



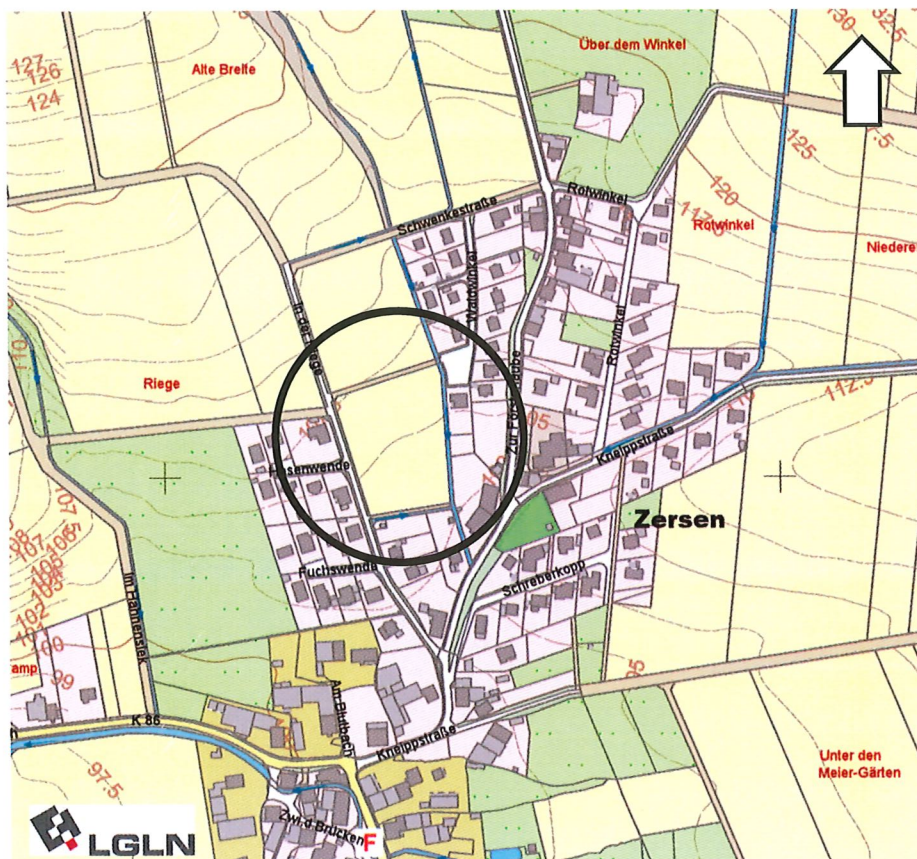
# Stadt Hessisch Oldendorf

## Bebauungsplan Nr. 4 „In der Riege“ 3. Änderung OT Zersen mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Verfahren nach § 13b BauGB

### URSCHRIFT



Übersichtsplan AK 5



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

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

**Bauleitplanung:**



**Stadt Hessisch Oldendorf**  
Marktplatz 13  
31850 Hessisch Oldendorf

**Auftraggeber:**

**Andreas Görlitz**  
Lange Straße 100  
31840 Hessisch Oldendorf

**Bearbeitung:**



Dipl.-Ing. Peter Flaspöhler (Architekt, Stadtplaner)  
Dipl.-Geogr. Marion Bunten  
Dipl.-Ing. Barbara Wiebusch (Landschaftsplanerin)



## Gliederung

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Verfahren nach § 13b BauGB	5
5.	Planerische Vorgaben und Gutachten	6
5.1.	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	6
5.2.	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont	7
5.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	8
6.	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	9
6.1.	Allgemeine Rahmenbedingungen	9
6.2.	Natur und Landschaft	9
7.	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	11
8.	Verbindliche Festsetzungen	14
8.1.	Art der baulichen Nutzung	14
8.2.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	15
8.3.	Maß der baulichen Nutzung	15
8.4.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	16
8.5.	Stellplätze, Zufahrten und der Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche	16
8.6.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
8.7.	Pflanzgebote im Plangebiet	18
8.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
9.	Örtliche Bauvorschriften	18
9.1.	Dächer	19
9.2.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke	20
9.3.	Einfriedungen	22
9.4.	Ordnungswidrigkeiten	22
10.	Städtebauliche Werte	22
11.	Erschließung, sonstige Planbedingte Auswirkungen und Hinweise	23
11.1.	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	23
11.2.	Ver- und Entsorgung	23
11.3.	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	24
11.4.	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	25
11.5.	Hinweise zum Artenschutz	25
11.6.	Archäologische Hinweise	26
11.7.	Hinweis zum des energetischen Gebäudemindeststandard	26
12.	Kosten	26
13.	Abwägung	26
14.	Beschluss	39

## 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 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- **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),
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **2. Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans**

Bereits 1987 wurde das Plangebiet im Ortsteil Zersen der Stadt Hessisch-Oldendorf als Wohnbaugelände ausgewiesen und im südlichen und westlichen Teil erschlossen und bebaut. Mangels Verfügbarkeit der übrigen Grundstücke wurde das hier betrachtete Areal bisher nicht entwickelt und in den vergangenen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Nunmehr soll das Baugebiet in Anspruch genommen werden, um der Nachfrage nach Bauplätzen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ein Angebot gegenüber zu stellen. Allerdings sind die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 veraltet und insbesondere mit Erschließungsanlagen überformt, so dass eine Überarbeitung der Planung erforderlich wird. Mit der Reduzierung von Verkehrsflächen und einer besseren Aufteilung der Grundstücke kann weniger Versiegelung und kostengünstigeres Bauland erreicht werden. Gleichzeitig kann gegenüber der Ursprungsplanung den Belangen von Natur und Umwelt stärker Rechnung getragen werden.

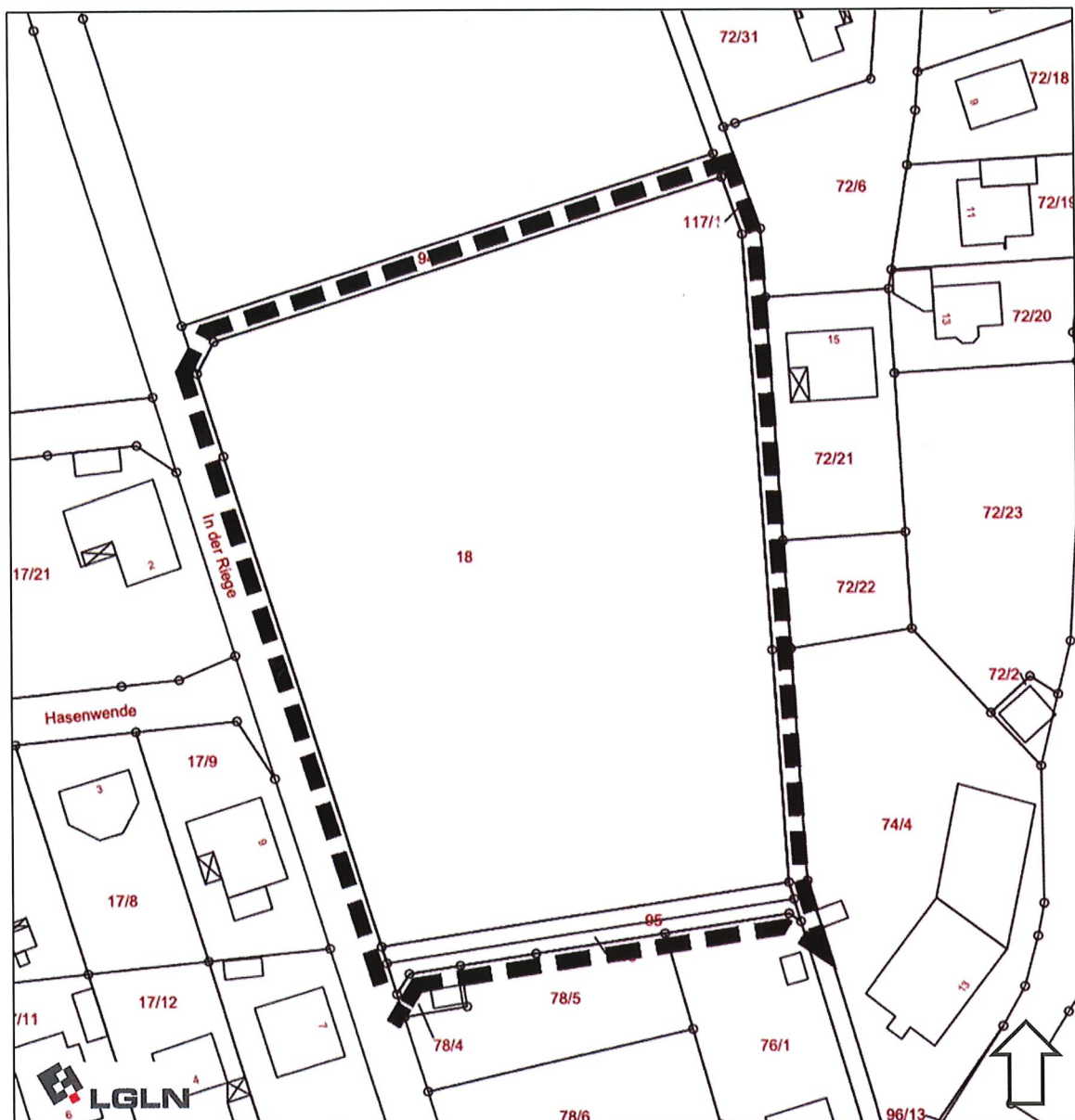
Zur Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans und damit zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „In der Riege“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Aufgabe der Bebauungsplanänderung ist, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Grundstücken zur Eigenentwicklung des Stadtteils Zersen zu schaffen.

