelgrauen, roten und rotbraunen Dächern darstellen.

Baudenkmäler oder schützenswerte Bausubstanz sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Relevante Einflüsse durch Emissionen liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe und auch keine gewerblichen Nutzungen, von denen relevante Immissionen zu erwarten wären.

## 6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

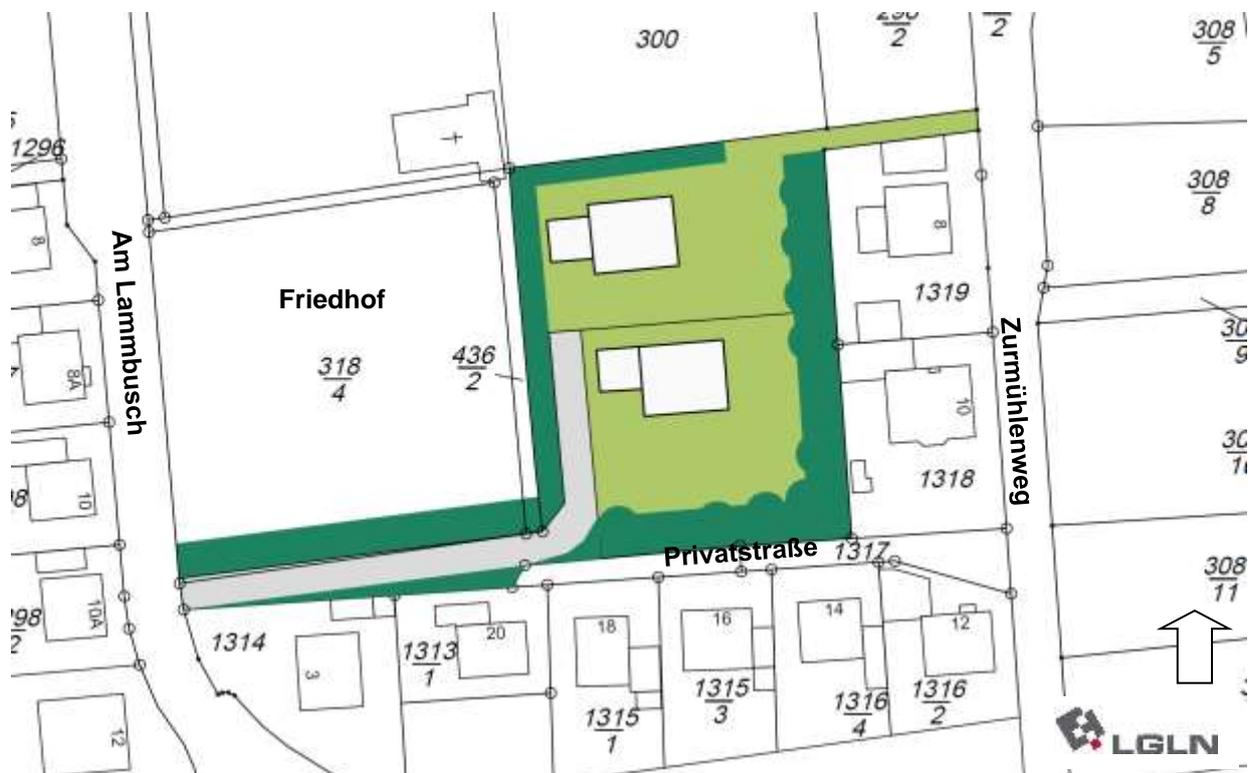


Abb. 6  
Städtebaulicher Entwurf

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Bebauung des Plangebiets mit zwei eingeschossigen Einzelhäusern vor. Die beiden Baugrundstücke können durch die bestehenden Stiche zum Straßennetz hin an die öffentliche Erschließung

angebunden werden. In diesen Bereichen können auch die Grundstückszufahrten angelegt werden. Es ist allerdings derzeit eine gemeinsame Zufahrt für beide Grundstücke von der Straße *Lammbusch* her vorgesehen. Diese soll eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen.

Von der südlich angrenzenden Privatstraße ist kleine Erschließung des Plangebiets vorgesehen, da die Straßeneigentümer hierzu keine Bereitschaft signalisiert haben.

