



Flecken Aenzen

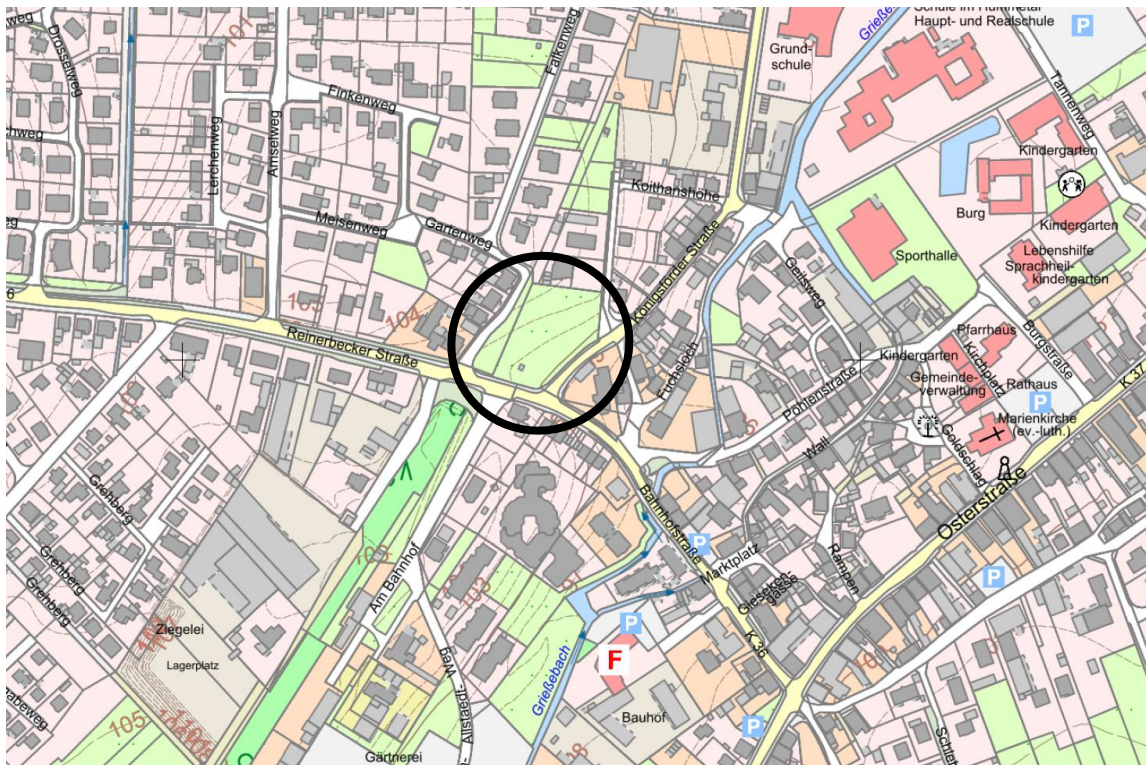
**Bebauungsplan Nr. 87 „Gartenweg“ 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO**

OT Aenzen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 09-2025



Übersichtsplan AK5



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

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

Bauleitplanung



Flecken Aerzen

Kirchplatz 2
31855 Aerzen

Auftraggeber:



Beißner Hochbau GmbH

Welseder Straße 20B
31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.
STADTPLANER & ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDEN-
DORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER
NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835 Architekt
EL-Nr. 19.166 Stadtplaner

Gliederung

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	4
3	Geltungsbereich und Verfahren	5
4	Planerische Vorgaben und Fachgutachten	7
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP).....	7
4.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont (LRP) und Umweltinformationen	8
4.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.....	9
4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	12
4.5	Baugrunduntersuchung	14
5	Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse	15
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	16
7	Festsetzungen.....	18
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4	Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten	22
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Breite der Grundstückszufahrten	22
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	23
8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO.....	25
8.1	§ 1 Geltungsbereich	25
8.2	§ 2 Dächer	25
8.3	§ 3 Einfriedungen	26
8.4	§ 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke	26
8.5	§ 5 Auffüllungen und Stützmauern	28
8.6	§ 6 Ordnungswidrigkeiten.....	29
9	Städtebauliche Werte.....	29
10	Erschließung, sonstige planerische Auswirkungen und Hinweise	29
10.1	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	29
10.2	Ver- und Entsorgung	29
10.3	Gas- und Wärmeleitung.....	30
10.4	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	31
10.5	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund.....	32
10.6	Archäologische Hinweise und Denkmalschutz.....	32
10.7	Hinweise zum Artenschutz und zum Baumschutz	33
10.8	Hinweis zum Heilquellenschutz	34
10.9	Hinweise der Bundeswehr und zu den Kreisstraßen 29 und 36	34
11	Bodenordnung	34
12	Kosten	34
	Beschluss.....	35