## **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „In der Riege“ befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Zersen und ist nach Westen, Süden und Osten umschlossen von der Bebauung an den Straßenzügen „In der Riege“, „Kneippstraße“ und „Zur Försterlaube“. Das Plangebiet geht im Norden in die freie Landschaft über, wobei die dort angrenzenden Ackerflächen Bestandteil des Ursprungsplanes sind und bereits als Wohnbauland ausgewiesen werden.

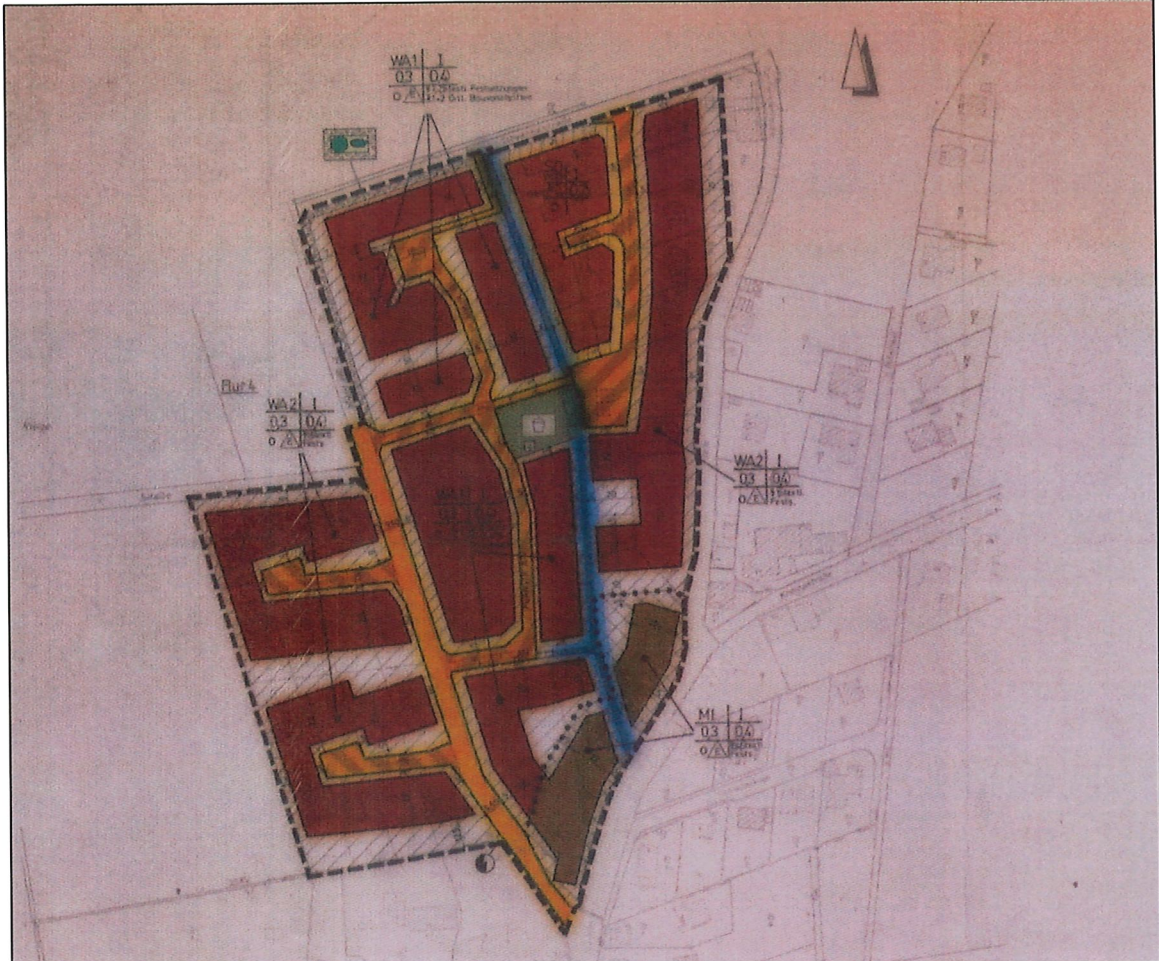
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen nächsten Bauabschnitt mit aktualisierten Festsetzungen zur Bereitstellung von Bauplätzen für vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen. Hierdurch kann eine gute Ergänzung von Bauland innerhalb der Ortslage erreicht werden, ohne den Belangen von Natur und Umwelt durch Bebauung in die freie Landschaft hinein nachhaltig zu schaden.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4 „In der Riege“ 3. Änderung  
Kartengrundlage: ALK

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des Ursprungsplanes Nr. 4 „In der Riege“, der am 26.03.1987 Rechtskraft erlangte. Hier wird im betroffenen Bereich ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt und eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern, die über max. zwei Wohneinheiten verfügen dürfen, zugelassen. Ferner ist im nordöstlichen Bereich die Herstellung eines *öffentlichen Kinderspielplatzes* vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung). Diese Nutzungen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben, wobei auf die Bereitstellung einer eigenen Fläche als Kinderspielplatz künftig verzichtet wird. Im fußläufigen Umfeld befindet sich der Kindergarten Zersen mit öffentlich zugänglichem Spielbereich. Das dortige Außengelände verfügt über alten Baumbestand, der zum Spielen einlädt. Weiter sind hier Schaukel, Wippe, Rutsche, Sandkasten, Holzpferd und verschiedene Fahrzeuge vorhanden, sodass ein

weiterer Spielplatz vor Ort nicht benötigt wird. Spielflächen sind – insbesondere für Drei- bis Sechsjährige – nach den Bestimmungen der Nieders. Bauordnung (NBauO) auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung zu stellen.



**Bebauungsplan Nr. 4 „In der Riege“**

Quelle: Stadt Hessisch-Oldendorf

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „In der Riege“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „In der Riege“ ersetzt.

#### **4. Verfahren nach § 13b BauGB**

Nach den Vorschriften des § 13b BauGB kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfolgt<sup>1</sup> und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Entstehung von Wohnbauflächen in Anspruch genommen

<sup>1</sup> vgl. Urteil vom 25.06.2020 - BVerwG 4 CN 5.18 zur unzulässigen Wahl des beschleunigten Verfahrens zur Änderung eines Bebauungsplans

wird. Entsprechend den Grundsätzen des § 13a BauGB – auf denen das Verfahren nach § 13b BauGB basiert – erfolgt die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird entsprechend verzichtet, da erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist § 19 Abs. 2 BauNVO zu Grunde zu legen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauGB beträgt im Plangebiet somit ca. 2.400 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter dem im § 13b BauGB genannten Maximalwert.

Die gesetzlichen Bestimmungen werden erfüllt. Daher wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

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

## 5. Planerische Vorgaben und Gutachten

### 5.1. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Fall für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und wird derzeit neu aufgestellt. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. Die Kernstadt Hessisch Oldendorf hat im derzeitigen RROP die *besondere Entwicklungsaufgabe Erholung*.

