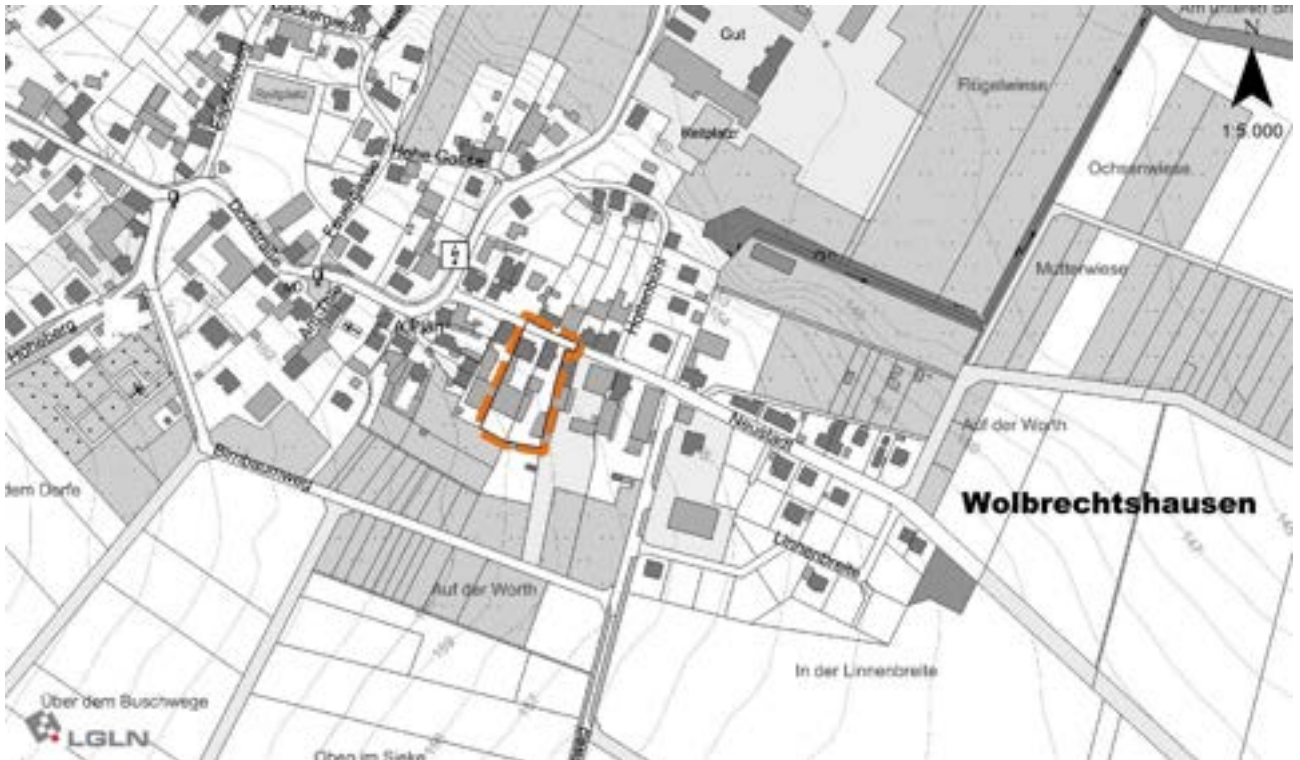


Flecken Nörten-Hardenberg

Bebauungsplan Nr. 5 „Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 06.06.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

525 BP Begründung 2-d.docx

IMPRESSUM:

Projekt: Bebauungsplan Nr. 5 „Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen

Projektnummer: 525 BP Begründung 2-d.docx

Kommune: Flecken Nörten-Hardenberg
Burgstraße 2
37176 Nörten-Hardenberg

Auftragnehmer:



Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter: Raphael Bachmann, M. Sc.
Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle
Julia Klose, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	4
1.1 Rechtsgrundlage	4
1.2 Verfahrensablauf	4
2 Hintergrund der Planung	5
2.1 Aufstellungsanlass und Planungserfordernis	5
2.2 Beschreibung des Plangebiets	5
2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
3 Planerische und rechtliche Ausgangslage	9
3.1 Raumordnung	9
3.2 Flächennutzungsplan	11
3.3 Wohnraumversorgungskonzept	12
4 Städtebauliches Konzept	13
5 Planungsalternativen	14
5.1 Räumliche Alternativen	14
5.2 Inhaltliche Alternativen	15
6 Festsetzungen	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.1 Grundflächenzahl	16
6.2.2 Höhe baulicher Anlagen	17
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse	17
6.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.3.1 Bauweise	17
6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	18
6.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	18
6.5 Private Straßenverkehrsfläche	18
6.6 Private Grünfläche	19



6.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.7.1	Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken (P1)	19
6.7.2	Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)	20
6.7.3	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M2)	20
6.8	Sonstige Festsetzungen	21
6.8.1	Geltungsbereich	21
7	Örtliche Bauvorschriften	21
7.1	Geltungsbereich	21
7.2	Dachfarbe- und material	21
7.3	Dachform- und neigung	22
7.4	Vorgärten	22
7.5	Einstellplätze	23
7.6	Ordnungswidrigkeit	23
8	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	23
8.1	Lage	23
8.2	Siedlungsentwicklung	24
8.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	24
8.4	Erschließung	25
8.4.1	Verkehr	25
8.4.2	Technische Ver- und Entsorgung	26
9	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	26
9.1	Umweltbelange	26
9.1.1	Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange	26
9.2	Informationsgrundlage und Ausgangssituation	26
9.3	Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange	29
9.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	31
9.5	Artenschutzrechtliche Einschätzung	31
9.6	Bewertung der Eingriffsintensität	31
10	Hinweise	32
10.1	Gehölzpflanzungen	32
10.2	Gebäudeenergiegesetz	34
10.3	Vogelschlag an Glas	35



10.4	Insektenfreundliche Beleuchtung	36
11	Städtebauliche Werte und Kosten	36
11.1	Städtebauliche Werte	36
11.2	Kosten	36