Anlagen: **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag;** habitat.eins (2021), Bear.: B.Eng. Igor Schellenberg; Osnabrück
 Exemplarische Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (09.09.2025), Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke; Aerzen

1 Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- **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 vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

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

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

Anlass für diese 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 87 „Gartenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist das Vorhaben der Firma Beißner Hochbau GmbH, auf zentrumsnahen Grundstücksflächen im Flecken Aerzen Wohnbebauung zu errichten.

Dieses private Investitionsvorhaben wird durch den Flecken Aerzen unterstützt, da es der Innenentwicklung dient und einen wirkungsvollen Beitrag zur Verbesserung des Wohnangebots im zentralen Ort Aerzen leisten kann.

Der Bebauungsplan Nr. 87 wurde seinerzeit aufgestellt, um die Realisierung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren zu ermöglichen. Dieses Projekt konnte seitens des damaligen Investors nicht umgesetzt werden. Da sich bisher kein neuer Investor gefunden hat, um im Plangebiet eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu entwickeln, beabsichtigt der Flecken Aerzen den Bebauungsplan Nr. 87 zu ändern, damit dort Wohnbebauung entstehen kann. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Aerzen in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Plan wird als sogenannte **Angebotsplanung** aufgestellt, da die Verbesserung des zentrumsnahen Wohnungsangebots ein Ziel der Gemeindeentwicklung ist, das auch ohne konkreten Investoren- bzw. Vorhabenbezug angestrebt wird.

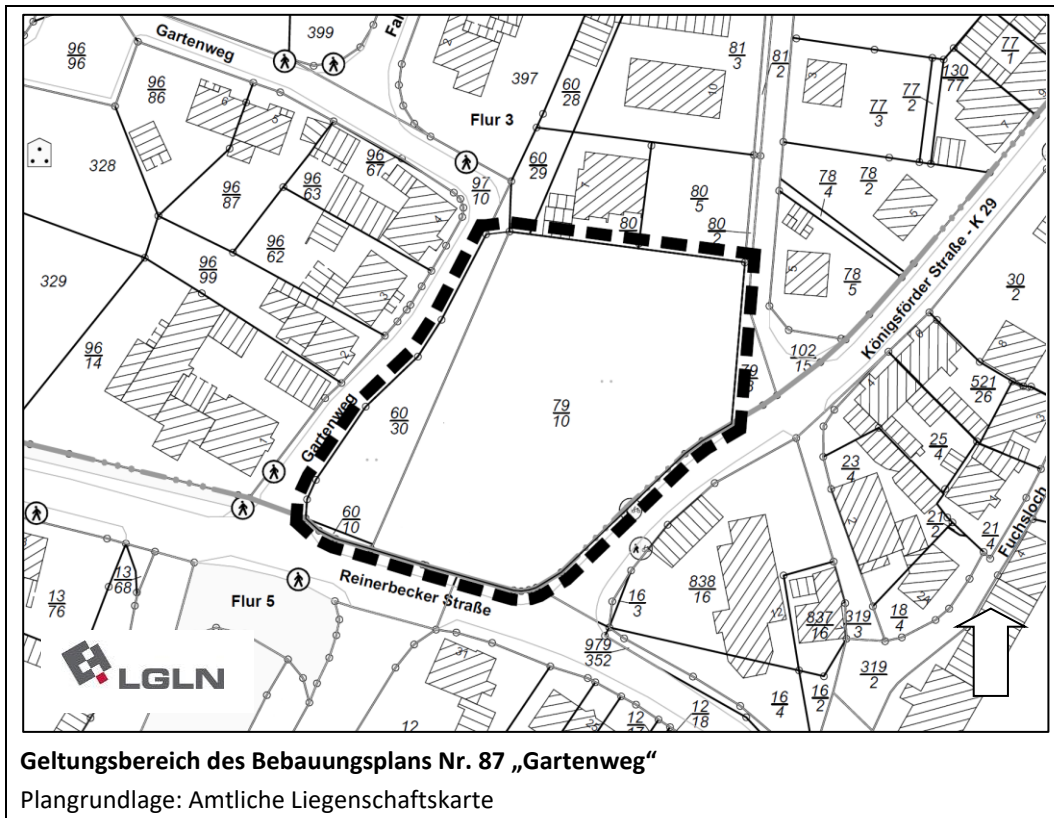
Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen städtebaulichen Entwicklungszielen zu leiten. Hierbei sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan betrifft innerörtliche Grundstücksflächen und dient Maßnahmen der Innenentwicklung, deshalb wird der Plan gemäß § 13a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird mit **örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO** aufgestellt. Er trifft die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen.