Die zeichnerische Darstellung des RROPs aus dem Jahre 2001 trifft für das Plangebiet keine besondere Ausweisung. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Planbereich bereits im Ursprung-Bebauungsplan von 1987 als Baufläche ausgewiesen worden ist und somit das Nachverdichtungspotential im RROP bereits vorgemerkt wurde.

In der Entwurfsfassung der Neuaufstellung des RROP aus dem Jahr 2019 wird das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G) - aufgrund hohen Ertragspotenzials* eingestuft. Die Wohnbauentwicklung ist 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. Der



Flächenbedarf für Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in bereits in Bauleitplänen ausgewiesenen Siedlungsflächen gedeckt werden.

Das hier beschriebene Baugebiet im Ortsteil Zersen ist bereits durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 zur Bebauung vorgesehen und dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Eigenentwicklung für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum. Diese Bauleitplanung erfolgt ferner auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hessisch Oldendorf, welcher im Ortsteil Zersen mit Ausnahme der unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen keine Siedlungsflächenerweiterungen beinhaltet. Verfügbare Alternativflächen, die im Rahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden könnten, bestehen nicht.

Mit dieser Bauleitplanung ist nur bedingt der weitere Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden, da die Flächen bereits rechtlich gesehen Bauland darstellen. Nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Ortsteilentwicklung ist der Verlust nicht zu vermeiden. Vergleichbare Alternativbereiche, die nicht als *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft* bzw. *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G)* festgelegt sind, bestehen in Zersen nicht.

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

## **5.2. Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Hameln-Pyrmont existiert seit dem Jahre 2001 und liegt als genehmigter Entwurf vor. Er formuliert die wesentlichen Ziele der Natur- und Landschaftsplanung für das Kreisgebiet und dient der Raumplanung als fachliche Vorgabe. Der LRP entfaltet keine eigene Rechtswirksamkeit. Zurzeit wird der LRP aktualisiert.

Großräumig gesehen liegt es in der naturräumlichen Region *Weser- und Weser-Leinebergland* und hier in der naturräumlichen Haupteinheit *Rinteln-Hamelner Weserland* (nach Meisel LRP 2001). Als weitere Untergliederung ist Zersen der Landschaftseinheit der Offenen Kulturlandschaften der Hessisch Oldendorfer Weserterrasse (OL 12) zugeordnet. Die Hanglagen des Weserbergvorlandes zur Weserniederung südlich des Hohensteins zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Relief und Strukturvielfalt aus (Landschaftsbildraum HW 64: Weserbergvorland südlich des Hohensteins).

Im LRP wird dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zugewiesen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft in den reliefgeprägten Bereichen am Südhang des Wesergebirges sollen durch Erhalt noch vorhandener Grünlandflächen sowie Ergänzung von landschaftsgliedernden Strukturen entwickelt werden. Dadurch soll nicht nur das Landschaftsbild erhalten und aufgewertet werden, sondern auch der Bodenerosion entgegengewirkt und dem Grundwasserschutz Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet in Zersen wird lt. der Neuuntersuchung zu historischen Kulturlandschaften, die im Zuge der RROP-Neuaufstellung 2018 erstellt wurde, mit dem Süntelhang um Zersen und Bensen (HK\_HM-01) als historische Kulturlandschaft eingestuft. Die wertgebenden Merkmale, wie beispielsweise

- die Vielzahl kleinteiliger Nutzungen (Wiesen, Feldgehölze, Weiden mit Zäunen aus gespaltenen Stämmen, Obstwiesen und -alleen, kleinflächige Aufforstungen, Weideschuppen, Gärten),
- steile, als Grünland genutzte Hänge sowie

- das historische Dorfbild von Zersen mit typisch traditioneller Bausubstanz sind weitgehend erhalten.

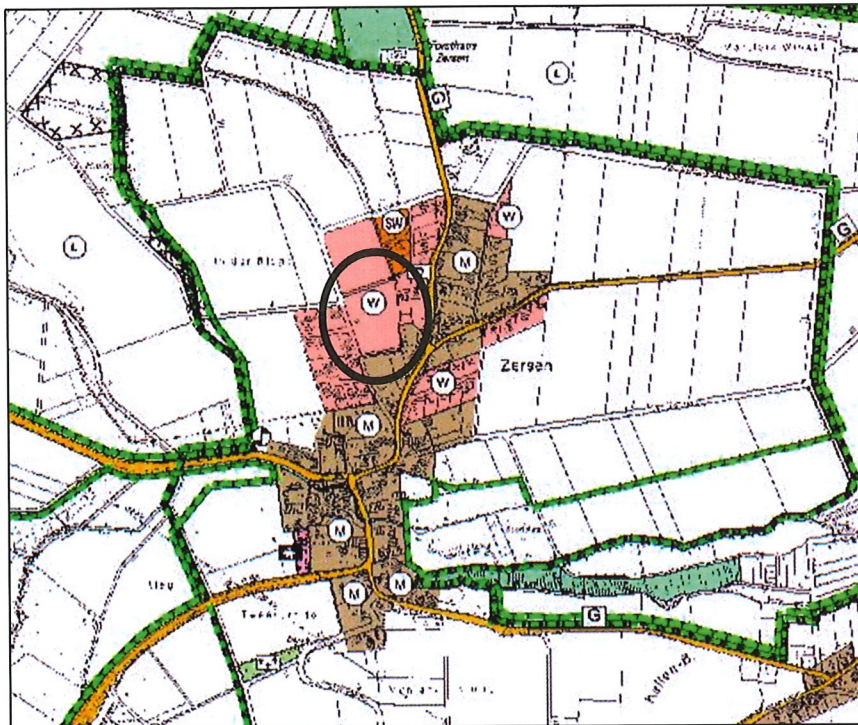
Folgende Angaben und Ziele werden im LRP formuliert:

- **Karte 1: Arten und Biotope:** Bereich mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe V),
- **Karte 2: Landschaftsbild:** Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit: hoch; die südwestlichen Siedlungsränder werden als harmonisch und landschaftsangepasst eingestuft,
- **Karte 8: Zielkonzept:** Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Zersen liegt im Naturpark Weserbergland. Das Landschaftsschutzgebiet LSG-HM 26 „Hessisch Oldendorf Wesertal/Nord“ umschließt die Ortslage fast komplett. Weiter nördlich liegt das Naturschutzgebiet „Hohenstein“ (NSG-HA 2). Fast deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Süntel-Wesergebirge-Deister“ (FFH 112), das sich noch weiter östlich über den Verlauf des *Hollenbachs* bis zur Ortslage erstreckt. Im LRP wurde bereits 2001 die Einstufung des *Hollenbach*, der *aktuell im LSG liegt*, als Naturschutzgebiet vorgeschlagen (**Karte 9: Schutzgebietenkonzept**). Das Plangebiet selbst liegt in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst grenzt direkt an kein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, es liegen keine Naturdenkmale oder besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG (ehemals § 28a-Biotope) vor.

### 5.3. Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)



Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, hier er Stadt Hessisch Oldendorf, flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen des Bauleitplans somit aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## **6. Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets**

### **6.1. Allgemeine Rahmenbedingungen**

Zersen hat aktuell rund 309 Einwohner<sup>2</sup>. Das Dorf liegt etwa 4,5 km von der Kernstadt Hessisch-Oldendorf entfernt. Dort besteht ein umfassendes Einkaufsangebot zur Grundversorgung, Dienstleistungsangebote sowie eine ärztliche und zahnärztliche Versorgung. Zersen selbst ist auch Kindergartenstandort. Insbesondere die landschaftlich reizvolle Lage im Naturpark Weserbergland und die Nähe zu den Ausflugszielen im Süntel- und Hohensteingebiet machen die Attraktivität von Zersen als Wohnstandort aus.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, während die Topographie von Südosten nach Nordwesten leicht ansteigt. In den umliegenden Siedlungsgebieten dominiert der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau mit einem Vollgeschoss, mit roten und schwarzen Dächern sowie mit Ziegel- oder Putzfassade.

Der oben erwähnte Kindergartenstandort befindet sich südöstlich des Plangebietes, ist gut ausgebaut und ganztägig öffentlich nutzbar.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung bestehen in der näheren Umgebung nicht. Das Umland ist in nördliche Richtung von ackerbaulichen Flächen geprägt. Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung können im Zuge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

Das Plangebiet ist nicht durch Immissionen von Gewerbebetrieben beeinflusst.

