

Flecken Aerzen

Bebauungsplan Nr. 66

„Im Dorfe“

Begründung

im Auftrag des Flecken Aerzen

**GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH**

Hefe Hof 23
31758 Hameln

Telefon (05151) 934-0
Telefax (05151) 934-266
Info-hameln@gfl-gmbh.de

www.gfl-gmbh.de

Impressum

Auftraggeber: Flecken Aenzen
Kirchplatz 2
31855 Aenzen

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Hefehof 23
31785 Hameln

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bernd Sieck
Christopher Schmidt

Bearbeitungszeitraum: März – September 2007

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Vorbemerkung	5
1.1	Planungsanlass, Erforderlichkeit	5
1.2	Inhalt und Ziele der Planung	5
1.3	Gesetzliche Grundlagen	6
2	Grundlagen der Planung	6
2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
2.2	Lage im Raum	7
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	7
2.4	Bisheriger Zustand des Plangebietes	7
2.5	Altlasten	8
2.6	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm	8
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	9
3.3	Landschaftsrahmenplan	9
3.4	Flächennutzungsplan	10
3.4.1	Gegenwärtige Darstellung	10
3.4.2	Geplante Darstellung	10
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Weitere Festsetzungen	11
4.4	Örtliche Bauvorschriften	13
4.5	Flächenbilanz	13
5	Auswirkungen der Planung	14
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	14
5.2	Verkehr	14

5.3	Emissionen aus dem Plangebiet	14
5.4	Immissionen auf das Plangebiet	15
5.5	Ver- und Entsorgung	16
5.6	Soziale Infrastruktur	17
5.7	Landwirtschaft	17
5.8	Private Belange	17
6	Abwägung	18
7	Durchführung des Bebauungsplans	18
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	18

1 Vorbemerkung

1.1 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand des Ortsteils Grupenhagen, Flecken Aerzen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und damit als Außenbereich dar. Die umliegenden Bereiche im Norden, Westen und Süden sind als gemischte Baufläche dargestellt und bebaut. Das Plangebiet wird zurzeit als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv genutzt.

Dem Ortsteil Grupenhagen soll mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit gegeben werden, sich baulich zu erweitern, vor Allem um den Eigenbedarf an Wohnbauland zu decken. Da das Plangebiet bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist, ist die bauliche Entwicklung dieses Geländes schon vorgezeichnet. Das Plangebiet befindet sich zurzeit im Außenbereich, daher ist für die geplante Entwicklung ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aerzen von 1979 wird im Parallelverfahren an die neue städtebauliche Zielsetzung angepasst.

1.2 Inhalt und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die unbebaute siedlungsnahe Weidefläche einer Bebauung zuzuführen und die Fläche an die bereits vorhandene lockere Bebauung anzubinden. Dabei soll das Plangebiet auch in Bezug auf seine Nutzung an die Umgebung angepasst werden. Das Plangebiet wird daher als Dorfgebiet festgesetzt.

Des Weiteren soll eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes durch eine Begrünung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen am östlichen Ortsrand erfolgen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Meinte“, die von der L 432 abzweigt und südlich an der Grenze des Plangebietes verläuft und dann bis zur aufgegebenen kommunalen Kläranlage im Osten führt. Auf Höhe der südlich angrenzenden Hofanlage soll die Gemeindestraße zu einem Wendepplatz aufgeweitet werden, von dem ein kurzer Erschließungsweg die Innenerschließung des Gebietes gewährleistet.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt.

Gegenstand dieser Planung ist außerdem die Ermittlung möglicher Konflikte, die durch diese Planung entstehen können und deren Lösung.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterliegt folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 10.02.2003

2 Grundlagen der Planung

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Grupenhagen, Flur 4. Er umfasst ausschließlich das Flurstück 64/2 mit einer Größe von 3.842 m².

Der Geltungsbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt.