3 Geltungsbereich und Verfahren

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 87 neu überplant. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 87 ist nachfolgend mit einer gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet.



Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 „Gartenweg“ liegt innerhalb der Ortslage des Marktfecken Aerzen. Das Plangebiet umfasst unbebaute Grundstücksflächen, die im Osten durch die *Königsförder Straße (K 29)* und die *Straße Koithanshöhe*, im Süden durch die *Reinerbecker Straße (K 36)* und im Westen durch den *Gartenweg* begrenzt werden. Im Norden grenzt das Hausgrundstück *Gartenweg 7* an das Plangebiet. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 ha.

Allgemeines Planungsziel ist es, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern schaffen.

Zur Anpassung an das Ortsbild und zur Gewährleistung eines ökologischen Mindeststandards wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO aufgestellt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der

Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. Dabei sind die Grundflächen der Bebauungspläne mitzurechnen, die im räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dieser Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 2.500 m² fest und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche. Im engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang wird derzeit kein weiterer Bebauungsplan aufgestellt, dessen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen wäre.

Es ist die Festsetzung von *allgemeinen Wohngebieten* gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Planung begründet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

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

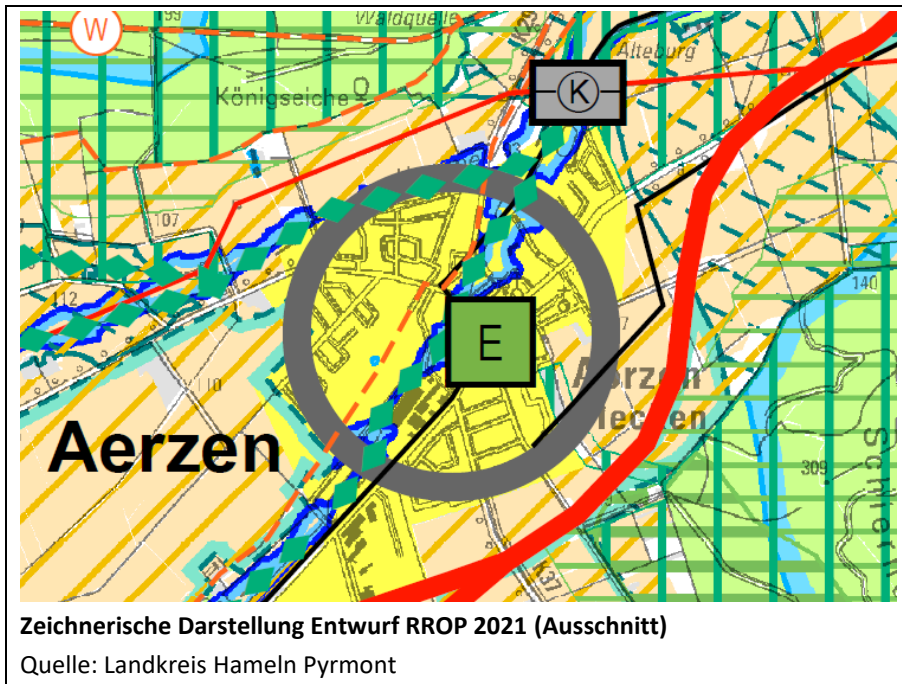
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 87 „Gartenweg“ ersetzt.

4 Planerische Vorgaben und Fachgutachten

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)



Das Regionale **Raumordnungsprogramm (RROP)** stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont aus dem Jahre 2001 hat seit dem 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren. Dementsprechend ist nur auf den vorliegenden RROP-Entwurf 2021 zu verweisen. Grundsätzlich sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, wie bei dem aktuell vorliegenden Entwurf des RROP 2021 gegeben, ergänzend gemäß § 3 ROG, Abs. 1, Satz 4 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Inzwischen liegt der **RROP Entwurf 2021** vor. Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist der Hauptort Aerzen im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen.