Die zur Eingrünung an den östlichen und südlichen Grenzen des Plangebiets festgesetzten Pflanzstreifen sollen im Zusammenhang mit der Bebauung der Flächen gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen angelegt werden. Im Bereich der geplanten Zufahrt von der Straße *Lammbusch* muss die dort bestehende Heckenstruktur allerdings zum Teil zurückgeschnitten werden. Im Gegenzug ist die teilweise Erhaltung bzw. Sicherung und die Aufwertung der bestehenden Rahmeneingrünung des Friedhofs als Fläche für Pflanzbindung vorgesehen. Es verbleibt allerdings eine noch ausreichende Rahmeneingrünung des Friedhofs nach Süden hin, die ebenfalls durch entsprechende Festsetzung abgesichert werden soll.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen als Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung,
- Fortentwicklung des Ortsteils Groß Berkel als attraktiver Wohnstandort,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung nachfrageorientierter Wohnungen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Gemeindegebiet und Förderung von Zuzugseffekten,
- Verbesserte Auslastung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Beachtung der Nachbarschaftsbebauung und der in Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Berücksichtigung der durch die Bestandsbebauung vorgegebenen städtebaulichen Situation,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder problematischer Nutzungen.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Vorrang der Innenentwicklung vor einer Besiedlung des Außenbereichs, um der damit verbundenen fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken,
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes,
- flächensparende Erschließung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes,
- Erhaltungs- und Pflanzgebote,
- Erhalt von Gehölzstrukturen, soweit dies möglich ist.

Zum Schutz der Erdatmosphäre bzw. Klimaschutz sollen u. a. energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparung und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Theorie folgend, dass sich viele kleine Maßnahmen über lange Zeiträume zu einer klimarelevanten Größe summieren können, sollten im Rahmen der zukünftigen Bebauung bei den einzelnen Bauvorhaben die Möglichkeiten weitmöglich ausgeschöpft werden. Hierbei werden insbesondere folgende Maßnahmen empfohlen:

- Optimale Wärmedämmung und Winddichtigkeit, möglichst Passivhausstandard,
- Kompakter Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Verzicht auf den Einsatz fossiler Brennstoffe,
- Einsatz von Solarenergie und der Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk),
- Reduzieren des Energiebedarfes insbesondere durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die entsprechende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden könnten.

## 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.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

*Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

*Auf der Grundlage des § 4 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung allgemein zulässig:*

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Nutzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ausnahmsweise zulässig:*

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

*Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung:*

- Anlagen für Verwaltungen,

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Der Bebauungsplan ist eine „Angebotsplanung“, 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.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Baugebiet die *sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe* als Ausnahme zugelassen, um die wünschenswerte Verbindung von Wohnen und Arbeiten im selben Gebäude (beispielsweise die Ausübung einer nicht störenden Bürotätigkeit) zu ermöglichen. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes* sind ebenfalls als Ausnahme zulässig, um beispielsweise Gästezimmer oder Ferienwohnungen zur Förderung der Tourismusregion Weserbergland anbieten zu können.

*Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen* werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Von diesen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen, auch wenn die jeweilige Nutzung grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Zudem sind diese Nutzungen oftmals flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von attraktiven Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen erfolgen nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die Grundflächenzahlen (GRZ) 0,3 festgesetzt.*

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen.

Der Bebauungsplan setzt eine *GRZ von 0,3* fest. Das entspricht der festgesetzten Obergrenze im Bereich der Umgebungsbebauung.

Hinzu kommt eine zulässige *Überschreitung der Grundflächenzahl* für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50% der *GRZ*. Diese Überschreitungsmöglichkeit der

Grundflächenzahl um 50% wird im Plangebiet nicht eingeschränkt, damit die Möglichkeit gegeben ist, die erforderlichen Grundstückszufahrten herzustellen und eine ausreichende Anzahl privater Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

*Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.*

Um in unmittelbarer Nachbarschaft des Friedhofs überdimensionierte Gebäudekörper zu verhindern und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird maximal *ein Vollgeschoss* festgesetzt. Weitergehende Regelungen, wie die Definition maximaler Trauf- oder Firsthöhen sind aufgrund der rückwärtigen innerörtlichen Lage des Plangebiets nicht erforderlich.

### **7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind gem. § 22 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.*

Es gilt die *offene Bauweise*. Diese ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand. Innerhalb dieser Bauweise sind im Plangebiet nur *Einzelhäuser* zulässig. Dies entspricht der Umgebungsbebauung. Die Errichtung mehrerer Wohnungen ist innerhalb der *Einzelhäuser* grundsätzlich möglich. Damit sind auch die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und für das generationenübergreifende Wohnen gegeben. Die tatsächlich realisierbare Anzahl der Wohnungen ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. Punkt 6.2) faktisch jedoch auf ein im städtebaulichen Kontext verträgliches Maß eingeschränkt.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

*Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.*

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

Die *Baugrenzen* halten zur südlichen und östlichen Plangebietsgrenze einen Abstand von jeweils 9 m ein. Damit wird erreicht, dass die Neubebauung einen größeren Abstand zu den Nachbargrundstücken aufweisen wird als die Mindestanforderungen von  $\frac{1}{2} H$  der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). So kann Beeinträchtigungen der bestehenden Hausgrundstücke, beispielsweise durch Schattenwurf, entgegengewirkt werden.