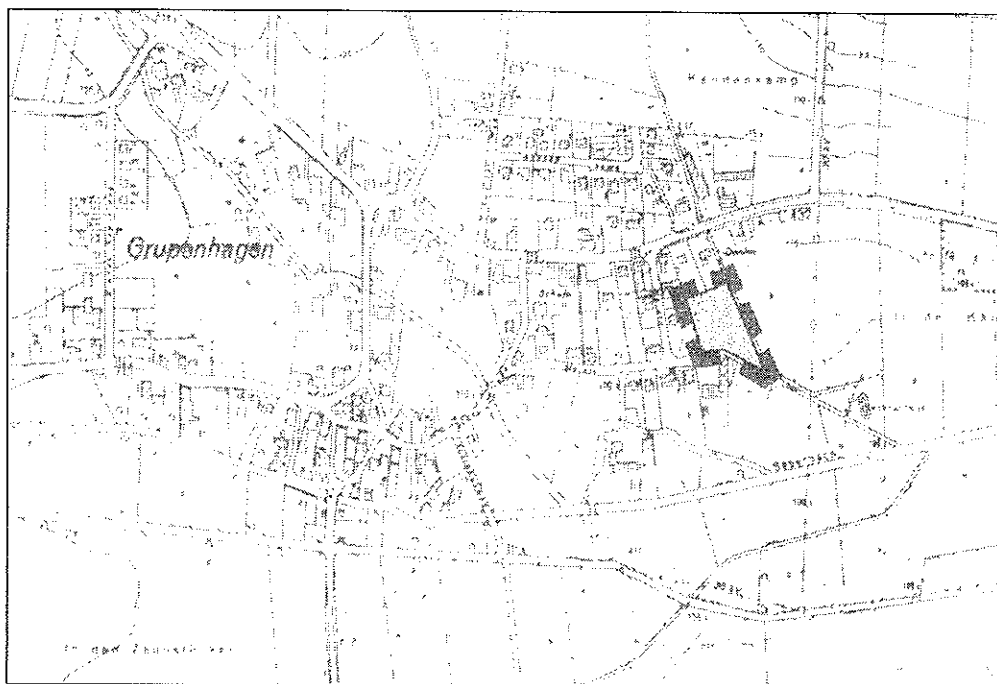


Abb1: Übersichtskarte ohne Maßstab

2.2 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand Grupenhagens und ist dort nach Osten durch den Verlauf eines Grabens begrenzt. Im Norden und Westen grenzt es an bebaute Wohngrundstücke, die zum Teil früher auch von Handwerksbetrieben genutzt wurden. Nördlich der angrenzenden bebauten Flurstücke verläuft die Landesstraße L 432. Im Süden wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Meinte“ begrenzt. Südwestlich befindet sich weitere Wohnbebauung und direkt südlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schafhaltung. Der Gebietscharakter der umgebenden Siedlung entspricht einem Dorfgebiet.

Erschlossen wird die Fläche von der im Süden angrenzenden Gemeindestraße „Meinte“, die als Erschließungsstraße für die neuen Baugrundstücke auszubauen ist. Die Fläche für die Aufweitung des Straßenraumes liegt innerhalb des Plangebietes.

Das Gelände ist leicht geneigt und in östlicher Richtung der offenen Landschaft zugewandt. Die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 432 verläuft in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten leicht ab. Der höchste Punkt im Nordwesten liegt bei 111,4 m üNN, der niedrigste im Südosten liegt bei etwa 107 m üNN.

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für eine Bebauung eignet. Für das Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung¹ durchgeführt worden. Demnach ist einerseits ein hoher Grundwasserstand festgestellt worden und andererseits, je nach Tiefe der Gründungsebene, ein bedingt bis gut tragfähiger Baugrund mit geringem bis hohem Baugrundrisiko. Unter Beachtung der in dem Gutachten angeführten Maßnahmen ist das Gelände sowohl mit unterkellerten als auch nicht unterkellerten Gebäuden bebaubar.

2.4 Bisheriger Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet dient momentan als intensiv genutzte landwirtschaftliche Weidefläche. Die Fläche ist eingezäunt und komplett unbebaut.

Die östliche Grundstücksgrenze folgt dem Verlauf eines Grabens. Hier befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein kleiner Abschnitt mit Gehölz- und Strauchbewuchs.

¹ Baugrunduntersuchung im Baugebiet „Im Dorfe“, Aerzen OT Grupenhagen, gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro – ARKE, Hessisch Oldendorf, 02.05.2007

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, Verdachtsmomente liegen nicht vor.

2.6 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 64/2 der Flur 4, Gemarkung Grunenhagen mit einer Fläche von 3.842 m².

Der Erwerb der Fläche durch den Flecken Aerzen ist vorgesehen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung von 1994 mit den Ergänzungen von 1998 und den Änderungen von 2002 ordnet den Flecken Aerzen dem *Ländlichen Raum* zu. Im Teil II, *Zeichnerische Darstellungen* werden südlich in der Nähe des Änderungsbereiches zwei Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung festgelegt.