Gemäß RROP ist die Wohnbauentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion auszurichten und in das ÖPNV-Netz einzubeziehen. In den Ortsteilen, die über eine ausreichende Infrastruktur verfügen, ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählen Aerzen und Groß Berkel.

Im RROP Entwurf 2021 ist das Plangebiet dem *Zentralen Siedlungsgebiet* des Ortsteils Aerzen zugeordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 87 dient dem Wohnungsbau in zentrumsnaher Lage des Grundzentrums Aerzen. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die auch der Stärkung der grundzentralen Funktionen dient. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Kontext zu

den Grundsätzen der Raumordnung und sind auch als wirkungsvoller Beitrag zum Erreichen der raumordnerischen Ziele zu werten.

4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont (LRP) und Umweltinformationen

Landschaftsrahmenplan

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.

Aerzen liegt in der offenen Kulturlandschaft *Aerzener Lössmulde/Beberbach (OL 10)*. Großräumig gesehen liegt es in der naturräumlichen Region *Weser- und Leinebergland* und hier in der Landschaftseinheit *Lipper Bergland* (LRP 2001). Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des besiedelten Bereichs von Aerzen in leicht hängiger Lage, das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 4 m ab.

In der Karte der Landschaftsbildtypen liegen das Plangebiet wie auch der ganze besiedelte Teil sowie die Umgebung von Aerzen im Bereich der *Lössmulden (LM 46)*. Hierbei handelt es sich um einen wenig strukturierten, entwaldeten und in den Außenbereichen großflächig ackerbaulich geprägten Landschaftsbildtyp.

Der LRP trifft für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung folgende Aussagen:

- **Karte 1 „Arten und Biotope“:** Bereich mit allgemeiner Bedeutung – Wertstufe V –
- **Karte 2 „Landschaftsbild“:** geringe Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit
- **Karte 3 „Boden“:** Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt ist stark bis sehr stark eingeschränkt (bebaute und versiegelte Bereiche)
- **Karte 4 „Grundwasser“:** sehr geringe Grundwasserneubildung und Grundwassergefährdung durch Siedlungsflächen (flächenhafte Versiegelung, Schadstoffeintragungsrisiko)
- **Karte 8 „Zielkonzept“:** umweltverträgliche Nutzung in allen (übrigen) Gebieten mit aktuell überwiegen geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter

Da sich das Plangebiet innerhalb des besiedelten Bereichs befindet, werden im LRP keine weitergehenden Aussagen getroffen.

Ein **Landschaftsplan** liegt für den Flecken Aerzen nicht vor.

Niedersächsische Umweltkarte und NIBIS-Karten-Server

Der Flecken Aerzen liegt im Naturpark Weserbergland. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebiets, es grenzen auch keine an das Grundstück an. Das Plangebiet liegt in keinem FFH-Gebiet und keinem Vogelschutzgebiet nach EU-Richtlinie (Natura 2000).

Bei den **Böden** des Plangebietes handelt es sich nach der Bodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)¹ um den Bodentyp Mittlere Pseudogley-Parabraunerden mit einer hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit (BFR 7). Das Grundstück liegt innerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Der **Baugrund** wird als gut tragfähige, nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit der üblichen lastenabhängigen Setzung beschrieben. Bei den Bodenklassen für Erdarbeiten nach DIN 18300 handelt es sich um mittelschwer lösbare Bodenarten (in den oberen Bodenschichten von 0 bis 2 m). Diese Angaben ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

Altlasten werden im Plangebiet nicht geführt, es liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