## 7.4 Öffentliche Grünfläche, Pflanzgebote und Flächen mit Pflanzbindung

### Öffentliche Grünfläche

Auf einer Breite von ca. 5 m wird der bestehende Friedhof in das Plangebiet einbezogen. Betroffen ist hierbei aktuelle Rahmeneingrünung auf dem Gelände des Friedhofs. Die dort bestehende Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern wird als Fläche mit Pflanzbindung abgesichert.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 25a BauGB**

*Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 25a BauGB ist eine zweireihige freiwachsende Hecke mit Sträuchern gem. der Gehölzlisten 1 und 2 anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, so dass eine artenreiche, geschlossene Heckenstruktur entsteht. Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 2 m betragen (Gehölzqualität der Neupflanzungen bei Sträuchern mind. 60 – 100 cm, verpflanzt)*

Am südlichen Rand, zur bestehenden Privatstraße hin und am östlichen Rand des Plangebiets ist, eine zweireihige freiwachsende Hecke anzulegen. Diese Hecke ist bereits im Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzt und kann die Neubebauung wirkungsvoll abschirmen. Da diese Festsetzung das Anlegen von Zufahrten in diesem Bereich ausschließt, ist gewährleistet, dass von der Privatstraße keine Grundstückszufahrten in das Plangebiet hinein erfolgen können. Die Hecke soll vom Flecken Aerzen angelegt werden und verbleibt im kommunalen Eigentum. Die hier mit Schotter befestigten nicht genehmigten Pkw-Stellplätze müssen zurückgebaut werden, um die Hecke festsetzungskonform anzulegen.

### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 25b BauGB**

*Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 25b BauGB sind die vorhandenen standortheimischen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzungen von Sträuchern gem. der Gehölzlisten 1 und 2 zu ergänzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, so dass eine artenreiche, geschlossene Heckenstruktur entsteht. Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 2 m betragen (Gehölzqualität der Neupflanzungen bei Sträuchern mind. 60 – 100 cm, verpflanzt)*

Zur wirkungsvollen Eingrünung des Friedhofs gegenüber den neuen Baugrundstücken werden an den nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze die vorhandenen Gehölzstrukturen außerhalb des Friedhofsgeländes auf einer Breite von 3 m als *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung sind die dortigen standortheimischen Gehölze zu erhalten und im erforderlichen Umfang durch Anpflanzungen mit Gehölzen der

nachfolgenden Listen zu ergänzen, so dass eine geschlossenen Heckenstruktur entsteht, bzw. erhalten bleibt. Auch dieser Bereich soll vom Flecken Aerzen entsprechend gestaltet werden und im kommunalen Eigentum verbleiben.

### Gehölzlisten für die in den §§ 4 und 5 festgesetzten Anpflanzungen

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze (Sträucher)

#### Große Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffl. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

#### Mittelgroße und kleine Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide

Gehölzliste 2: Gehölze (Sträucher) für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

#### Große Sträucher:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	- Kupferfelsenbirne
<i>Amelanchier laevis</i>	- Hängende Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Forsythia intermedia</i>	- Goldglöckchen
<i>Hibiscus syriacus</i>	- Garten-Eibisch
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gem. Liguster
<i>Laburnum anagyroides</i>	- Goldregen
<i>Philadelphus in Arten u. Sorten</i>	- Bauernjasmin
<i>Syringa vulgaris u. Sorten</i>	- Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

#### Mittelgroße und kleine Sträucher:

<i>Buxus spec.</i>	- Buchsbaum
<i>Deutzia scabra</i>	- Deutzie
<i>Rosa in Arten u. Sorten</i>	- Strauchrosen
<i>Spiraea in Sorten</i>	- Spierstrauch
<i>Viburnum in Arten u. Sorten</i>	- Schneeball
<i>Weigelia in Sorten</i>	- Weigelie
Johannisbeeren und andere Beerensträucher	

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen Sträucher der o. a. Gehölzlisten verwendet werden. Da das Plangebiet innerhalb eines bestehen Siedlungsbereichs liegt und keinen Bezug zur freien Landschaft aufweist, sind neben den standortgerechten, heimischen Gehölzen der Gehölzliste 1 auch dorfgerichte Sträucher der Gehölzliste 2 zulässig.