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Blick von der Straße "Neustadt" auf das Plangebiet (Quelle: Aufnahme Planungsgruppe Puche Juli 2023)	6
Abbildung 2: Blick vom südlichen Feldweg auf das Plangebiet (Quelle: Aufnahme Planungsgruppe Puche Juli 2023)	7
Abbildung 3: Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich (Quelle: NIBIS 2024)	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen RROP (2006) mit Lage des Plangebietes	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem aktuellen Entwurf des RROP (2023) mit Lage des Plangebietes (Quelle: LK Northeim)	10
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Flecken Nörten-Hardenberg)	11
Abbildung 7: Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (Quelle: Planungsgruppe Puche)	12
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan (Quelle: Planungsgruppe Puche)	14

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	28
Tabelle 2: Bäume-Sträucher	33
Tabelle 3: Obstbaumsorten für Niedersachsen	34



1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5 „Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Nörten-Hardenberg hat in seiner Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „ Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen, beschlossen.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, die Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kapitel 2.1). Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet, wie auf die Eingriffsregelung. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen ermittelt und die planerische Abwägung eingestellt (vgl. Kapitel 7).

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Nörten-Hardenberg hat in seiner Sitzung am 07.05.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „ Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen, zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am _____._____ ortsüblich bekanntgemacht und vom _____._____ bis einschließlich dem _____._____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit dem Schreiben vom _____._____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat des Flecken Nörten-Hardenberg hat in seiner Sitzung am _____._____ den Bebauungsplan Nr. 5 „ Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.



2 Hintergrund der Planung

2.1 Aufstellungsanlass und Planungserfordernis

Die Kommunen haben gem. § 1 (3) BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im Ort sind sämtliche Baugrundstücke bebaut und weitere Baulücken nicht vorhanden. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet und die erforderlichen Verkehrsflächen sind kleiner als 20.000 m². Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung auf der Fläche. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge. Das Vorhaben unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Nörten-Hardenberg als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a BauGB im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden. Zu diesem Zweck soll für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt werden, die mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans konformgeht.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf in der Ortschaft nach neuen Baugrundstücken zu decken.

Die Bedarfslage ist mit der Nähe zu den im Flecken Nörten-Hardenberg vorzufindenden Infrastruktureinrichtungen zu begründen. Zudem befindet sich der Flecken Nörten-Hardenberg in einer verkehrsgünstigen Lage zu der Autobahn A 7 und der Bahnlinie Göttingen – Hannover.

2.2 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,27 ha.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 215/2 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 217/6 und 381/2. Die Flurstücke befinden sich in der Flur 4, Gemarkung Wolbrechtshausen.

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten von ca. 156 m ü.NHN. auf 158 m ü.NHN. leicht an.



Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Planteils im Maßstab 1:1.000.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortschaft Wolbrechtshausen. Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Brachfläche. Die einst vorhandenen Gebäude wurden abgerissen, es befinden sich keine baulichen Anlagen auf der Fläche.



Abbildung 1: Blick von der Straße "Neustadt" auf das Plangebiet (Quelle: Aufnahme Planungsgruppe Puche Juli 2023)



Abbildung 2: Blick vom südlichen Feldweg auf das Plangebiet (Quelle: Aufnahme Planungsgruppe Putsche Juli 2023)



Abbildung 3: Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich (Quelle: NIBIS 2024)

2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die geplante Baumaßnahme unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Konzeption innerhalb des Plangebietes.
- Mit der Planung erfolgt im Ortskern von Wolbrechtshausen eine Nachverdichtung. Es wird eine effektive Innentwicklung betrieben und damit die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

- Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untergeordnet möglich, wenn sie das Wohnen nicht stören.
- Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im Plangebiet vor. Mit der Planung wird der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Flecken Nörten-Hardenberg nachgekommen
- Die verkehrliche Erschließung ist von der Straße „Neustadt“ im Norden geplant.
- Das Plangebiet soll an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme in der Straße „Neustadt“ angeschlossen werden.
- Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Optimierung der Systeme werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergriffen. Es wird ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.
- Die Auswirkungen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft sollten adäquat ermittelt werden. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen gemindert werden. Neben der Bepflanzung des Baugrundstückes erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer Pflanzhecke am östlichen Plangebietsrand. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Flecken Nörten-Hardenberg gilt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Northeim aus dem Jahr 2006. Darüber hinaus erfolgt derzeit die Neuaufstellung des RROP. Demzufolge ist der aktuelle Entwurf des Raumordnungsprogrammes aus dem Jahr 2023 ebenfalls zu berücksichtigen.