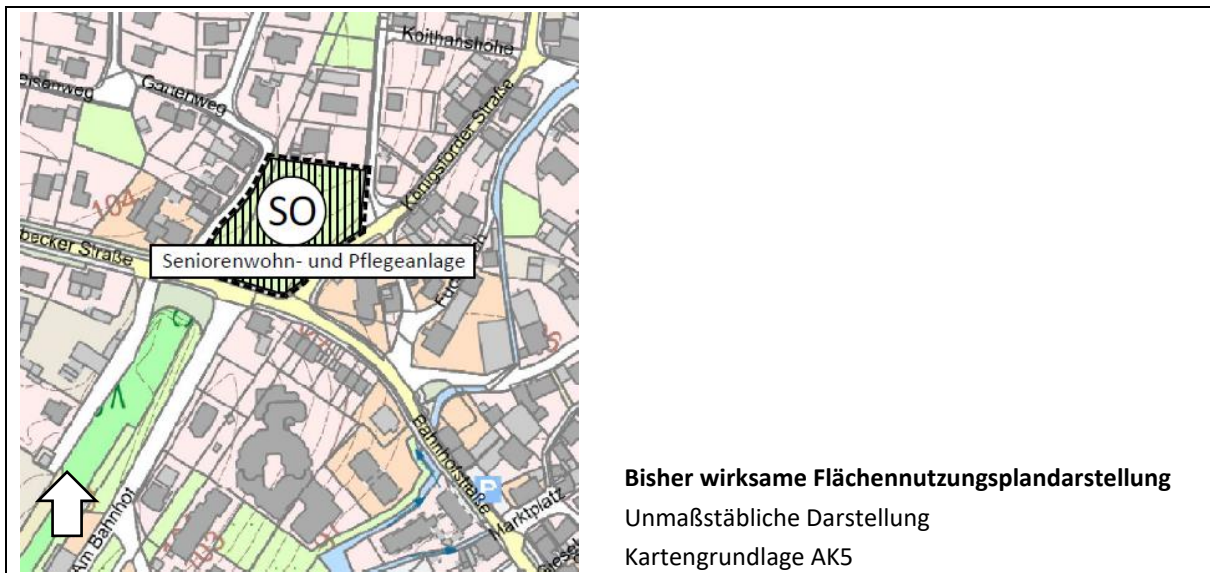
Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont, Schutzzone B.

4.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

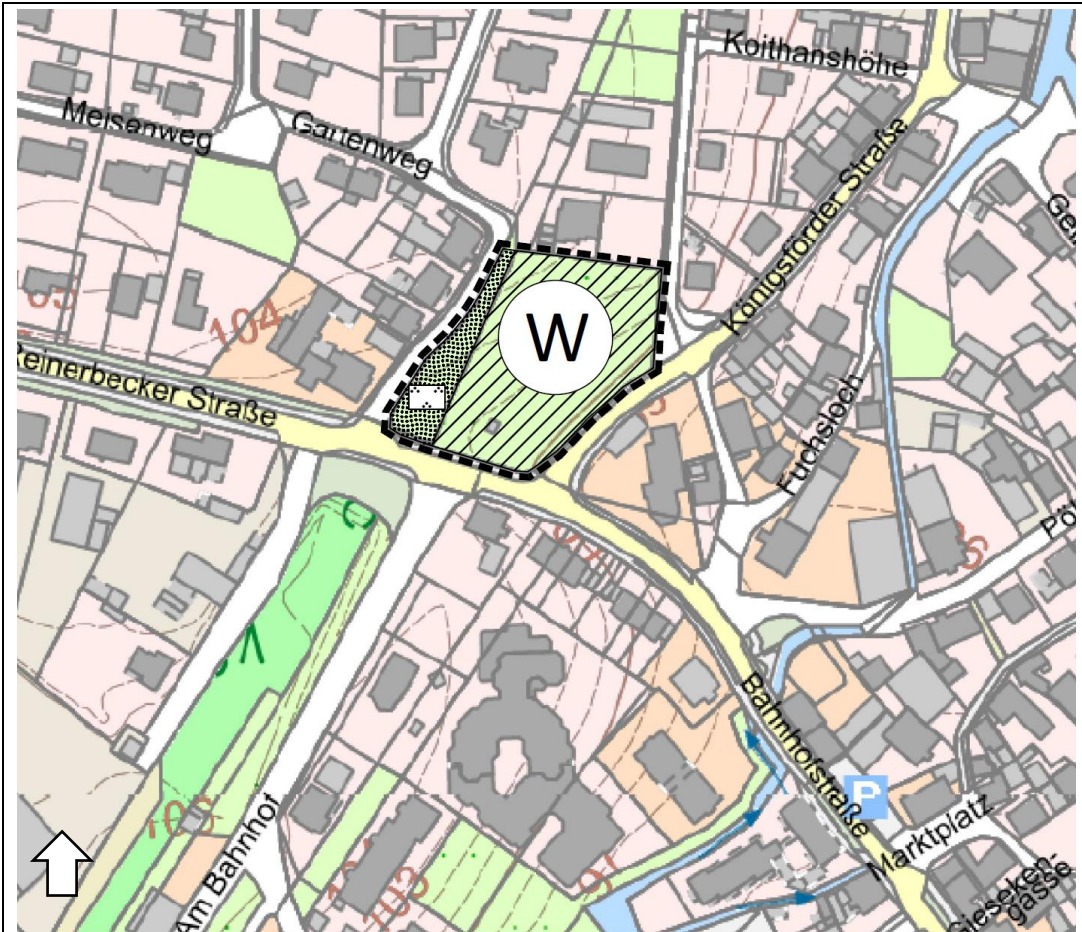
Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele des Flecken Aerzen flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der genehmigte Flächennutzungsplan des Flecken Aerzen vom 20.03.1982 wurde am 19.12.2008 neu bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Gartenweg“ im Verfahren nach § 13a BauGB wurde der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der FNP stellt seitdem im hier in Rede stehenden Bereich ein *Sondergebiet (SO)* „Seniorenwohn- und Pflegeanlage“ dar.