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

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

### **6.2. Natur und Landschaft**

#### **Landschaftsbild**

Räumlich betrachtet lässt sich das Plangebiet durch die bestehende, angrenzende Bebauung, die das Plangebiet im Westen, Süden und Osten begrenzt, dem besiedelten Bereich im Übergangsbereich zur offenen Landschaft zuordnen. Der Ortsrand nach Norden würde geschlossen und verändert als solches das Landschaftsbild nicht wesentlich.

---

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.hessisch-oldendorf.de/de/zersen/>

### **Arten und Biotope**

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Grünlandfläche dar (GI) dar, es befinden sich keine Gehölze oder andere Grünstrukturen auf der Fläche. Aufgrund fehlender Strukturen, der Kleinräumigkeit des Plangebiets sowie der Nähe zur Bebauung ist nicht mit geschützten Arten, insbesondere bodenbrütenden Vogelarten wie Feldlerche, zu rechnen. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als potentielle natürliche Vegetation würden im Plangebiet der Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald vorherrschen.

Zersen liegt in der Rote-Liste-Region des Hügel- und Berglandes.

### **Boden**

Das Plangebiet befindet sich laut BK 50 des NIBIS-Kartenservers<sup>3</sup> in der Bodenregion *Bergland* mit Lössgebieten, die eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit (BFR 7) aufweisen und daher auch in einem Suchraum für schutzwürdige Böden liegen. Als Bodentyp herrscht mittlere Parabraunerde vor. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit mittel angegeben.

Hinsichtlich des Baugrunds wird der Untergrund als nicht hebungs- und setzungsempfindlich Locker- und Festgesteine beschrieben mit den üblichen lastenabhängigen Setzungen dieser gut tragfähigen Gesteine. Das Plangebiet befindet sich laut Gefahrenhinweiskarte<sup>4</sup> in keinem Erdfall- und Senkungsgebiet.

Diese Angaben ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

### **Wasser**

Oberflächengewässer befinden sich keine im Plangebiet. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung), der von Norden aus dem Süntel kommend entwässert. Die Grundwasserstufe wird laut NIBIS-Kartenserver<sup>5</sup> mit grundwasserfern angegeben (GWS 7 = > 20 dm).

### **Klima**

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,8° Celsius, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 790 mm. Offenlandbereiche gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Klima/Luft zu vernachlässigen<sup>6</sup>.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter innerhalb des Plangebietes.

---

<sup>3</sup> NIBIS° Kartenserver (2021): *Bodenkarte 1:50.000 (BK50), Bodenwasserhaushalt, Suchräume für schutzwürdige Böden, Bodenfruchtbarkeit*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>4</sup> NIBIS° Kartenserver (2021): *Gefahrenhinweiskarte*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>5</sup> NIBIS° Kartenserver (2021): *Hydrogeologie*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>6</sup> NIBIS° Kartenserver (2021): *Klima und Klimawandel*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

## **7. Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung**

Es ist städtebauliches Ziel, die Ortslage von Zersen nach Norden abzurunden und im Plangebiet den Charakter einer dörflichen Siedlungsstruktur zu erreichen, die mit der Umgebungsbebauung korrespondiert und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Geplant sind etwa 9 Bauplätze. Es soll im Plangebiet die Bauform des Einzelhauses als Ein- bis Zweifamilienhaus entstehen. Dabei handelt es sich um die in der Umgebung vorherrschenden Bauformen, welche im ländlichen Raum – als bezahlbare Wohnform - insbesondere durch junge Familien der so genannten Gründergeneration nachgefragt wird. Durch eine entsprechende Bebauung soll die Maßstäblichkeit und Struktur der angrenzenden Bebauung aufgenommen werden.

Das durch diese Bauleitplanung vorgesehene Bauplatzangebot richtet sich vorrangig an die in der Stadt Hessisch Oldendorf und im angrenzenden Hameln arbeitenden Bevölkerungsgruppen und ist darüber hinaus als nachhaltige, städtebauliche Maßnahme zum Verbleib junger Familien im Dorf zu werten.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist eine fünf Meter breite private Planstraße abgehend von der Straße „In der Riege“ vorgesehen. Der erforderliche Erschließungsflächenanteil ist mit knapp 4,5 % sehr gering, was eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets ermöglicht, sodass die Voraussetzungen für ein bezahlbares Grundstücksangebot geschaffen werden.

Die Durchgrünung des Gebiets soll im Wesentlichen durch die in den örtlichen Bauvorschriften beschriebenen Maßnahmen gewährleistet werden, die durch die künftigen Grundstückseigentümer herzustellen sind.



### Städtebauliches Konzept und Aufteilungsvorschlag „In der Riege“

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2021

Mit diesem Bebauungsplan sind außerdem folgende städtebauliche und sonstige Entwicklungsziele und Zwecke verbunden:

- Stärkung der Stadt Hessisch Oldendorf als attraktiven Wohnstandort im Landkreis Hameln Pyrmont,
- Bereitstellung von bezahlbaren Baugrundstücken zur dörflichen Eigenentwicklung,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem ländlichen Raum,

- Bestandssicherung und Entwicklung der im Stadtgebiet bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Förderung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Klimaschutz und die Klimaneutralität sind wichtige Anliegen der Stadt Hessisch Oldendorf, die bei der Entwicklung dieses Baugebiets durch geeignete Festsetzungen sowie ergänzende Maßnahmen und Regelungen unterstützt werden sollen. Ziel ist es, über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinaus Regelungen im Erschließungsvertrag zu treffen, die dann in die Grundstückskaufverträge zu übernehmen sind. Für den hier in Rede stehenden Bereich sind die folgenden bauleitplanerischen Maßnahmen und vertraglichen Regelungen geplant:

Regelung zum Klimaschutz	wo	Rechtsgrundlage
Südausrichtung der Gebäude zur optimalen Ausnutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie ermöglichen	Bebauungsplan	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Auswahl der Bepflanzung mit dem Ziel, solare Erträge vor allem in den Wintermonaten zu gewährleisten	Bebauungsplan	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Verschattungsfreie Einträge solarer Einstrahlung durch bauliche Zuordnungen (Bauhöhe und Bauabstände)	Bebauungsplan	§§ 16 und 22 BauNVO
Das Erreichen eines die Anforderungen der EnEV übersteigenden energetischen Gebäudestandards (z. B. KfW 55), einschließlich einer an den Energieeffizienzhaus-Standards der KfW-Förderprogramme entsprechenden Nachweispflicht	Städtebaulicher Vertrag, Grundstückskaufvertrag	§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Erschließungsanlagen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers,
- landschaftsgerechte Durchgrünung des neuen Siedlungsbereichs,
- Förderung der Begrünung von Dächern,
- Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 8. Verbindliche Festsetzungen

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

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

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

*Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.*

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

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen folgender Nutzungsausschluss innerhalb *WA-Gebiets*:

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

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

Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau dienen, deshalb werden Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Von diesen ausgeschlossenen Nutzungen können außerdem im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, ausgehen. Zudem sind diese Nutzungen teilweise flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Da innerhalb des Gebiets die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* gewahrt.

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

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



## **8.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

*Im WA sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

Im Plangebiet soll die bestehende städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Es sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebiets geschaffen werden. Um dies zu erreichen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird im Baugebiet die *höchstzulässige Zahl auf 2 Wohnungen je Wohngebäude* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Diese Festsetzung trägt zudem dazu bei, das Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst und in den Zufahrtsstraßen möglichst gering zu halten. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl verhindert auch die Überformung des Gebiets durch allzu große „Investitionsobjekte“ mit einer Vielzahl von Wohnungen.

## **8.3. Maß der baulichen Nutzung**

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

*Grundflächenzahl (GRZ): 0,3*

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,3* orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ermöglicht die angestrebte Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Es wird außerdem der Verbleib ausreichender privater Freiflächen bzw. Hausgärten sichergestellt. Im *WA-Gebiet* ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

Bezogen auf ein 700 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück wäre somit insgesamt eine Grundfläche bzw. Flächenversiegelung von 315 m<sup>2</sup> möglich, die ausreicht, um das Hauptgebäude und die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze bzw. Garagen und Nebenanlagen unterzubringen.