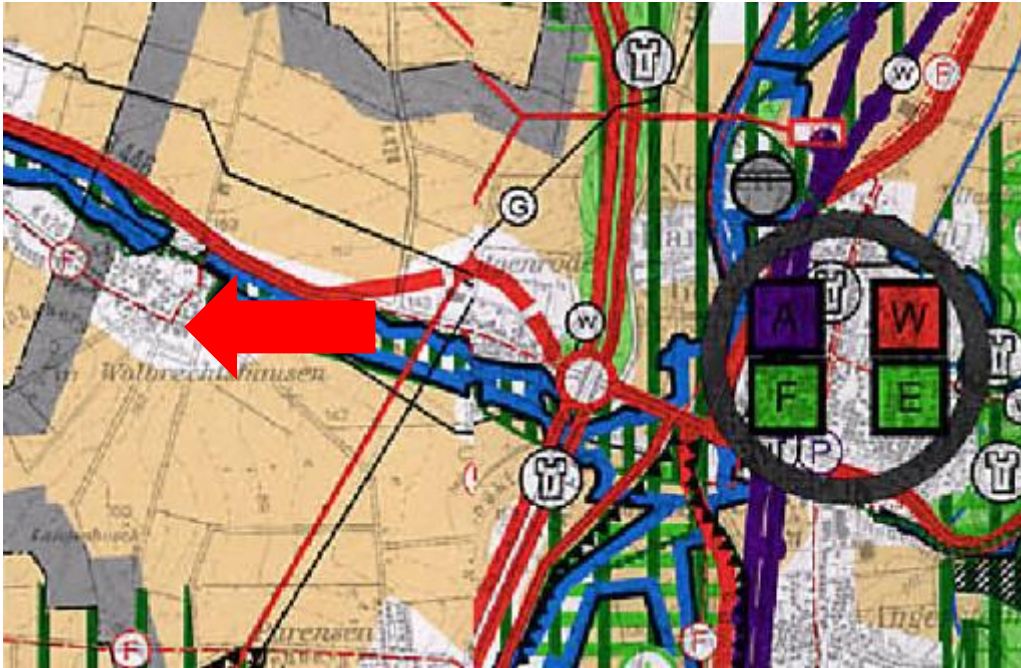


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen RROP (2006) mit Lage des Plangebietes
(Quelle: LK Northeim)

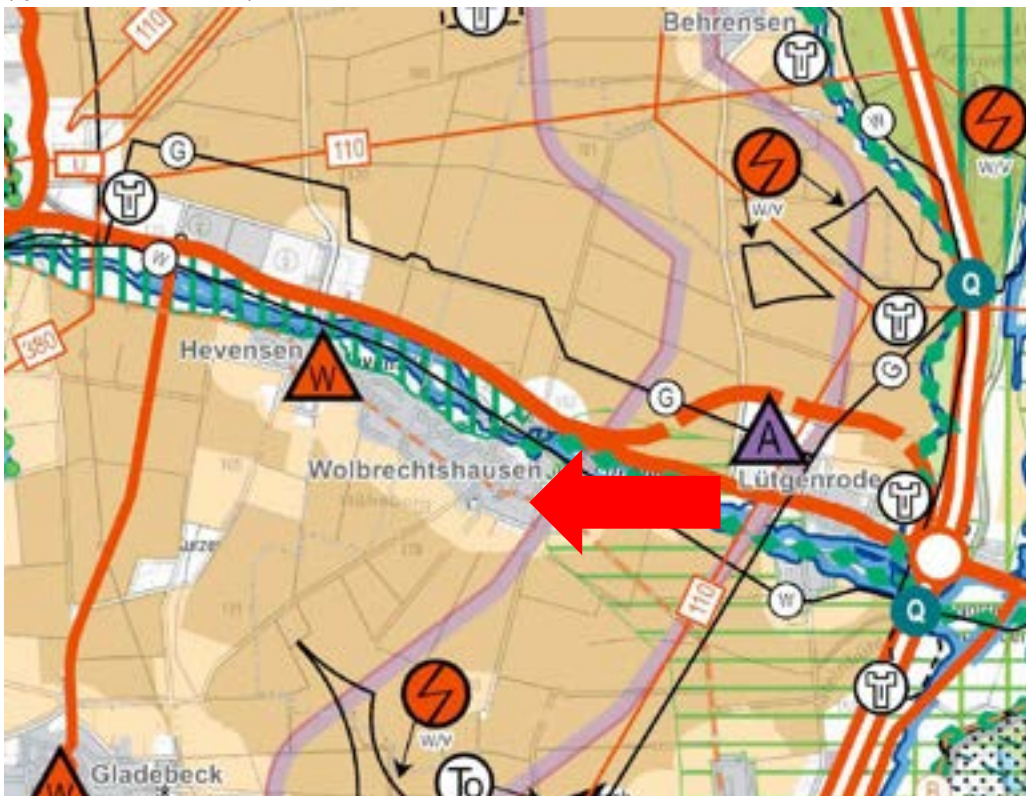


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem aktuellen Entwurf des RROP (2023) mit Lage des Plangebietes
(Quelle: LK Northeim)

Die Ortschaft Wolbrechtshausen ist im RROP 2006 als Ortslage ohne grundzentrale Funktionen dargestellt. Durchquert wird die Ortschaft von einem Vorranggebiet regional bedeutsamer Fahrradweg. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum der Ortschaft Wolbrechtshausen. Südlich der Ortschaft werden Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Im

Norden von Wolbrechtshausen wird ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz dargestellt.

Die Darstellungen im aktuellen Entwurf des RROP weisen gegenüber dem aktuell gültigen RROP 2006 keine signifikanten Änderungen für die Ortschaft Wolbrechtshausen auf. Einzig östlich der Ortschaft wird ein Vorranggebiet Kabeltrassenkorridor Gleichstrom zusätzlich dargestellt.

Darüber hinaus wird im aktuellen Entwurf des RROP dem Ortsteil Wolbrechtshausen gemeinsam mit dem Ortsteil Hevensen der Stadt Hardegsen eine Ausnahme zur Siedlungsentwicklung gewährt. Somit ist die Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus im Ortsteil Wolbrechtshausen möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen hat keine negativen Auswirkungen auf das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Nörten-Hardenberg. Im Gegenteil, mit der Planung wird eine effektive Nachverdichtung auf einer aktuellen Brachfläche in der Ortslage von Wolbrechtshausen initiiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Nörten-Hardenberg stammt aus dem Jahr 1979. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. In der näheren Umgebung des Plangebietes werden ebenfalls gemischte Bauflächen dargestellt.



Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Flecken Nörten-Hardenberg)



Abbildung 7: Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (Quelle: Planungsgruppe Puche)

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen berichtigt werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die angestrebte Berichtigung sieht die Überplanung von gemischter Baufläche zugunsten einer Wohnbaufläche vor.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

3.3 Wohnraumversorgungskonzept

Für den Flecken Nörten-Hardenberg liegt seit 2022 ein Wohnraumversorgungskonzept vor. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einem weiteren moderaten Bevölkerungswachstum im Flecken Nörten-Hardenberg die Anzahl der Haushalte und somit auch der Wohnungsbedarf steigen wird. Insbesondere im Mietwohnungssektor wurden Bedarfe identifiziert und diese sollen vorrangig mit gezielten Neubauprojekten im Innenbereich abgedeckt werden.