¹ NIBIS® Kartenserver (2025): Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50), Suchräume für schutzwürdige Böden, Ingenieurgeologie – Gefahrenhinweiskarte und Bodenklassen für Erdarbeiten, Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

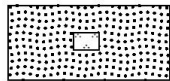
Die Entwicklung eines Wohngebiets ist ein neues Ziel der Gemeinde, das im Flächennutzungsplan noch nicht verankert ist. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dem zufolge wird der Flächennutzungsplan nunmehr erneut im Wege der Berichtigung angepasst und zukünftig nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung **Wohnbauflächen** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darstellen. Die bestehende **öffentliche Grünfläche** wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans abgesichert und in den Flächennutzungsplan übernommen.



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Grünflächenflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Parkanlage



Geltungsbereich der Anpassung des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

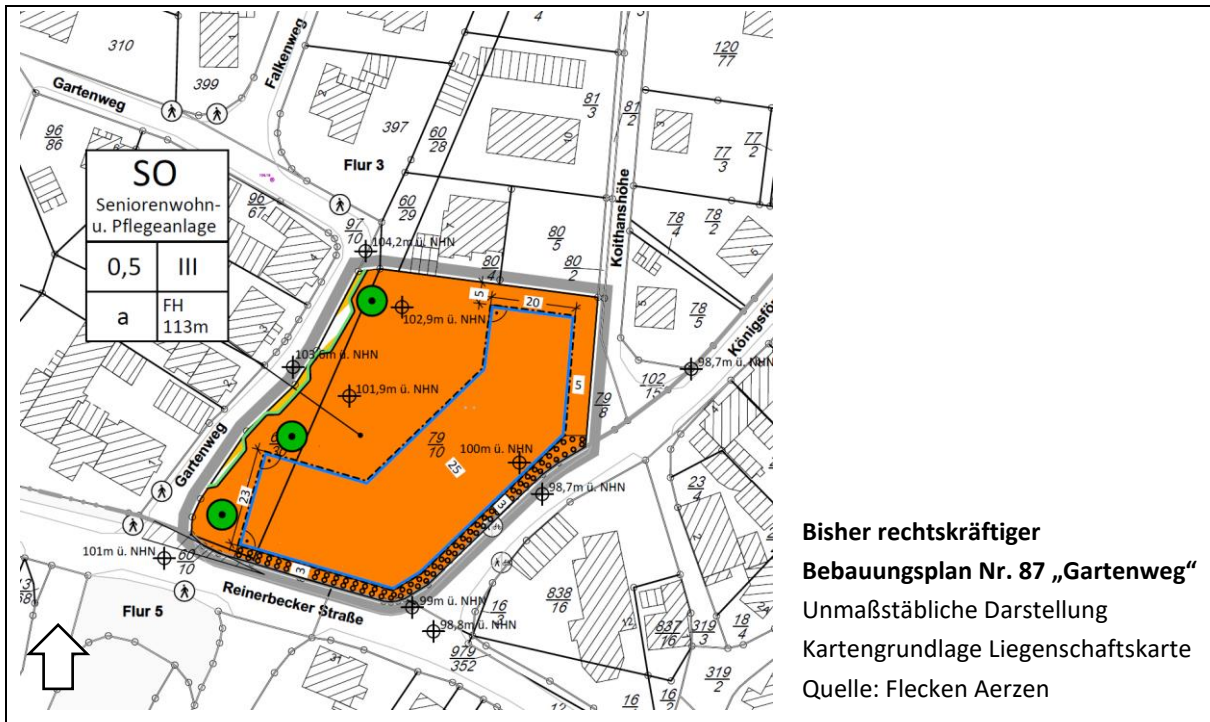
Angepasste Flächennutzungsplandarstellung

Unmaßstäbliche Darstellung

Kartengrundlage AK5

Verbindliche Bauleitplanung

Bislang gelten im Plangebiet die Festsetzungen des **Bebauungsplans Nr. 87 „Gartenweg“**. Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeanlage zu schaffen. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *sonstiges Sondergebiet* gem. § 11 BauNVO fest. Durch entsprechende textliche Festsetzung werden die zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen auf den für die einrichtungsspezifischen Bedarf begrenzt.