*Zahl der Vollgeschosse: maximal 1*

Wie im ursprünglichen Plangebiet vorgesehen sind auch weiterhin im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung Gebäude mit einem Vollgeschoss zuzüglich eines Dachgeschossausbaus zulässig. Es ist somit möglich, sowohl barrierefreie Bungalows mit einer Ebene als auch Baukörper mit einer zweiten Wohnebene im Dachgeschoss zu errichten.

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

Aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit kann die Gefahr der Überformung des Landschaftsbilds durch überdimensional hohe Gebäude ausgeschlossen werden.

#### **8.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Art und Umfang der Bauweise werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Gebäudeart* und die *überbaubaren Flächen* bestimmt.

*Nur Einzelhäuser zulässig*

Im Plangebiet ist nur die *Errichtung von Einzelhäusern* zulässig. Die Einzelhausbauweise entspricht der Umgebungsbebauung in offener Bauweise. Sie korrespondiert mit dem Ziel der vorrangigen Errichtung von Einfamilienhäusern im Plangebiet.

*Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.*

Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Der Baugrenzverlauf orientiert sich grundsätzlich am Verlauf der geplanten Erschließungsstraße sowie an den bestehenden Grundstücksgrenzen. Zur Erschließungsstraße hin und zu den nördlich benachbarten Grundstücken beträgt der Baugrenzabstand 3,00 m. Zu den im Plangebiet liegenden SW-Leitungen wird zum Schutz derer ebenfalls ein Baugrenzabstand von 3,00 m festgesetzt. Die Anordnung der Baufelder ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung.

Generell gelten darüber hinaus die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung oder gegenseitigen Beschattung ausgeschlossen.

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

#### **8.5. Stellplätze, Zufahrten und der Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche**

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

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

*Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig.*

Um allzu breite Grundstückszufahrten zu verhindern und somit den Versiegelungsgrad zu mindern, setzt der Bebauungsplan zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf fünf Meter fest. Diese Begrenzung erfolgt auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und -ordnung, da der Aufreihung einer größeren Zahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Straße

entgegengewirkt wird. Zudem wird erreicht, dass zwischen den Grundstückszufahrten noch ausreichend Raum für Baumpflanzungen und die Anordnung öffentlicher Stellplätze innerhalb der Erschließungsstraße verbleibt.

### 8.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über die Straße „In der Riege“ durch eine noch herzustellende *Planstraße*. Sie wird als *private Straßenverkehrsfläche* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.



### Höhenplanung „In der Riege“

NN Bau Neitz GmbH 2021

Die beigefügte Straßenausbauplanung zeigt, dass das Gelände nach Süden hin Gefälle aufweist, nach Südwesten weniger als nach Südosten.

Im Hinblick auf die Lage der neu anzulegenden privaten Erschließungsanlage ist davon auszugehen, dass am südwestlichen Eckpunkt des Geltungsbereiches ein Höhenunterschied von ca. 0,6 m und am südöstlichen Eckpunkt ein Höhenunterschied von ca. 1,30 m, gemessen ab der gewachsenen Geländeoberfläche, bis zur geplanten Ausbauhöhe des künftigen Wendehammers entstehen kann.

Bezugnehmend auf die individuelle Grundstücksgestaltung, wird an dieser Stelle auf die Vorgaben des Bauordnungsrechts / Landesbauordnung Niedersachsen – Aufschüttung / Abgrabung – verwiesen.

Für Gebäude innerhalb der Grenzabstände wird die Bauaufsicht gemäß § 3 Abs. 9 NBauO die Höhe der Geländeoberfläche festsetzen, soweit dies erforderlich ist.

Die festgesetzte Straßenbreite entspricht den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*. Bei der Ausbauplanung ist zu beachten, dass die Straße durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden muss. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Am Eingang der privaten Planstraße ist ein Mülltonnensammelplatz festgesetzt, so dass die Mülltonnen am Abfuhrtag an der Ecke Planstraße / In der Riege abzustellen sind und das Müllfahrzeug nicht in das Plangebiet einfahren muss.

### **8.7. Pflanzgebote im Plangebiet**

*Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 2 mittelgroße Laubbäume Sorte: *Carpinus betulus* (Hainbuche) als Hochstamm mit einer Mindestqualität von: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.*

Zur inneren Durchgrünung der Siedlung setzt der Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Baumpflanzungen im Straßenraum fest. Es sind als Baumart schmalkronige Hainbuchen (*Carpinus betulus*), die einen geeigneten Straßenbaum darstellen, zu pflanzen. Als Bodendecker bieten sich z. B. Geranium-Arten und -Sorten oder Staudenmischpflanzungen an. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Fassung zu beachten ist.

### **8.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Leitungsrechte zugunsten der Stadt Hessisch Oldendorf – Stadtwerke / Abwasserbetrieb – festgesetzt. Ein Verschieben der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn das Erschließungsziel der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen, gewahrt bleibt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL 1) dient der Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO ist hier ausnahmsweise zulässig, wenn die Stadtwerke / der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem Vorhaben zustimmen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL 2) dient der Unterhaltung und Pflege der angrenzenden Gewässer. Diese Flächen sind grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet als dörflich gewachsene Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung in Erscheinung tritt. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude und der nicht überbauten Grundstücke getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise und berücksichtigen auch die sich aus der Dorferneuerung der Süntel- und Hohensteinregion ergebenden Anforderungen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „In der Riege“.

### **9.1. Dächer**

*Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig.*

*Ausnahmsweise können flachere Dachneigungen zugelassen werden, wenn die Dächer dauerhaft begrünt sind.*

*Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden werden glasierte oder edelgobierte Ziegel von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Alle übrigen Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rotbraun sowie dunkelgrau bis schwarz, die weitestgehend den folgenden Farbtonen (einschließlich Zwischentönen) des Farbreregisters RAL 840 HR entsprechen, sind zulässig:*

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

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

*Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sowie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind andere Materialien und Farben zulässig.*

Die Wirkung von Siedlungsbereichen innerhalb des Landschaftsbildes wird vorwiegend durch die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Ein harmonisches Siedlungsbild kann deshalb durch eine relativ einheitliche Dachlandschaft erreicht werden. Regionaltypisch sind geneigte Dächer und der rote Ziegel. Dies spiegelt sich auch in der örtlichen Dorferneuerungsplanung wider. Vor dem Hintergrund der Energiewende ist allerdings auch mit einer Zunahme von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zu rechnen. Um den farblichen Übergang besser gestalten zu können, sollen zusätzlich dunkelgraue bis schwarze Ziegel möglich sein.

Zur Gewährleistung der Harmonie des Siedlungs- und Landschaftsbildes müssen die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet als geneigte Dächer ausgebildet werden. Die festgesetzte Mindestdachneigung von 30° bei den Hauptgebäuden soll innerhalb der möglichen Bandbreite mehr oder weniger steil

geneigter Dächer eine noch ausreichende Gestaltungsharmonie gewährleisten. Untergeordnete Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchhäuser entfalten keine entsprechende Fernwirkung, sie sind deshalb auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

Bei Profangebäuden ist das rote Ziegeldach regionaltypisch und prägend für die Siedlungen im Weserbergland. In der optischen Wirkung vergleichbar ist ein Dach aus roten Betondachsteinen anzusehen. Historisch nicht begründet und im Siedlungs- und Landschaftsbild störend sind andere Materialien wie z. B. Metall, glasierte oder edelengobierte Dächer abweichender Farben, wie blau oder gelb. Diese würden bei landschaftsbildprägenden Gebäuden in der vorliegenden Ortsrandsituation visuell extrem störend wirken.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes soll auch das begrünte Dach ermöglicht werden. Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Begrünte Dächer fügen sich gut in das Landschaftsbild ein.

Zum energiesparenden Bauen ist die Nutzung regenerativer Energien unerlässlich. Dabei werden Solar Kollektoren beim Wohnungsbau in erster Linie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung eingesetzt, sie sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.