Im Teil II unter *C. Ziele der Raumordnung - beschreibende Darstellung* sind im Kapitel C 1.3 *Ländliche Räume* folgende Aussagen besonders hervorzuheben:

C 1.3 01 In den Ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen...

C 1.3 02 Für die Ländlichen Räume sind folgende Maßnahmen vorrangig durchzuführen:

– Erhaltung und Entwicklung des ländlichen und landschaftstypischen Charakters,...

C 1.3.03 In Ländlichen Räumen sind durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 „Im Dorfe“ wird ein Dorfgebiet festgesetzt mit dem Ziel, durch Ausweisung von ungefähr fünf Bauplätzen für Wohnbebauung eine eigenbedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles zu eröffnen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Aussagen des LROP werden konkretisiert durch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001.

In den *zeichnerischen Darstellungen* des RROP liegt das eigentliche Plangebiet am Rand eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Darstellungen einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L 432), sowie eines Vorsorgegebietes für die Natur und Landschaft, welches südlich von Grupenhagen einem Bachlauf folgt und mit einem Arm den Ort durchquert.

Die beiden im LROP festgelegten Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung sind im RROP ebenfalls dargestellt, haben aber für das Plangebiet keine Bedeutung. Es handelt sich dabei um zwei Trinkwasserbohrungen der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage.

Zur Siedlungsentwicklung, Wohnen und Schutz siedlungsbezogener Freiräume sind im *Regionalen Raumordnungsprogramm – Beschreibende Darstellungen* unter dem Punkt 1.5 folgende Aussagen hervorzuheben:

C 1.5 01 Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt...

D 1.5 01.3 In den übrigen Ortsteilen des Landkreises ist die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen..

Mit der vorliegenden Planung soll hier unter Beachtung der umgebenden Bebauung die Möglichkeit geschaffen werden, im Rahmen der Eigenentwicklung Bauflächen anbieten zu können.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont von 2001 formuliert für das Plangebiet folgende Einzelziele und Maßnahmen:

(Aus der Karte Nr. 2 „Landschaftsbild“ ist zu entnehmen, dass der Änderungsbereich laut Kap. 3.2.6 „Beeinträchtigungen“ an einem Ortsrand mit geringer Gestaltungsqualität angrenzt.

Die Karte Nr. 3 „Boden“ stellt das Planungsgebiet unter Kap. 3.3.3.1 „Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt“ als stark bis sehr stark eingeschränkt dar.

In der Karte Nr.8 „Zielkonzept“ wird dargestellt, dass das Plangebiet laut Kap. 4 „Zieltypen“ an den Typ „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ angrenzt.

Dem Bebauungsplan Nr. 066 stehen die Aussagen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen. Durch die Festsetzung einer Fläche für Bepflanzungsmaßnahmen erfährt der Ortsrand sogar

eine Aufwertung in Bezug auf das Landschaftsbild. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie um Pflanzmaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche. Soweit möglich, werden die aufgeführten Einzelziele und Maßnahmen durch Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

3.4 Flächennutzungsplan

3.4.1 Gegenwärtige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aerzen von 1979, unter Berücksichtigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Gruppenhagen Nr. 3“ von 1991, stellt für das Plangebiet folgendes dar:

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer *Fläche für die Landwirtschaft*. Im Norden, Westen und Süden wird es von einer gemischten Baufläche umgeben. Im Abstand von ca. 50 m zur nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (L 432). Im Südosten befindet sich im Abstand von ca. 100 m das Gelände der ehemaligen örtlichen Kläranlage als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.

3.4.2 Geplante Darstellung

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 066 „Im Dorfe“ wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aerzen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich der 42. FNP-Änderung. Er soll zukünftig als *gemischte Baufläche* dargestellt werden. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes wird eine *öffentliche Grünfläche* ausgewiesen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes soll einerseits Wohnbauland für den Eigenbedarf bereitgestellt werden, andererseits soll sich das Plangebiet in den Charakter der Nachbarschaft einfügen. Von den gem. §5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen die folgenden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sein:

- *sonstige Gewerbebetriebe*
- *Tankstellen.*

Außerdem ist gem. § 1 (6) BauNVO die in § 5 (3) BauNVO aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt, weil die Anbindung des Plangebietes an die überörtliche Straße über eine von Wohnbebauung geprägte Straße (Meinte) erfolgt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Dorfgebiet wird mit 0,4 als Höchstwert festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Dichte in der Umgebung. Eine sinnvolle und wirtschaftliche Flächenausnutzung im Plangebiet ist mit dieser Festsetzung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit „I“ festgesetzt und passt sich damit der überwiegenden benachbarten Bebauung an. Die Entwicklung hin zu zwei Vollgeschossen, die insbesondere am Ortseingang festzustellen ist, soll abseits der Durchgangsstraße und besonders am Ortsrand nicht vollzogen werden.