Mit der vorliegenden Planung von Mehrfamilienhäusern auf einer aktuell brachliegenden Fläche im Innenbereich der Ortschaft Wolbrechtshausen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprochen, indem durch ein Neubauprojekt Miet- bzw. Eigentumswohnungen geschaffen werden.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan stellt die favorisierte Bebauung im Plangebiet dar. Das vorliegende städtebauliche Konzept beinhaltet die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern mit denen insgesamt ca. 10 bis 12 Wohneinheiten realisiert werden können. Darüber hinaus wird zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung ein Teilstück der Straße „Neustadt“ in das Konzept aufgenommen. Die Erschließung des hinteren Wohngebäudes erfolgt durch eine 4,5 m breite Stichstraße, ausgehend von der Straße „Neustadt“ im östlichen Bereich des Plangebietes. Hierbei wurde im städtebaulichen Konzept eine mögliche zukünftige Erweiterung des Plangebietes zugunsten der Schaffung von weiteren Wohngebäuden im südlichen Bereich berücksichtigt, indem die Stichstraße nach Süden fortgeführt werden könnte. Darüber hinaus erfolgt am östlichen Plangebietsrand die Festsetzung einer privaten Grünfläche, um einen gewissen Abstand der Neubebauung zur benachbarten Bebauung zu wahren.

In Bezug auf die Höhe der Wohngebäude ist vorgesehen eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zuzulassen, um eine entsprechende Wirtschaftlichkeit und ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter den zu beachtenden Baustandards zu gewährleisten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, insbesondere der großmaßstäblichen Wohn- und Nebengebäude östlich des Plangebietes fügt sich die Planung in das vorhandene Umfeld ein.

Die vorhandenen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser können auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.





Abbildung 8: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan, ohne Maßstab (Quelle: Planungsgruppe Puche)

5 Planungsalternativen

5.1 Räumliche Alternativen

Im Ortsteil Wolbrechtshausen gibt es nur vereinzelt unbebaute Baulücken im Nordwesten der Ortschaft. Allerdings stehen diese Grundstücke nicht für eine Bebauung zur Verfügung und sind auch aufgrund ihrer Kleinflächigkeit für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nicht geeignet.

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Straße „Neustadt“ verkehrlich angebunden.

Mit der im vorbereitenden Bauleitplan dargestellten gemischten Baufläche wurde die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes bereits im wirksamen Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht. Aufgrund der angestrebten Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Innenbereich der Ortschaft Wolbrechtshausen wurden keine anderen sinnvollen Alternativstandorte geprüft, da das Gebiet die besten Voraussetzungen für die geplante Entwicklung bietet, weil eine sinnvolle Innenentwicklung auf einer Brachfläche realisiert werden soll.

5.2 Inhaltliche Alternativen

Das Nutzungskonzept sieht für das Plangebiet eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern vor. In Anlehnung an die Bebauung in der näheren Umgebung ist die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes folgerichtig. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Neustadt“. Zur Sicherung der Erschließung ist eine Teilfläche des Straßenraums „Neustadt“ in den Bebauungsplan einbezogen.

Alternativ wäre im Plangebiet ein reines Wohngebiet möglich. Für ein reines Wohngebiet ist zu berücksichtigen, dass die Schutzansprüche hinsichtlich Immissionen höher gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet liegen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäuden und dem vorherrschenden Gebietscharakter in der Ortschaft Wolbrechtshausen wird die Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Plangebiet als nicht zielführend erachtet.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Konzeption wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zum Schutz des Gebietes vor artfremden Nutzungen, die auch aufgrund der Lage des Gebietes und der Struktur der benachbarten Bebauung nicht in das Erscheinungsbild des Gebietes passen würden, werden die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen.

Im Übrigen gelten entsprechend für das Gebiet die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen und Anlagen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO städtebaulich nicht erwünscht und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig:



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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen durch Ziel- und Quellverkehr sind sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umgebung unzumutbar. Gartenbaubetriebe kommen aufgrund ihrer benötigten Fläche für das Plangebiet nicht in Frage. Abgesehen davon wäre ohnehin kaum damit zu rechnen, dass der Standort für solche Betriebe, die eine gewisse Kundenfrequenz brauchen, infrage käme.

Eine wesentliche Rolle spielt auch der Aspekt der Unterordnung gegenüber der vorherrschenden Wohnnutzung. Neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung von ihrer Struktur her nicht geeignet, in diesem Gebiet eine gestalterische und nutzungsbedingte Unterordnung darzustellen. Aufgrund der angestrebten Nutzung der Wohngebäude als Mehrfamilienhäusern sind ebenfalls nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist die Grundflächenzahl ausreichend dimensioniert, um die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet zu gewährleisten.

Neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Gleichzeitig gilt die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO.



Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch zwei Faktoren definiert. Zum einen durch den unteren Bezugspunkt, dies ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und zum anderen durch den oberen Bezugspunkt. Dieser wird durch den obersten Punkt des Daches bestimmt.

Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und darf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,50 m übersteigen.

Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel).

Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m.

Ein den First überragender Schornstein ist hier nicht zu berücksichtigen. Auch sonstige Bauteile – untergeordnete, wie Entlüftungsanlagen, Satellitenanlagen oder Antennen etc. sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung wird ein behutsames Einfügen in die umliegende Siedlungsstruktur und die Topografie gewährleistet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ab.

Die Geschossigkeiten der Gebäude orientieren sich an den Gegebenheiten vor Ort. Zum einen an der Bebauung in der Umgebung und zum anderen an der Topografie.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 20 BauNVO.

6.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. In Anlehnung an § 22 (2) BauNVO müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.



Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der definierten Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Dies liegt im Ermessen der Genehmigungsbehörde.

Im Sinne des § 14 BauNVO können Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 23 (5) BauNVO, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dies liegt im Ermessen der Genehmigungsbehörde.