## **9.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke**

### **Durchgrünung des Plangebiets**

*Innerhalb des Plangebietes sind je 600 m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger Hochstammlaubbaum der Gehölzlisten 1 und 2 oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt.*

*Die Eingrünung zur freien Landschaft nach Norden muss mit Laubgehölzen als Schritthecke oder als frei wachsende Hecke der nachfolgenden Gehölzlisten erfolgen. Nadelgehölze sind unzulässig.*

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

Das Plangebiet soll wirkungsvoll und aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes durchgrünt werden. Um auf eine starre Flächenfestsetzung zu verzichten, wird der Bezug zum jeweiligen Baugrundstück gewählt. Die Regelung der Pflanzvorgabe für die privaten Grundstücksflächen erfolgt durch eine örtliche Bauvorschrift, um möglichen Verstößen durch die Festsetzung eines Bußgelds entgegen wirken zu können. Eine Mindestqualität und der Pflanzabstand gewährleisten eine wirkungsvolle, dauerhafte Pflanzung.

Die Eingrünung der Privatgärten nach Norden zur aktuell freien Landschaft hat aus Umwelt- und Landschaftsbildgründen mit Laubgehölzen zu erfolgen.

Um zügig einen positiven Effekt für das Landschaftsbild zu erzielen, sind die Pflanzmaßnahmen spätestens in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) durchzuführen und fertig zu stellen.

### Gehölzliste 1: Heimische Gehölze

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

### Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer rubrum	- Kan. Rotahorn	Amelanchier lamarckii	- Kupferfelsenbirne
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Amelanchier laevis	- Hängende Felsenb.
Castanea sativa	- Eßkastanie	Cornus mas	- Kornelkirsche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
		Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Ligustrum vulgare	
Corylus colurna	- Baumhasel		- Gem. Liguster*
Juglans regia	- Walnuss	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Sorbus domestica	- Speierling	Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Sorbus aria	- Mehlbeere	Syringa vulgaris u. Sort.	- Flieder
		Weigelia in Sorten	- Weigelie
Kleinkronige Bäume (< 10m) :		Kleine Sträucher:	
Acer ginnala	- Feuerahorn	Buxus spec.	- Buchsbaum
Acer rufrinerve	- Streifenahorn	Deutzia scabra	- Deutzie
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	- Rotdorn	Rosa in Arten u. Sorten	- Strauchrosen
Obstbäume als Hochstamm		Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Zieräpfel und -kirschen als Hochstamm		Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
* für Schnitthecken geeignete Gehölze			

### Ausschluss von Kies- und Schotterbeeten

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

In der Regel werden im ländlichen Raum die privaten Hausgärten optisch ansprechend und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte als Zier- und/oder Nutzgärten gestaltet. In den letzten Jahren ist es jedoch teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen.

Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Dorfbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und dorfbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden.

### **9.3. Einfriedungen**

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

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

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

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

### **9.4. Ordnungswidrigkeiten**

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

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

## **10. Städtebauliche Werte**

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.640 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	373 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	151 m <sup>2</sup>
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	648 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>8.682 m<sup>2</sup></b>



## 11. Erschließung, sonstige Planbedingte Auswirkungen und Hinweise

### 11.1. Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

#### Verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch die eine private Planstraße, die niveaugleich ausgebaut werden soll. Innerhalb des Plangebiets sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf auch rückwärtig gelegen Grundstücke vorgesehen (vgl. Kap. 7). Die erforderlichen Zufahrten weisen unter 50 m Länge auf. Die Anbindung dieser Grundstücke an die private Verkehrsfläche ist durch entsprechende Grundstücksteilung oder Wegerechte zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist über die Straße „In der Riege“ an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

#### ÖPNV

In 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle mit Anschluss an die Kernstadt Hessisch Oldendorf und zur Kreisstadt Hameln. Zersen ist außerdem an das Rufbusnetz angeschlossen. Der Bahnhof in Hessisch Oldendorf ist etwa 3,5 Kilometer entfernt.

### 11.2. Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

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

Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundsatz von 800 l/min. für eine Löszeit von zwei Stunden zu gewährleisten.

#### Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Träger der **Abwasserentsorgung** ist der Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf.

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. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Die vorliegenden Bodenverhältnisse lassen es nicht zu, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festzusetzen, deshalb muss das nicht belastete Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet werden. Hierzu sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen anzulegen. Die Untere Wasserbehörde (UWB) als zuständige Fachbehörde fordert bei Rückhalteeinrichtungen 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. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und für Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschine zu verwenden, dann muss nur der Überlauf der Zisterne zur Versickerung gebracht werden. Die

Einleitung von Oberflächenwasser in die das Plangebiet umgebenden Gräben bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

### **Strom und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln. Das Baugebiet kann an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen werden.

### **Telekommunikation und Internet**

Das Plangebiet soll an das zentrale Kommunikationsnetz angeschlossen werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Stadtteil Zersen wird ferner mit „schnellem Internet“ versorgt. Der Breitbandausbau mit Glasfaserkabel erfolgt im Plangebiet.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Für das Baugebiet ist am Eingang der privaten Planstraße ein Mülltonnensammelplatz festgesetzt, so dass die Mülltonnen am Abfuhrtag an der Ecke Planstraße / In der Riege abzustellen sind.

### **Allgemeine Hinweise zur Erschließung**

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

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

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

### **11.3. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel**

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Hameln Pyrmont.

#### **11.4. Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

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

##### Hinweis des LGLN Kampfmittelräumdienst:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht deshalb der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, so dass eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

#### **11.5. 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 un bebauter 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 es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen 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).

Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen (1. März bis 15. Juli).

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

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

### **11.6. Archäologische Hinweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen näherer Umgebung sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Aufgrund der siedlungstopografisch sehr günstigen Lage des Geländes am Rand des historischen Ortskerns von Zersen in direkter Nähe eines Bachlaufes, der zum Hollenbach entwässert, ist aber mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden und Funden zur Früh- bzw. Vorgeschichte des heutigen Ortes zu rechnen, die durch die Erdarbeiten für die geplante Bebauung zerstört werden würden. Jegliche Bodeneingriffe, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten bedürfen daher nach § 13 Abs. 1 i. V. m. § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bodenarchäologie) des Landkreises Hameln-Pyrmont. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **11.7. Hinweis zum des energetischen Gebäudemindeststandard**

Bei Wohngebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist das Erreichen des energetischen Gebäudemindeststandards KfW 55 der EnEV vorgesehen und mit einem dem Energieeffizienzhaus-Standard entsprechenden Nachweis zu belegen.

## **12. Kosten**

Die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt mit dem Auftraggeber Andreas Görlitz einen städtebaulichen Vertrag (Planungs- und Erschließungsvertrag) gemäß § 124 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Planungsleistungen und der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten.

## **13. Abwägung**

Die Abwägung erfolgte nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wie folgt:

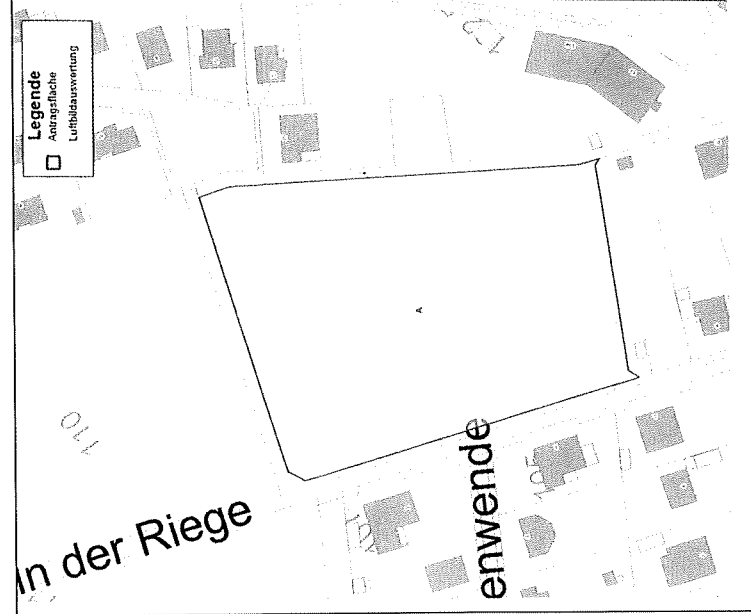
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
1	<p><b>Öffentlichkeit 1, 12.05.2021</b></p> <p>hiermit überreichen wir Ihnen die Unterschriftenliste und unseren Unterschriftenbrief für den Bau des Spielplatzes im Baugebiet „In der Riege“ in Zersen.</p> <p>Wir möchten nochmals genau begründen, warum diese Liste und das damit verbundene Interesse der Bewohner, in die Entscheidung für die Änderung des jetzigen Bauplans mit einfließen sollte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Es ist auf jeden Fall im allgemeinen Interesse vieler Einwohner von Zersen diesen Spielplatz in dem Baugebiet zu bauen. Dieses ist anhand der Unterschriftenliste deutlich erkennbar.</li> <li>2) Es ist bis jetzt kein öffentlicher Spielplatz vorhanden, der auch vormittags betretbar ist. Zu dieser Zeit ist der Kindergarten im Betrieb.</li> <li>3) Der jetzige Spielplatz, der dem Kindergarten angehört, liegt an der Hauptstraße und ist für die Kinder schlecht erreichbar. Der Spielplatz in dem erweiterten Baugebiet „In der Riege“ ist für die Kinder, die im oberen Bereich von Zersen wohnen zentral gelegen.</li> <li>4) Durch das erweiterte Baugebiet, werden weitere Familien zuziehen. Durch die jetzt in Zersen wohnenden Kinder und die Kinder, die neu zuziehen, wird ein weiterer zentraler Spielplatz dringend benötigt.</li> </ol> <p>Da dieser Spielplatz im jetzigen Bauplan bereits verankert ist, bitten wir Sie im allgemeinen Interesse der Kinder, Eltern und Großeltern, diesen nicht zu streichen, sondern diesen erbauen zu lassen.</p>	<p>Die Hinweise, an der Absicht zur Erbauung eines Spielplatzes festzuhalten, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Ausweisung einer eigenen Fläche als Kinderspielplatz wird verzichtet, da sich im fußläufigen Umfeld der Kindergarten Zersen mit öffentlich zugänglichem Spielbereich befindet. Das dortige Außengelände verfügt über alten Baumbestand und diverse Spielmöglichkeiten, die zum Spielen einladen. Ein weiterer Spielplatz vor Ort wird insofern nicht benötigt. Spielflächen sind – insbesondere für Drei- bis Sechsjährige – nach den Bestimmungen der Nieders. Bauordnung (NBauO) auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>

	<p><b><u>Spielplatz soll Wohnbebauung weichen!!!</u></b></p> <p><b><u>Spielplatzentstehung Baugebiet „In der Riege“ in Zersen</u></b></p> <p>Liebe Zersener*innen,</p> <p>viele wissen ja bereits, dass in Zersen das Baugebiet „In der Riege“ weiter erschlossen werden soll. Darüber freuen wir uns in erster Linie natürlich sehr! Aber was viele vielleicht nicht wissen ist, dass der Bebauungsplan der Stadt dort auch ebenfalls einen zusätzlichen Spielplatz eingetragen hat.</p> <p><b><i>In einer „öffentlichen“ Ortsbegehung vom Ortsrat Hessisch Oldendorf am 06. Mai 2021 wurde unter anderem darüber gesprochen, diese Bauordnung abzuändern und den Spielplatz zu streichen! Seit einer Gesetzesänderung von 2008 ist es eine Individualentscheidung der Kommune/Stadt darüber zu entscheiden, ob ein Spielplatz entsteht und WIR können uns sich jetzt noch aktiv dafür aussprechen!</i></b></p> <p>Es ist uns eine Herzensangelegenheit uns dafür einzusetzen, dass für unsere Kinder/Enkelkinder und Ihren Familien in naher oder entfernter Zukunft eine weitere Begegnungsstätte hier in Zersen entstehen soll und diese nicht einfach so aus den Bauplänen verschwindet. Der derzeitige Spielplatz am Kindergarten ist nur eingeschränkt betretbar und auch nicht komplett als öffentlicher Spielplatz zu verstehen! Zudem liegt dieser direkt an der Hauptstraße und ist für kleinere Kinder bei der heutigen Verkehrslage unmöglich alleine erreichbar!</p> <p>Es geht hier nicht nur um einen Spielplatz sondern um einen <b>Treffpunkt, der soziale Kontakte unter den Kindern fördert, das Zusammengehörigkeitsgefühl sowie das Selbstbewusstsein jedes einzelnen Kindes hier im Dorf stärkt und das ist sehr wichtig für ihre emotionale und motorische Entwicklung. Und natürlich geht es auch um das Zusammenwachsen der zukünftigen Dorfgemeinschaft und um eine GEMEINSAME Entscheidung des Dorfes.</b></p> <p>Wir sind der Meinung, dass so ein Thema innerhalb der Dorfgemeinschaft entschieden werden sollte und hierzu auch jeder einmal abgeholt werden muss!</p> <p>Mit Eurer Unterstützung können wir unser Anliegen mit einer <b>GROSSEN und GEMEINSAMEN</b> Stimme bei Stadt Hessisch Oldendorf vortragen und gehört werden!</p>	
--	--	--

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		Ergebnis
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.12.2021</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p><b>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</b></p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:  <a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntrnisnahme</p>

<p><b>Antragsteller:</b> Stadt Hessisch Oldendorf AG Räumliche Planung</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p> <p><u>Empfehlung:</u> <u>Luftbildauswertung</u></p> <p><b>Fläche A</b>  <b>Luftbilder:</b> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <b>Luftbildauswertung:</b> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.  <b>Sondierung:</b> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  <b>Räumung:</b> Die Fläche wurde nicht geräumt.  <b>Belastung:</b> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNI), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNI entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p><b>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</b></p>	<p>Die Empfehlung zur Luftbildauswertung wurde an den Grundstückseigentümer zur weiteren Veranlassung weitergeleitet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Sowohl Planzeichnung als auch Begründung werden um den nachfolgenden Hinweis ergänzt:</p> <p>Hinweis des LGLN Kampfmittelräumdienst:          Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht deshalb der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel so dass seine <u>Luftbildauswertung empfohlen wird.</u></p> <p>Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, die keine erneute öffentliche Auslegung der Planung begründet.</p>
--	---



			
<p><b>2</b></p>	<p><b>Landkreis Hameln-Pyrmont, 07.01.2022</b></p> <p><b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b>  <i>Zur Erschließung</i>                  Laut Begründung zum Bebauungsplan soll der Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Angebot gegenübergestellt werden. Mit der Reduzierung der Verkehrsflächen und einer besseren Aufteilung der Grundstücke soll erreicht werden, dass das Bauland kostengünstiger angeboten werden kann.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Die neue Erschließung bleibt weit hinter dem ursprünglichen Erschließungskonzept zurück und ist als Privatweg festgesetzt. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie das der Planung zu Grunde liegende Entwicklungskonzept mit geplanten 9 Bauplätzen (s.S. 12 städtebauliches Konzept und Aufteilungsvorschläge) auch umgesetzt werden kann, wenn der Stadt die Grundstücke nicht gehören.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b>                  Gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine erheblichen Bedenken.</p> <p>Wenngleich es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und damit eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass der Besondere Artenschutz gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) greift.</p> <p>Ich teile die Einschätzung des Planungsbüros, dass insbesondere aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Nähe zur Siedlungsfläche, nicht mit bodenbrütenden Vogelarten, wie der Feldlerche, zu rechnen ist. Daher werden die Hinweise zum Artenschutz (Punkt 4 der Hinweise im B-Plan) ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Ich weise kritisch darauf hin, dass eine Kontrolle der Umsetzung der in § 5 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzvorgaben (Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum) und § 3 der auf privaten Flächen in der Praxis kaum zu leisten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischen der Stadt Hessisch Oldendorf und dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u. a. die Übernahme von Kosten und die Fragen der Erschließung im erforderlichen Umfang regelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Rahmen der Planung Folge geleistet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anpflanzungen im Straßenraum werden durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken wurden als örtliche</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ist berücksichtigt gewesen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---