4.3 Weitere Festsetzungen

Bauweise

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise für das gesamte Plangebiet wird dem Charakter der Umgebung entsprochen, der von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Gebäuden und ehemaligen Handwerksbetrieben geprägt ist.

Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von 3 m und zu den Pflanzstreifen von 2 m einhalten. Durch diese Festsetzung soll eine Grenzbebauung an öffentlichen Flächen verhindert werden. Außerdem soll so eine kleine Pufferzone zum Pflanzstreifen ermöglicht werden. Außerdem folgen die Baugrenzen dem Schutzstreifen für eine vorhandene Schmutzwasserleitung, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchquert.

Straßenverkehrsflächen

Die vorhandene Straße „Meinte“, die das Plangebiet von Süden her erschließt, dient in diesem Abschnitt zurzeit nur der Anbindung des landwirtschaftlichen Betriebes und der ehemaligen Kläranlage im Außenbereich. Für die zukünftige Nutzung soll die Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle aufgeweitet werden, um Parkplätze im öffentlichen Raum und einen Wendehammer mit einem Radius von 8 m zu ermöglichen. Damit ist dieser für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Vom nordöstlichen Ende des Wendehammers ausgehend erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über einen nach Norden führenden öffentlichen Wohnweg von 3,0 m Breite und rund 25,0 m Länge.

Bei dieser Straßenbreite ist das Befahren des Weges durch Müllfahrzeuge nicht möglich, daher müssen die Bewohner von voraussichtlich zwei Grundstücken ihre Müllbehälter zum Abtransport bis an den Wendehammer bringen. Bei einer ungefähren Entfernung von 25 m ist dies zumutbar.

Grünflächen

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Unterbringung von Maßnahmen für den Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft dient.

Außerdem soll hier ein Retentionsraum als Maßnahme zur Regenwasserrückhaltung geschaffen werden.

Flächen für sonstige Bepflanzungen

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird an der Ostseite ein Pflanzstreifen mit der besonderen Spezifikation „sonstige Bepflanzung“ festgesetzt. Damit ist eine gestalterische Aufwertung des Ortsrandes, der im Landschaftsrahmenplan als Ortsrand mit geringer Gestaltungsqualität dargestellt ist, verbunden. In den textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass der Pflanzstreifen mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen ist, in der alle 15 m ein Laubbaum zu pflanzen ist. Um zu gewährleisten, dass die Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgt, ist der textlichen Festsetzung eine Pflanzenliste beigelegt, aus der die zulässigen Pflanzenarten zu ersehen sind.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass abgängige Pflanzen zu ersetzen sind, damit eine dauerhafte Eingrünung des Ortsrandes sichergestellt ist.

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt begründet werden, ist ein Ausgleich zu schaffen. Dieser soll an Ort und Stelle innerhalb des Plangebietes erfolgen. Deshalb sind die bereits erwähnte öffentliche Grünfläche und der Pflanzstreifen als Ausgleichsfläche festgesetzt. Es gilt, dass die Flächen mit Bäumen und Sträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Leitungsrechte

Die vorhandenen Leitungstrassen der Schmutzwasserentsorgung sowie der noch zu errichtenden Trinkwasserversorgung werden im Bereich des Dorfgebietes als Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind festgesetzt. Die Leitungstrasse für die Trinkwasserversorgung verläuft entlang der Nordgrenze des Plangebiets von Westen nach Osten, knickt dann nach Süden ab und teilt das Gebiet ungefähr mittig bis an den Kopf der Wohnstraße. Die Schmutzwasserleitung verläuft im Süden des Gebietes von Westen nach Osten.