Die Abstandsflächen nach § 5 NBauO sind einzuhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO.

6.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wird eine Teilfläche des Straßenraumes „Neustadt“ in den Bebauungsplan aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit kann ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB entstehen.

Die Straßenverkehrsflächen sind durch eine Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) abgegrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 11 BauGB.

6.5 Private Straßenverkehrsfläche

Des Weiteren wird eine 4,50 m breite Planstraße als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße dient der Erschließung des rückwärtigen Wohngebäudes. Sie dient ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger und nimmt weder Quell- noch Zielverkehr umliegender Bereiche auf. Die gewählte Breite entspricht der zu erwartenden Verkehrslast für das Plangebiet.

Die Straßenverkehrsflächen sind durch eine Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) abgegrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 11 BauGB.



6.6 Private Grünfläche

Am östlichen Plangebietsrand wird eine 2,50 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche dient als Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Bebauung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 15 BauGB.

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

6.7.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken (P1)

Maßnahme

Auf dem Baugrundstück sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche folgende Gehölze anzupflanzen:

- Mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 standortheimischer Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage,
- Mindestens 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen in den Hausgärten bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Flora und Fauna dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl bleibt aus gestalterischen Gründen bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in der Tabelle aufgeführten Baumarten (siehe Kapitel 10.1) und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumarten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden. Nicht standortgerechte Arten, z.B. Koniferen, Lebensbäume sollten vermieden werden bzw. nur als Solitärgewächs angepflanzt werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 25a BauGB.



6.7.2 Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)

Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 20 BauGB.

6.7.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M2)

Maßnahme

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10l/s je ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

Ziele und Begründung

Die Festsetzung zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser dient dazu, dass sich der Oberflächenabfluss im Plangebiet nicht erheblich verschärft und bei starken Niederschlagsereignissen die Gefahr von Überflutungen reduziert wird.

Von den Grundstückseigentümern sind Behälter in Form von Teichen oder Zisternen für die jeweilige Grundstücksgröße sowie der angestrebten Versiegelung (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Terrassen etc.) bemessenem Rückhalteraum zu errichten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 16c BauGB.



6.8 Sonstige Festsetzungen

6.8.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb der Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neustadt 4/6“ OT Wolbrechtshausen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (7) BauGB.

7 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich einer einheitlichen und harmonischen Gestaltung im Plangebiet sollen einige grundsätzliche Regelungen getroffen werden. Des Weiteren ist das Plangebiet aufgrund der Lage am Ortsrand aus dem südlichen Landschaftsraum einsehbar. Um die Auswirkungen der hinzutretenden Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung zu erreichen, werden daher Beschränkungen in Bezug auf die Gestaltungsfreiheit getroffen. Damit wird keine Homogenität bezweckt, es sollen keine uniformen Baukörper und -gebiete entstehen, sondern es soll durch ähnliche Gestaltungsmerkmale das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden. Dementsprechend werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, Dachfarbe/-material und Dachform festgesetzt. Zudem wird eine Regelung getroffen um monotone Kies- und Schotterflächen auszuschließen.

Der Flecken Nörten-Hardenberg will hier im Sinne einer positiven Baugestaltung kleine Hilfestellungen geben, was eine orts- und landschaftsbildgerechte Gestaltung ausmacht.

Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 (3) NBauO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 (4) BauGB.

7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß § 84 (1) Nr. 2 und (3) NBauO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen, des Flecken Nörten-Hardenberg.

7.2 Dachfarbe- und material

Maßnahme

Es sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot über Braun bis Anthrazit zulässig. Glänzend engobierte sowie glasierte, reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Bei geneigten Dächern sind neben Dachziegeln und Dachsteinen auch Dächer aus



Naturprodukten wie Schiefer zulässig. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie auch Dachbegrünungen sind zulässig. Unter begrünten Dächern sind sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu verstehen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als 1/3 der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Ziele und Begründung

Glänzende oder glasierte Dacheindeckungen passen grundsätzlich nicht in das Ortsbild und sind daher nicht zulässig. Die genannten Dachfarben sollen sich der umgebenden Bebauung anpassen, um eine harmonische Dachlandschaft zu entwickeln. Die genannten Ausnahmen sind davon nicht betroffen, da sie eher unwesentlich für die Wahrnehmung des Ortsbildes sind.

7.3 Dachform- und neigung

Maßnahme

Es sind nur geneigte Dächer ab 15° Dachneigung zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) Nr.2 NBauO, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

Ziele und Begründung

Die historische Dachlandschaft von Wolbrechtshausen ist durch große Dachflächen geprägt. Vorherrschend ist das Satteldach. Vor dem Hintergrund eines behutsamen Einfügens der Planung in die Umgebung, werden Gebäude mit Flachdach im Plangebiet ausgeschlossen.

7.4 Vorgärten

Maßnahme

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Spritzschutzstreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

Ziele und Begründung

Als überbaute Grundstücksflächen gelten (neben Gebäuden) alle Flächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu rechnen sind. Kies- und Schotterflächen, die auf die Grundflächenzahl angerechnet werden (wie z.B. geschotterte Garagenzufahrten), sind also zulässig. Die Grundflächenzahl begrenzt somit, z.B. zum Anlegen von Terrassen, die maximal zulässige Versiegelung auch in Bezug auf Kies- und Schotterflächen.



Drainagen sind in der Regel als Schutz gegen Bodennässe üblich. Die das Gebäude umgebenden Drainagen werden zumeist mit Schotter oder Kies, als oberste Schicht abgedeckt. Solche Kies- oder Schotterflächen sind bis zu einer Breite von 50 cm an den Gebäuden zulässig.

Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schotterflächen zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Die Anlage von naturnahen Steinbiotopen als Offenbodenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

7.5 Einstellplätze

Maßnahme

Auf dem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze einzurichten.