<p>Aus Sicht der <b>archäologischen Denkmalpflege</b> habe ich zunächst das Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) zwecks Herstellung des Benehmens gemäß § 20 Nds. Denkmalschutzgesetz zu beteiligen. Dies ist mit E-Mail vom 08.12.2021 erfolgt. Die Herstellung des Benehmens durch das NLD steht noch aus.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b>                  Aus den folgenden Gründen kann dem vorgelegten Entwurf aus Sicht der Unteren Wasserbehörde nicht vollumfänglich zugestimmt werden:</p> <p>Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung (Gemarkung Zersen, Flur 4, Flurstück 117/1). Innerhalb des Plangebietes ist im südlichen Bereich ein Gewässer III. Ordnung (Gemarkung Zersen, Flur 4, Flurstück 116) vorhanden. Die Ausführungen auf Seite 10 der Begründung zum B-Plan zum Thema Wasser sind nicht korrekt.</p> <p>Entlang der Gewässer sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) vorgesehen, die eine Breite von jeweils 4,0 m aufweisen. Diese Breite ist aus Sicht der Unteren Wasserbehörde zu gering. Die Breite ist auf 5,0 m zu erhöhen.</p> <p>Entgegen des § 4 der textlichen Festsetzungen (Planzeichnung Seite 4) sowie dem Begründungsentwurf (Punkt 8.8, Seite 18) ist die Errichtung von Garagen bzw. Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb dieser Flächen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ausdrücklich nicht zulässig. Der § 4 der textlichen Festsetzungen in der</p>	<p>Bauvorschrift gem. § 84 NBauO getroffen. Bei Nichteinhaltung liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die gem. § 6 der ÖBV mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € geahndet werden kann. Hierdurch wird die Umsetzung der Pflanzvorgaben wirkungsvoll unterstützt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inzwischen liegt das die Stellungnahme des NLD vor, siehe Punkt 3 der Abwägung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Eingabe wird Bezug nehmend auf § 58 (1) NWG zurückgewiesen. Hier ist bei Gewässern III. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 3 m freizuhalten. Der Bebauungsplan sieht hingegen einen 4 m breiten Streifen vor, der in das Eigentum der Stadt übergehen wird. Ein 4 m breiter Streifen reicht technisch aus, um maschinell das Gewässer ordnungsgemäß räumen und unterhalten zu können. Die Ausdehnung des Randstreifens auf 5 m ist insofern nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich handelt es sich um eine Ausnahmeregelung, die nur dann greift, wenn die Stadtwerke / der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Trifft nicht zu</p> <p>Ist berücksichtigt gewesen</p>
---	---	--

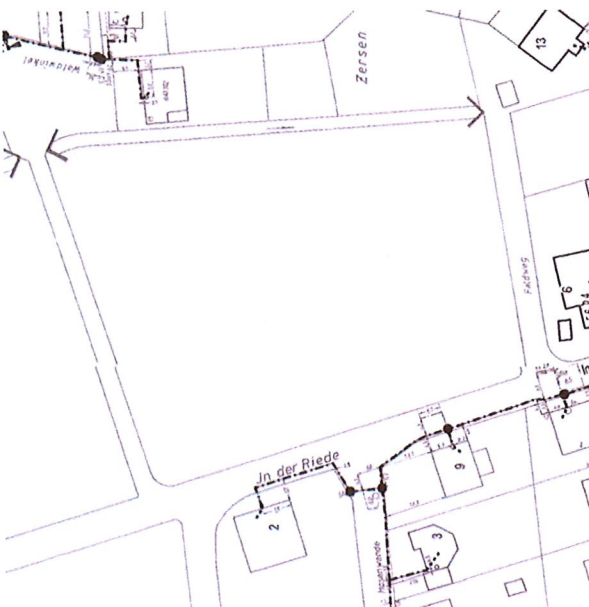
<p>Planzeichnung sowie der Punkt 8.8 in der Begründung sind wie folgt zu ändern: Die Errichtung von Garagen bzw. Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO ist nicht zulässig.</p> <p><b>Brandschutz</b>                  Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschatz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird.</p> <p>Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn  <b>für WA</b></p> <p>a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“</p>	<p>Vorhaben zustimmen. Die betreffenden Flächen sind vorwiegend von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Zur Klarstellung erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planzeichnung und der Begründung dahingehend, dass eine Kennzeichnung aufgenommen wird, die zwei verschiedene Flächen für Leitungsrechte voneinander unterscheidet:                  Das <u>G-F-Leitungsrecht-1</u> (4 m breite Fläche vom Wendehammer in Richtung Süden) ist für Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen. Diese Fläche kann ausnahmsweise und nur mit Zustimmung der Stadt Hessisch Oldendorf überbaut werden.                  Das <u>G-F-Leitungsrecht-2</u> (4 m breite Fläche parallel zu den Grabenparzellen) dient dem Gewässerunterhalt. Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, die keine erneute öffentliche Auslegung der Planung begründet.</p> <p>Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits in der Entwurfsplanung entsprechend berücksichtigt.</p>
--	--

Ist berücksichtigt gewesen

	<p>erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;</li><li>c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;</li><li>d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.</li></ul> <p>Die Zuwegungen und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen, zu bemessen und herzustellen.</p> <p>Zufahrten und Zuwegungen über Fremdgrundstücke (ausgenommen sind öffentliche Verkehrswege) müssen über Baulasten (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) abgesichert sein. Diese Zufahrten und Zuwegungen müssen bei jeglichen Witterungsbedingungen gefahrenlos befahr- und begehbar und jederzeit in der vorgeschriebenen Breite passierbar (frei von Hindernissen) sein.</p>	
--	--	--

3	<p><b>Landkreis Hameln-Pyrmont, 11.01.2022 (Ergänzung)</b></p> <p>zu der o. Bauleitplanung nehme ich aus Sicht des Naturschutzamtes des Landkreises Hameln-Pyrmont in meiner Funktion als <b>Untere Denkmalschutzbehörde (Bodenarchäologie)</b> ergänzend zum Schreiben vom 05.01.2022 des Landkreises Hameln-Pyrmont wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des o. a. B-Plans und in dessen näherer Umgebung sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Aufgrund der siedlungstopografisch sehr günstigen Lage des Geländes am Rand des historischen Ortskerns von Zersen in direkter Nähe eines Bachlaufes, der zum Hollenbach entwässert, ist aber mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden und Funden zur Früh- bzw. Vorgeschichte des heutigen Ortes zu rechnen, die durch die Erdarbeiten für die geplante Bebauung zerstört werden würden. Jegliche Bodeneingriffe, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten bedürfen daher nach § 13 Abs. 1 i. V. m. § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bodenarchäologie) des Landkreises Hameln-Pyrmont. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.</p> <p>Im Interesse der Planungssicherheit wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme eine <b>Harte Prospektion</b> durchführen zu lassen, um zu überprüfen, ob und in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Hierbei wird der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgezogen. Diese Arbeiten sind durch eine qualifizierte Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Bei dieser Vorgehensweise ist durch die Stadt Hessisch Oldendorf ein Antrag auf <b>denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, einzureichen.</b></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p> <p>Da die Stadt Hessisch Oldendorf nicht Flächeneigentümer ist und somit keinen unmittelbaren Zugriff hat, soll auf die Beantragung einer umfassenden denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der Stadt verzichtet werden. Gleiches gilt für die empfohlene Harte Prospektion der Fläche im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen. Letzteres liegt darin begründet, dass im Baugebiet aufgrund des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nur ein geringfügiger Eingriff zu erwarten ist und große Teile der Flächen unberührt bleiben. Erst auf Ebene der Baugenehmigung wird ersichtlich, in welchem Bereich ein Eingriff in den Boden unausweichlich bleibt. Für diesen Bereich kann parallel zum Bauantrag ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt werden. Insofern wird auf den zweiten Hinweis Bezug genommen, der in der Planzeichnung als auch in der Begründung ergänzt wird.</p> <p>Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, die keine erneute öffentliche Auslegung der Planung begründet.</p>	Wird berücksichtigt
---	---	---	---------------------

	<p><u>In die Festsetzungen des B-Plans ist bei der oben beschriebenen Vorgehensweise folgende Formulierung aufzunehmen:</u></p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Sollte die oben beschriebene Vorgehensweise nicht in Betracht kommen, ist für jedes einzelne Baugrundstück von den jeweiligen Bauherren ein Antrag auf denkmalfrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, einzureichen.</p> <p><u>In die Festsetzungen des B-Plans ist dann folgende Formulierung aufzunehmen:</u></p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege muss in dem Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	
--	---	--

<p>4</p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 03.12.2021</b></p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 In der Riege <u>grundsätzlich keine Bedenken.</u></p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom <u>ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</u></p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p> 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Sowohl Planzeichnung als auch Begründung werden um den Inhalt entsprechend ergänzt.</p> <p>Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, die keine erneute öffentliche Auslegung der Planung begründet.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
----------	---	--	----------------------------



## 14. Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 24.03.2022 als Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, *28.06.22* .....



Der Bürgermeister