Die Leitungstrassen sind in einem Abstand von jeweils 2,0 m zur Mitte der Leitung (also insgesamt 4,0 m) von einer Bebauung freizuhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage der §§ 56, 97 und 98 der NBauO wird zur Einbindung des Plangebietes in das Erscheinungsbild des Ortsrandes eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Danach sind die Hauptdächer mit einer Neigung von 30 bis 45 Grad auszubilden. Weiterhin dürfen Sockelhöhen von 0,50 m über dem gewachsenen Gelände nicht überschritten werden und in Bezug auf den Dremmel wird eine Höhe festgesetzt.

4.5 Flächenbilanz

Dorfgebiet (MD):	0,33 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,02 ha
Straßenverkehrsfläche:	<u>0,03 ha</u>
Größe des Plangebiets insgesamt:	0,38 ha

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes im Bebauungsplan ändern sich für das Plangebiet die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Dies hat Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen. Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Weideland).

Gemäß §5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der forst- und landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Im vorliegenden Fall sind Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig, weil von diesen Nutzungen eine hohe regelmäßige Verkehrsbelastung der Straße „Meinte“ befürchtet wird. Das gleiche gilt für Vergnügungsstätten, die hier auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Somit wird den Zielen der Ortschaft Grupenhagen Rechnung getragen und der Rahmen für eine Eigenentwicklung in Bezug auf die Wohnbebauung in einem landwirtschaftlichen Umfeld geschaffen. Durch die Ausweisung stehen dem Ortsteil Grupenhagen fünf bis sechs Grundstücke für die Wohnbebauung zur Verfügung. Diese städtebauliche Abrundung zeichnete sich aus den umliegenden, locker bebauten Flurstücken bereits ab. Durch eine Wohnbebauung sowie die landwirtschaftliche Weiternutzung im Umfeld ist eine einheitliche Struktur gewährleistet und der dörfliche Gebietscharakter wird gewahrt.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird an die vorhandene Gemeindestraße „Meinte“ angebunden. Der zusätzliche Verkehr wird auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der zulässigen Nutzungen gering sein. Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebietes erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

5.3 Emissionen aus dem Plangebiet

Da für das Plangebiet mit einem *Dorfgebiet* der gleiche Gebietstyp festgesetzt wird, der in den benachbarten Baugebieten anzutreffen ist, sind hier keine Konflikte zu erwarten.

5.4 Immissionen auf das Plangebiet

- Landwirtschaft

Die Emissionen, die von der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerbauflächen östlich des Plangebietes ausgehen können (Geräusche, Geruch und Staub), sind saisonbedingt auf wenige Tage im Jahr beschränkt und daher in einem Dorfgebiet hinzunehmen.

Der südlich angrenzende Hof ist ein Betrieb mit Schafhaltung. Besonders in den Wintermonaten, wenn die rund 200 Tiere dauerhaft im Stall gehalten werden, ist hier mit Geräusch- und Geruchsemissionen zu rechnen, die aber bei Schafen deutlich geringer ausfallen als vergleichsweise bei Schweinen oder Rindern. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Radius von 100 m um den Schafstall. Die Beeinträchtigung, die daraus für eine Wohnnutzung innerhalb eines Dorfgebietes entsteht, ist als gebietstypisch anzusehen.

- Straßenverkehr

Etwa 60 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 432 (gemessen von der Mitte der Fahrbahn). Die Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 an den nächstgelegenen Zählstellen hat folgende Werte ergeben:

zwischen Selxen und Groß Berkel:

5139 Kfz/24 Std mit einem Schwerlastanteil von 203 Kfz/24 Std

östlich Bösingfeld in NRW an der L 861:

4224 Kfz/24 Std mit einem Schwerlastanteil von 242 Kfz/24 Std

Unter der Annahme, dass der höhere Wert von 5139 Kfz/24 Std bei gleichzeitigem Schwerlastanteil von 5 % (entspricht der Messung bei Bösingfeld) gilt, und dass außerdem eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der gesamten Länge und freie Schallausbreitung sowie keine Höhenkorrektur anzunehmen sind, liegt die Lärmbelastung durch den Verkehr an der Grenze des Plangebietes mit 56 dB tags und 47,5 dB nachts unter den Orientierungswerten, die die DIN 18005 für Dorfgebiete empfiehlt (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts). Hierbei handelt es sich um Ergebnisse, die aus den Tabellen der DIN 18005 abgelesen wurden und daher eine gewisse Ungenauigkeit beinhalten.

Da aber generell ungünstige Bedingungen angenommen wurden, sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Verkehrslärm zu befürchten.