Ziele und Begründung

Durch die angestrebte Siedlungsform mit Mehrfamilienhäusern, ist davon auszugehen, dass ein erhöhter Bedarf an PKW-Stellplätzen vorliegt. Es wird angestrebt, den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch die Anwohner zu entlasten und um den landwirtschaftlichen Verkehr auch nicht zu behindern.

7.6 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

8 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

8.1 Lage

Der Flecken Nörten-Hardenberg befindet sich im Süden Niedersachsens am Südrand des Landkreises Northeim. Die Kreisstadt und das Mittelzentrum Northeim grenzt direkt im Norden an den Flecken an. Das Oberzentrum Göttingen befindet sich etwa 15 km südlich des Hauptorts Nörten-Hardenberg, welcher selbst grundzentrale Funktionen übernimmt. Wolbrechtshausen liegt damit lagegünstig in räumlicher Nähe des Oberzentrum Göttingens und des Mittelzentrums Northeim.



Der Flecken Nörten-Hardenberg ist ein Zusammenschluss aus den Ortschaften Angerstein, Bishausen, Elvese, Nörten-Hardenberg, Parenden, Sudershausen, Wolbrechtshausen und Lütgenrode.

Die Ortschaft Wolbrechtshausen befindet westlich von Nörten-Hardenberg und hat eine Einwohnerzahl von ca. 597 Personen (Stand: 2023). Damit zählt Wolbrechtshausen zu den kleinsten Ortschaften im Flecken Nörten-Hardenberg.

Wolbrechtshausen liegt an der B 446, welche somit eine gute Erreichbarkeit zum Hauptort Nörten-Hardenberg und zur Autobahn A 7 sicherstellt.

Die Lagegunst und die Erreichbarkeit begünstigen die Schaffung von Mehrfamilienhäusern in Wolbrechtshausen.

8.2 Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt brach. Mithilfe des Bauvorhabens erfolgt eine Nachverdichtung in der Ortschaft Wolbrechtshausen. Die Planung geht damit dem Grundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung nach und befindet sich im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils.

Die Bebauung in der näheren Umgebung setzt sich zum größten Teil aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, welche gemeinsam mit großmaßstäblichen Nebengebäuden eine Art Hofbebauung ausprägen.

Der bauliche Bestand hat keinen hervorgehobenen besonders prägenden gestalterischen Charakter. Es überwiegen freistehende Häuser mit Sattel- oder Walm-, vereinzelt Zeltdach.

Wolbrechtshausen stellt sich als historisch gewachsene Ortschaft dar. Einzige Ausnahme ist ein erst kürzlich realisiertes Einfamilienhausgebiet östlich des Plangebietes.

Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Planung nicht erwartet. Es erfolgt eine Nachverdichtung und somit ein Lückenschluss an der Straße „Neustadt“.

8.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Plangebiet liegt derzeit brach. Im Norden, Westen und Osten befinden sich Wohngebäude. Südlich schließt sich die offene Landschaft an.

Von den weiter südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können sporadisch – insbesondere während der Erntezeiten – Lärm, Gerüche und Staub auf das Plangebiet einwirken. Diese Auswirkungen sind im Übergang der bebauten Ortslagen aber nicht zu vermeiden und übersteigen in der Regel das tolerierbare Maß nicht. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen gehen in der Regel von den Emissionen nicht aus. Auswirkungen aus der Landwirtschaft sind in Dorfrandlagen von den zukünftigen Bewohnern zu tolerieren.



Insgesamt sind demnach keine Nutzungskonflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

8.4 Erschließung

8.4.1 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortschaft Wolbrechtshausen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der bereits ausgebauten Straße „Neustadt“. Von der Straße „Neustadt“ erfolgt die Anbindung an den Ortskern und weiterführend an das überörtliche Verkehrsnetz. Für die Erschließung des rückwärtigen Wohngebäudes führt eine Privatstraße in das Plangebiet. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die vorhandene Bushaltestelle in der Dorfstraße (ca. 100 m westlich entfernt) gegeben.

Das Straßennetz des Ortsteils Wolbrechtshausen ist nach Fertigstellung der Bebauung im Plangebiet geeignet den geringen zusätzlichen motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr aufzunehmen. Die in das Plangebiet führende Planstraße dient ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger und nimmt weder Quell- noch Zielverkehr umliegender Bereiche auf.

Ausgehend vom städtebaulichen Konzept werden Mehrfamilienhäuser im Plangebiet realisiert.

Die Planstraße des Plangebietes wird in Abstimmung mit dem Flecken Nörten-Hardenberg vom Vorhabenträger ausgebaut. Es bleibt der Erschließungsplanung überlassen, die Gestaltung der Straße zu detaillieren.

Ausgehend von der maximalen baulichen Ausnutzbarkeit des Baukonzeptes im Plangebiet werden voraussichtlich zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 12 Wohneinheiten entstehen. Geht man von einem Kraftfahrzeugbestand von ca. 2 Kfz pro Wohneinheit aus, ergibt sich nach der Schätzformel ($MGS [Pkw/h] = 0,35 \times Pkw\text{-Bestand}$) gemäß der bereits ersetzten - aber für diesen Aspekt weiterhin maßgeblichen - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/956 ein Quellverkehrsaufkommen von etwa 8 Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde. Dieser marginale zusätzliche Verkehr kann von den umliegenden Straßen problemlos aufgenommen werden.

Die Müllabfuhr wird das Plangebiet ungehindert über die Straße „Neustadt“ anfahren können, um die Entsorgung der Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Die Mülltonnen sind demnach an der Straße „Neustadt“ aufzustellen.

Es wird erwartet, dass das Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr oder die bestehende verkehrliche Situation haben wird. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die durch das Plangebiet entstehen, werden für benachbarte Wohngebiete lediglich marginal bis kaum spürbar sein. Erhöhte Anforderungen zur Anbindung an die betroffenen Straßen oder zur Anbindung an den ÖPNV werden nicht erwartet.