## **Zeitpunkt der Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 25a und b BauGB**

*Die in den §§ 4 und 5 festgesetzten Anpflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen auszuführen.*

Um sicher zu stellen, dass die Anpflanzungen im zeitlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben realisiert werden, wird der Pflanzzeitpunkt an die Fertigstellung der Baumaßnahmen gekoppelt.

### **7.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

*Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken anzulegen. Die Untere Wasserbehörde (UWB) als zuständige Fachbehörde fordert als Berechnungsergebnis ein Rückhaltevolumen in der Größe von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek\*ha.*

Da die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund des anstehenden Bodens nicht praktikabel ist, muss das nicht belastete Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und zeitverzögert dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Zu diesem Zweck sind auf den Baugrundstücken private Rückhalteinrichtungen anzulegen. Von dort ist das Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Diesen Rückhalteinrichtungen dürfen Gartenteiche und Zisternen vorgeschaltet werden. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Rückhalteinrichtungen ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung. Die Untere Wasserbehörde fordert ein Rückstauvolumen von 50l/m<sup>2</sup> Dachfläche.

*Die Zuwegungen sind in wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer herzustellen*

Um den Versiegelungsgrad zu mindern setzt der Bebauungsplan fest, dass die Zuwegungen in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Der angegebene Abflussbeiwert von 0,6 bezieht sich auf Flächen mit Pflaster, mit Fugenanteil > 15%, z. B. 10 cm x 10 cm und kleiner. Einen geringeren Abflussbeiwert von 0,5 weisen beispielsweise wassergebundene Decken auf.

### **7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

*Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind festgesetzt als*

- (1) Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke im WA-Gebiet und der Ver- und Entsorgungsträger,*
- (2) Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.*

*Ein Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.*

Die gemeinsame Grundstückszufahrt der beiden geplanten Bauplätze wird durch das *Geh-, Fahr und Leitungsrecht (1)* abgesichert, das an die Straße *Am Lammbusch* anbindet. Die Zufahrt soll eine Breite von mindestens 4,5 m aufweisen, deshalb wird ein kleiner Teil des Friedhofs noch vom *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* überlagert. Hierbei handelt es sich um eine Dreiecksfläche, die an der Straße *Lammbusch* etwa 70 cm breit ist und rd. 18 m<sup>2</sup> Fläche umfasst. Dieser Teil des Friedhofs befindet sich im Eigentum des Flecken Aerzen.

Zwischen dem Flurstück 1317 und der Straße *Am Lammbusch* verlaufen ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und ein öffentlicher Regenwasserkanal des Eigenbetriebs „Wasser“ des Flecken Aerzen. Zur dauerhaften Sicherung dieser Kanäle setzt der Bebauungsplan zudem das *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (1)* zugunsten der *Ver- und Entsorgungsträger* fest. Soweit erforderlich können innerhalb dieser Trasse auch andere Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Das *Geh-, Fahr und Leitungsrecht (2)* bindet an die Straße *Zurmühlenweg* an. Es soll dem Eigentümer des südlich gelegenen Grundstücks die Möglichkeit einräumen, bei Bedarf, die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb dieser Trasse verlegen zu lassen. So kann die Schmutzwasserentsorgung und der Anschluss an den Regenwasserkanal im freien Gefälle hergestellt werden.

Die Leitungsrechte müssen Eigentumsrechtlich, per Baulast oder Grundbucheintrag gesichert werden.

Es ist zu beachten, dass die private Erschließung durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden kann. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschließlich der Wendebereiche sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Das Müllfahrzeug wird die private Zufahrt nicht befahren, da dort keine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug vorgesehen ist. Die Bewohner müssen deshalb an den Abfuhrtagen die jeweiligen Abfallbehälter im Seitenraum der Straßen *Am Lammbusch* oder *Zurmühlenweg* aufstellen.

## **8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

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

Es ist gestalterisches Ziel, dass das Plangebiet als Bestandteil der gewachsenen Siedlungsstruktur in Erscheinung tritt. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, wie es § 84 NBauO ermöglicht, getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

### 8.1 Geltungsbereich

*Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Lammbusch A“, 4. Änderung.*

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dächer der Hauptgebäude. Sie ergänzen die baulenplanerischen Regelungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

### 8.2 Dächer

*Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer.*

Regionaltypisch ist das geneigte Dach als Sattel-, Walm- oder Pultdach (auch das versetzte Pultdach). Deshalb sollen die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet die geneigte Dachform aufweisen.