Die zulässige *Grundflächenzahl* beträgt 0,5. Es wird durch den B-Plan eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen ermöglicht, die eine größere Länge als 50 m (abweichende Bauweise) aufweisen darf.

Seinerzeit ist die öffentliche Grünfläche, die parallel zum *Gartenweg* verläuft, in das *Sondergebiet* einbezogen worden. In diesem Zusammenhang sind drei Einzelbäume innerhalb der bestehenden Grünanlage planungsrechtlich gesichert worden.

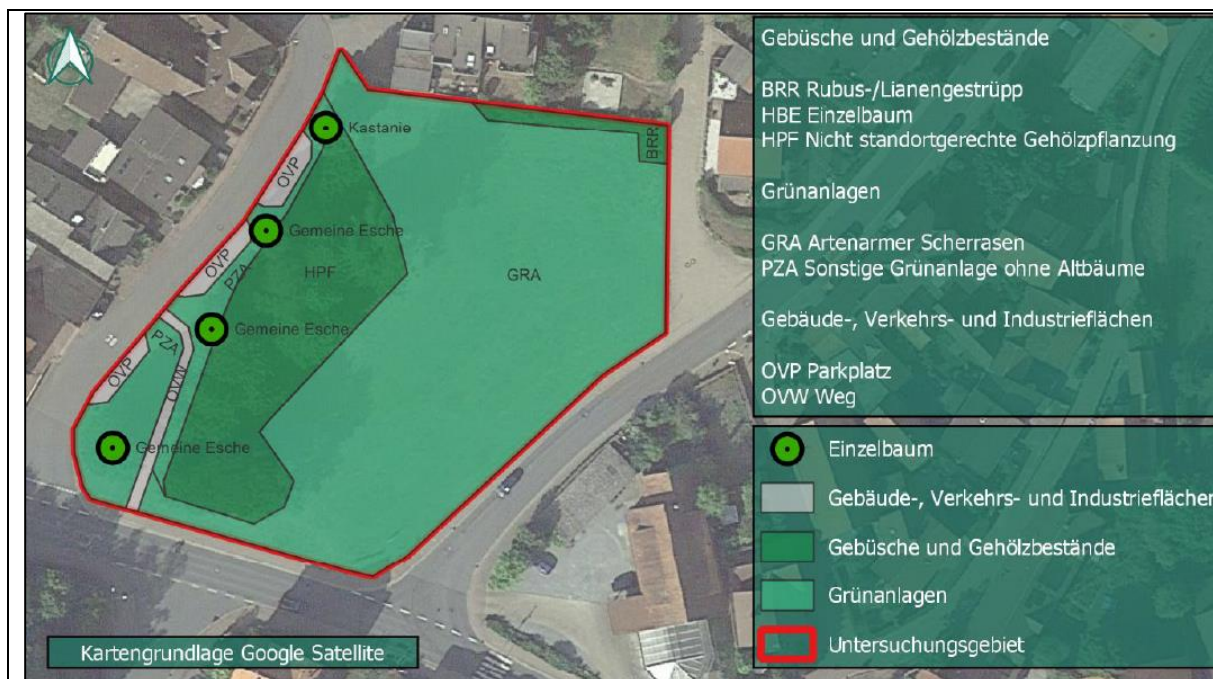
Das damalige Projekt konnte nicht umgesetzt werden. Es fand kein Bodenverkehr statt. Auch führte die Dimensionierung und Dominanz des damals geplanten Baukörpers innerhalb der Öffentlichkeit und im politischen Raum zu kritischen Diskussionen. Die nunmehr durchgeführte Neuüberplanung durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 87 erfolgt auch mit der Zielsetzung, für das Grundstück eine Bebauung zu ermöglichen, die sich deutlich besser in das städtebauliche Umfeld einfügt.

4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch das Fachbüro **habitat.eins** aus Osnabrück wurde als Grundlage zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2021)² erarbeitet. Dieser überprüft die potentielle Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet und beschreibt geeignete Handlungsempfehlungen für diese Bauleitplanung.