8.4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Nach aktuellem Kenntnisstand sind bei Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Versorgungsleitungen befinden sich im angrenzenden Straßenraum „Neustadt“. Das Plangebiet muss entsprechend an diese Versorgungsleitungen angebunden werden. Das bedeutet, dass im Plangebiet neue Versorgungsleitungen gelegt und entsprechende Anschlüsse bereitgestellt werden, um eine zuverlässige Versorgung der Haushalte zu gewährleisten. Die planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist in der Regel nicht notwendig. Dafür wird mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Leitungssystem und die allgemeine Ver- und Entsorgung zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an möglichen Bauplätzen im Plangebiet sowie insbesondere der Pflicht zur Rückhaltung von Regenwasser (M1) keine signifikanten Belastungen zu erwarten sind.

9 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

9.1 Umweltbelange

9.1.1 Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches mehr durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Das Plangebiet liegt im planerischen Innenbereich. Es ist im Flächennutzungsplan derzeit als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Bewertung der Naturraumpotenziale und der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft werden daher anhand der Bestandssituation vorgenommen.

9.2 Informationsgrundlage und Ausgangssituation

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).



Des Weiteren dienen Luftbilder des NIBIS® Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

Aufstellungsanlass und Planungserfordernis wurden in dem Kapitel 2.1 bereits erläutert, sodass in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen wird.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind.



Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Arten /Lebensgemeinschaften		X
Biototypen		X
Biologische Vielfalt		X
Boden / Fläche / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	X	
Oberflächengewässer		X
Klima / Luft (Lokalklima)		X
Landschafts- / Ortsbild	X	
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X
Wechselwirkungen		X
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		X
Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie 92/43/EWG		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		X
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		X
Sonstige Schutzgebiete		X
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		X
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		X
Nutzung erneuerbarer Energien		X
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X



Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Darstellung von sonstigen Plänen		X
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		X
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X

9.3 Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen.

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
<p>Die Gebäude wurden bereits abgerissen und die Bäume gefällt. Somit kann als Biotoptyp Baustelle (OX) angenommen werden.</p> <p>Die Umgebung ist mit lockerer Siedlungsbebauung, Gärten und landwirtschaftlichen Flächen vielseitig und bietet somit auch diverse Habitate.</p> <p>Etwa 300 m nördlich befindet sich die Espolde (= WRRL-Prioritätsgewässer) und entlang der Espolde hochwertigere Lebensräume.</p>	<p>Die aktuellen Strukturen im Vorhabenbereich selbst können als artenarm angenommen werden.</p>	<p>Die angrenzende Fauna kann durch Baustellenlärm, Staub etc. gestört werden – diese Beeinträchtigung ist jedoch auf den Zeitraum des Baus beschränkt. Auswirkungen auf den Lebensraum der Espolde werden aufgrund der Art und Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie der Entfernung nicht erwartet.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Gärten neue Habitatstrukturen bereitstellen.</p>	<p>Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand von einer Verbesserung auszugehen. Ein erheblicher Eingriff auf das Schutzgut entsteht nicht.</p>



Boden / Fläche

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
<p>Angaben gemäß LBEG:</p> <p>Bodenlandschaft: Lössgebiete Bodentyp: Mittlere Tschernosem-Parabraunerde keine Bodenzahl gegeben nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine Gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine Grundwasserstufe GWS 7 - grundwasserfern</p>	<p>Der Boden ist gemäß LBEG großflächig als besonders schutzwürdiger Boden aufgrund hoher bis äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der vorherigen Bebauung der Fläche diese Funktion bereits stark beeinträchtigt wurde. Altlasten sind nicht vorhanden.</p>	<p>Durch die Planung geht kleinflächig ggf. zusätzlicher Boden inklusive der Bodenfunktionen in den neuversiegelten Bereichen, welche zuvor Gartenfläche waren, dauerhaft verloren und kann an Ort und Stelle auch nicht wieder hergestellt werden. Ein großer Bereich ist jedoch durch die vorherige Bebauung schon entsprechend beeinträchtigt.</p>	<p>Die vorherige Bebauung stellt eine starke Vorbelastung dar, sodass die Beeinträchtigung des Schutzguts auch bei ggf. kleinflächig zusätzlicher Versiegelung unerheblich bleibt.</p>

Landschaftsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
<p>Der Vorhabenbereich selbst liegt derzeit brach. Zuvor bestanden hier Gebäude und Gartenflächen. Richtung Südosten, Süden und Südwesten schließen sich zunächst Gärten bzw. Grünflächen und dann landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Richtung Westen, Norden und Osten befindet sich lockere Siedlungsbebauung.</p>	<p>Der Vorhabenbereich befindet sich am Siedlungsrand. Die Umgebung ist ländlich bzw. dörflich geprägt.</p>	<p>Das Vorhaben schließt die Baulücke der Ortschaft und fügt sich somit gut in die Umgebung ein. Der Bereich ist von Südosten, Süden und Südwesten einsehbar, wobei dies durch die bestehenden Gehölze der Gärten reduziert wird</p>	<p>Aufgrund der geringen Größe, Art des Vorhabens und der geringen Einsehbarkeit ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unerheblich.</p>

Landschaftsrahmenplan



Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim (1988) ist das Plangebiet der naturräumlichen Einheit der Leine-Ilme-Senke zugeordnet. Im Fachbeitrag zur Aktualisierung ausgewählter LRP-Schutzgüter im Landkreis Northeim (2020) wird die angrenzende Landschaft als weiträumige Ackerlandschaft und Landschaftseinheit mit geringer Bedeutung beschrieben. Die Planung steht dem Landschaftsrahmenplan nicht entgegen.

9.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Mit der aktuellen Fassung des Bundes-Klimaschutzgesetzes von 2019 soll zudem bis 2045 Klimaneutralität erreicht werden. Somit soll der Klimawandel bekämpft werden und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Derzeit bestehen keine Gehölze im Plangebiet, welche das Klima mildern. Durch die Planung entsteht Versiegelung, welche das Klima lokal geringfügig negativ beeinträchtigt. Auf der anderen Seite wirken die Gärten der Häuser inklusive der Pflanzmaßnahmen klimamildernd.