Weitere Beeinträchtigungen von außen sind derzeit für das Plangebiet nicht zu erkennen.

5.5 Ver- und Entsorgung

-- Trinkwasser

Die Grundstücke werden über die bereits im Plangebiet vorhandenen Leitungen an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

-- Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bereits durch das Plangebiet verlaufenden Kanal abgeleitet.

-- Oberflächenwasser

Nach der bereits erwähnten Baugrunduntersuchung ist die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Bodenhorizonte gering, „eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist im untersuchten Baugebiet somit kaum möglich. Darüber hinaus steht der hohe Grundwasserstand einer Versickerungsanlage entgegen“. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher in den offenen Graben an der Ostseite des Plangebietes eingeleitet. Dabei sind die *entwässerungstechnischen Vorgaben für dezentrale Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. –versickerung* des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beachten, wonach u.a. die Gesamtableitungsmenge aus dem betroffenen Gebiet den natürlichen Abfluss von 10 l/s*ha nicht überschreiten darf. Eine Anlage zur Rückhaltung des Regenwassers ist in der öffentlichen Grünanlage vorgesehen.

-- Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, ein entsprechend leistungsfähiges Netz ist vorhanden. In der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Unterflurhydranten, die die erforderliche Leistung von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Netzdruck von mind. 1,5 bar erbringen.

-- Strom

Die Leitungen für die Stromversorgung des Plangebietes sind in der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden und können bis in das Plangebiet erweitert werden.

-- Telekommunikation

Telefonleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls vorhanden.

-- Abfall

Die Beseitigung der Abfälle obliegt der Kreis-Abfallwirtschaft des Landkreises Hameln-Pyrmont.

5.6 Soziale Infrastruktur

Wegen der geringen Größe des Plangebietes sind Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Ortsteils (Kindergarten, Friedhof) bzw. der größeren Ortsteile Groß Berkel und Aerzen nicht zu erwarten. Die Anbindung des Ortsteils insbesondere bezüglich des Schülerverkehrs an die zentralen Ortsteile ist über eine Buslinie gewährleistet.

Ein Kinderspielplatz ist in einer Entfernung von 400 m zum Plangebiet nicht vorhanden. Laut NSpPG (Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze) kann auf einen Spielplatz verzichtet werden, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn ihnen Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen. Auf Grund der lockeren Bebauung und der wenig befahrenen Straße im Plangebiet sowie der unmittelbaren Nähe zur freien Landschaft kann von der Anlage eines Spielplatzes abgesehen werden.

5.7 Landwirtschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden der Landwirtschaft nur in sehr geringem Umfang Weideflächen entzogen. Existenzbedrohungen erwachsen aus dem Verlust der Flächen nicht. Aus der Festsetzung eines Dorfgebietes in der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb sind für den Betrieb keine Konflikte zu erwarten.

5.8 Private Belange

Private Belange werden durch diesen Bebauungsplan nur geringfügig berührt. Das Wohnumfeld für die Wohnbebauung an der Straße „Meinte“ und der Landstraße L 432 wird sich nicht wesentlich ändern. Zwar ist das Plangebiet bisher unbebaut, doch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten den Erhalt des dörflichen Charakters. Da die bauliche Umgebung des Plangebietes als Dorfgebiet zu bewerten ist, sind Konflikte aus dieser Konstellation nicht zu erwarten.

6 Abwägung

Die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartende Beeinträchtigung der Umgebung durch die zulässige Bebauung, den von ihr verursachten Verkehr und Emissionen ist so geringfügig, dass sie nahezu ohne Bedeutung ist. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen auf die Umwelt werden in der im Umweltbericht beschriebenen Art und Weise minimiert bzw. ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung des Plangebietes durch benachbarte Nutzungen, insbesondere Landwirtschaft, ist mit der Festsetzung eines *Dorfgebietes* vereinbar.

Den beschriebenen geringfügigen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie dem kleinflächigen Verlust landwirtschaftlicher Weidefläche stehen die Deckung des Wohnbaulandbedarfs der Ortschaft Grupenhagen und die Abrundung des Ortsrandes sowie dessen Aufwertung gegenüber. Die Festsetzungen des Bebauungsplans kommen somit der gesamten Ortschaft Grupenhagen zu Gute.

7 Durchführung des Bebauungsplans

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Flecken Aerzen wird die im Geltungsbereich des Plans liegende Fläche erwerben und bis auf die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen an Bauwillige weiterveräußern.