Flachdachgebäude werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet zulässig sein. Im Rahmen der festgesetzten Eingeschossigkeit kann die Gefahr ausgeschlossen werden, dass Flachdachgebäude aufgrund der höheren Fassaden nicht störend wirken.

*Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur 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 der Umgebung sind ebenso Dächer mit schwarzen Dachziegeln und schwarz- bis dunkelgrauen Dachsteinen anzutreffen. Diese Farbpalette von rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft in Groß Berkel aus. Andersfarbige oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren bzw. bunte Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb), würden sich aus der

Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen.

*Grasdächer 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.

*Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente 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 *Solarelemente und Dachfenster* dient der Klarstellung.

### **8.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten**

Zur Verwirklichung ökologischer Absichten werden gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten erlassen:

*Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung zum Eingang) sowie Freisitze und Terrassen ist eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die flächige Belegung mit Kies, Schotter u. ä. Steinmaterial unzulässig. Kiesstreifen als Spritzschutz mit max. 50 cm Breite rund um die baulichen Anlagen sind hiervon ausgenommen.*

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 bei gleichzeitiger Reduzierung der Anpflanzungen zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit auf Dauer zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf die Umgebung und 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 visuell ansprechender Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden.

### **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 10.000 € geahndet werden.*

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 10.000 € als angemessen bewertet.

## 9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2.153 m <sup>2</sup>
Davon mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(474 m <sup>2</sup> )
Öffentliche Grünfläche überlagert durch Flächen mit Pflanzbindung	260 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen	512 m <sup>2</sup>
Flächen mit Pflanzbindung	262 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>3.187 m<sup>2</sup></b>

## 10 Erschließung, Altlasten, Hinweise und Auswirkungen der Planung

### 10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Straßen *Am Lammbusch* und *Zurmühlenweg*, welche an die Straße *Zur Breite* und weiter an die *Landesstraße 432* anbinden, an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Von der Straße *Am Lammbusch* ist innerhalb des *Geh-, Fahr und Leitungsrechts* eine zwischen 4,5 m und 7 m breite Zufahrt möglich. Diese Zufahrt ist somit ausreichend bemessen, um bei der Objektplanung die Anforderungen des § 1 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) an die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (zu den §§ 4, 14 und 33 NBauO) zu erfüllen. Grundsätzlich kann für den nördlich gelegenen Bauplatz alternativ oder zusätzlich eine Zufahrt von der Straße *Zurmühlenweg* in einer Breite von 3 m hergestellt werden.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen *Am Lammbusch* und *Zurmühlenweg* angeschlossen werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* fest.

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 Stromversorgung ist die Stadtwerke Hameln GmbH.

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

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. Das Müllfahrzeug fährt nicht in das Plangebiet hinein; die Mülltonnen müssen deshalb am Sammeltag an der öffentlichen Verkehrsfläche (*Am Lammbusch* oder *Zurmühlenweg*) aufgestellt werden.

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. Da die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund des anstehenden Bodens nicht praktikabel ist, muss das nicht belastete Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und zeitverzögert dem Regenwasserkanal zugeführt werden (vgl. Kap. 7.5). Die Festsetzung eines öffentlichen Regenrückhaltebeckens wäre angesichts der geringen Flächengröße des Baugebiets nicht angemessen. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass ausreichend große Freiflächen zur Anlage der Rückhaltemaßnahmen verbleiben

### **10.3 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte**

Altlasten und andere Ablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

### **10.4 Archäologische Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 10.5 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).

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 nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

## 10.6 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.

## 10.7 Emissionen und Immissionen

### **Emissionen des Plangebiets**

Da im Plangebiet ein *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt wird, so wie es bereits in der Umgebung der Fall ist, sind keine nutzungsbedingten Emissionskonflikte zu erwarten. Angesichts der begrenzten Anzahl der Bauplätze und aufgrund der bestehenden Erschließungssituation sind auch keine relevanten zusätzlichen Geräuschemissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten, die in der Umgebung zu einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte führen könnten.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen.

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

### **Verkehrsimmissionen**

Derzeit wirken keine relevanten Verkehrsräusche auf das Plangebiet ein, da in der Umgebung ausschließlich Anliegerverkehr vorliegt.

### **Sonstige Immissionen**

Gewerbliche und andere Emissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein.

## **11 Kosten**

Die Grundstücke im Plangebiet sind gemäß BauGB als erschlossen anzusehen. Dem Flecken Aerzen entstehen somit durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

## **12 Beschluss**

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

Aerzen den,

Bürgermeister