Es ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas auszugehen.

9.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Fläche ist bereits gerodet und die dortigen Gebäude abgerissen. Auf der Vorhabenfläche selbst ist daher nicht von einem wertvollen Artenvorkommen auszugehen. In den umliegenden Gärten, Häusern und landwirtschaftlichen Flächen können jedoch diverse Arten vorkommen.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Arten wird insgesamt nicht ausgegangen.

9.6 Bewertung der Eingriffsintensität

Aus den Ausführungen der einzelnen Umweltbelange wird deutlich, dass lediglich unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Da Bäume bereits gerodet sind und Gebäude abgerissen, ist der Eingriff bezüglich der Schutzgüter Biotop und Arten nicht erheblich.



Die geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch möglichen zusätzlichen Bodenverlust durch Versiegelung von bislang nur teilflächig versiegelten Flächen sowie den damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens begründet. Boden geht unwiderruflich verloren und ist an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar. Aufgrund der Vorbelastung in Form von vorheriger Bebauung ist die Beeinträchtigung jedoch unerheblich.

Durch die Lage am Siedlungsrand in Form einer Baulücke mit angrenzenden gehölzreichen Gärten und somit geringer Einsehbarkeit des Gebiets ist der Eingriff in das Landschaftsbild ebenfalls unerheblich.

Die Versiegelung beeinträchtigt das Klima negativ, wohingegen die Pflanzmaßnahmen positiv auf das Klima wirken. Von einer wesentlichen Veränderung ist somit nicht auszugehen.

Durch die oben genannten Beeinträchtigungen entsteht keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 13a (2) 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.

10 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

Die folgenden Hinweise sind jedoch für das Verständnis des Bebauungsplanes, wie auch für die Genehmigung von Vorhaben hilfreich. Damit werden Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden über Sachverhalte informiert, die bei konkreten Planungen zu berücksichtigen sind.

10.1 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen ist es verpflichtend, dass grundsätzlich nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für alle darüber hinaus freiwillig getätigten Pflanzungen wird es empfohlen. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortheimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, gibt die folgende Liste:



Tabelle 2: Bäume-Sträucher

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		

Großsträucher (bis 7 m)		Mittelsträucher (bis 3 m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen



Tabelle 3: Obstbaumsorten für Niedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Gravensteiner	Melrose
Boskoop, Roter	Grahams Jubiläum	Münsterländer, roter, gelber
Dülmener Rosenapfel	Ingrid Marie	Stark Earliest
Elstar	Jakob Lebel	Summerred
Erwin Baur	James Grieve	
Birnensorten:		
Clapps Liebling	Vereinsdechant	Nordhäuser Winterforellenbirne
Conference	Köstliche von Charneaux	Gellerts Butterbirne
Kirschsorten:		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Kassins Frühe	Koröser Weichsel	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Regina	Schattenmorelle	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	Zimmers Frühzwetsche
The Czar	Althans Reneklode	Große Grüne Reneklode

10.2 Gebäudeenergiegesetz

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Auszug aus § 1 des GebäudeEnergieGesetz (GEG):

„(1) Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

(2) Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für



Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.“

„Mit dem GEG werden der Koalitionsvertrag, die Beschlüsse des Wohngipfels 2018 sowie die in den Eckpunkten für das Klimaschutzprogramm 2030 beschlossenen Maßnahmen in Bezug auf das Energieeinsparrecht für Gebäude umgesetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden.

Entsprechend dem Klimaschutzprogramm 2030 und dessen Maßgaben wurde in das GEG eine Klausel zur Überprüfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Gebäudebestand im Jahr 2023 aufgenommen. ¹

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden mit Südausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen, solche Anlagen zu installieren.

Es wird auf die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, März 2014)“ hingewiesen.

10.3 Vogelschlag an Glas

In bebauten Gebieten ist Vogelschlag generell eine Gefahr sowohl für heimische, als auch für durchziehende Vögel. Es wird daher auf die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von Rössler et al. (2022); „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage“ hingewiesen. In dem Plangebiet besteht eine Gefahr des Vogelschlags aufgrund des

¹ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Artikel Bauen „Das neue Gebäudeenergiegesetz“, <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebäudeenergiegesetz-node.html>, November 2020



Überganges zur freien Landschaft. Wird ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag in Kauf genommen, liegt ein Verstoß gegen das BNatSchG vor.

10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird empfohlen, nur insektenfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich anzubringen. Dazu sollten vorwiegend Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bevorzugt warmweiße LEDs mit max. 3000 Kelvin mit möglichst geringen Blauanteilen verwendet werden. Zudem sollte der Lichtkegel nach unten gerichtet sein. Dies dient in erster Linie dem Schutz von Insekten. Da Lichtverschmutzung das Insektensterben fördert, sollte entsprechend entgegengesteuert werden. Die Beleuchtung sollte auf das Nötigste reduziert werden, so dass Insekten beispielsweise nicht in Leuchtgehäusen verenden können. Auch Vögel und Fledermäuse werden durch künstliche Beleuchtung beeinflusst. Darüber hinaus trägt die Verwendung von LEDs zur Reduzierung des Stromverbrauchs bei und dient somit auch dem Klimaschutz.

11 Städtebauliche Werte und Kosten

11.1 Städtebauliche Werte

Flächenbilanz des Plangebietes:		
Geltungsbereich	ca. 0,27 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,20 ha	74 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,05 ha	19 %
Grünflächen	ca. 0,02 ha	7 %

11.2 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neustadt 4/6“, OT Wolbrechtshausen entstehen dem Flecken Nörten-Hardenberg keine unmittelbaren Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Der Vorhabenträger wird zur Erschließung den Ausbau der Planstraße im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit dem Flecken vornehmen. Dafür erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Nörten-Hardenberg, den __. __. ____
 Flecken Nörten-Hardenberg
 Die Bürgermeisterin

(Siegel)



(Glombitza)