Im Januar 2021 wurde eine Biotoptypenkartierung sowie eine Untersuchung der vorhandenen Gehölze auf Baumhöhlen und –quartiere durchgeführt und auf der Grundlage der vorhandenen Habitatstruktur das potentielle Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten ermittelt.

Als relevante Artengruppen muss für das Plangebiet mit Vögeln und Fledermäusen gerechnet werden. Die Wahrscheinlichkeit tatsächlicher Vorkommen dieser beiden Artengruppen wurde anhand der Auswertung der einschlägigen Unterlagen (Messtischblätter u. ä.) auf Vorhandensein in diesem Bereich sowie dem Abgleich der Lebensraumansprüche, insbesondere der Fledermausarten, für das Plangebiet überprüft.



Biotoptypen im Plangebiet

Quelle: habitat.eins, ASP 2021, Seite 6

Nach den Auswertungen der Unterlagen und Kartierungen sind folgende Fledermaus- und Brutvogelarten im Plangebiet zu erwarten:

² habitat.eins (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung in Aerzen. Bear.: B.Eng. Igor Schellenberg; Osnabrück.

- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Potentiellles Artenspektrum Fledermäuse

Quelle: habitat.eins, ASP 2021, Seite 10

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nistgilde	Rote Liste		Schutzstatus	
			NI 2015	D 2015	BNatSchG	Art. VS-RL
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Sommersgoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Gebüsch- und Baumarten	*	*	o	

Potenzielles Artenspektrum Vögel

Quelle: habitat.eins, ASP 2021, Seite 9

Aufgrund der Biotopstrukturen mit vier Einzelbäumen und standortfremdem Gebüsch kann von einer insgesamt geringen Bedeutung für Brutvögel ausgegangen werden, insbesondere gefährdete Arten mit spezifischen Standortansprüchen sind eher auszuschließen. Auch als Nahrungshabitat hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

Für Fledermäuse bietet das Untersuchungsgebiet allenfalls eine geringe Nahrungshabitatfunktion, als potentieller Lebensraum weist das Plangebiet keine geeigneten Strukturen (Totholz, Altbäume mit Baumhöhlen, Gewässer) auf.

Nach Darstellung der projektspezifischen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens wurden die potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikte für die identifizierten Vogel- und Fledermausarten analysiert und entsprechend Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet:

- Erhalt der Gehölzstrukturen,
- Gehölzrodung außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit.

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren einer Altenpflegeeinrichtung führen zu keinen signifikanten Auswirkungen auf die Umwelt. Daher ist bei Einhaltung der o. g. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nach gutachterlicher Einschätzung nicht mit einem Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Die gutachterlichen Ergebnisse und Empfehlungen wurden seinerzeit in die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 87 integriert.

Im **Juli 2025 erfolgte eine Überprüfung** der örtlichen Situation durch Mitarbeiter des PLANUNGSBÜROS FLASPÖHLER. Dabei wurde festgestellt, dass sich hinsichtlich der Art und Ausprägung der Biotoptypen keine Veränderungen gegenüber der Situation aus dem Jahre 2021 vollzogen haben. Hinzu kommt, dass im Rahmen der hier in Rede stehenden 1. Änderung die an den Gartenweg angrenzende öffentlichen Grünfläche gesichert wird und nicht, wie seinerzeit vorgesehen, in das Baugebiet einbezogen wird. Vor diesen Hintergründen kann das Ergebnis der Potentialanalyse und der daraus abgeleiteten artenschutzrechtlichen Empfehlungen auch weiterhin für die Bauleitplanung herangezogen werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Hinweise und Regelungen werden in diese 1. Änderung übernommen.

4.5 Baugrunduntersuchung und exemplarische Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1

Die **ERWATEC Ingenieurgesellschaft** aus Bremen für das seinerzeit geplante Altenpflegeheim am 30.06.2022 eine Baugrunduntersuchung vorgelegt. Darin wurde auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Schluffablagerungen und der stark schluffige Feinsand mit Wasserdurchlässigkeiten von $K_f = 10^{-8}$ bis 10^{-10} m/s nicht zur Versickerung von Regenwasser über Sickermulden geeignet sind. Das Gutachten liegt dem Flecken Aerzen vor.

Der Investor beabsichtigt dennoch das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets schadlos zu beseitigen. Die Verlegung eines Regenwasserkanals bzw. ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal ist vorgesehen. Es ist deshalb durch das **geotechnische Planungs- und Beratungsbüro Arke** im Auftrag des Investors eine exemplarische Berechnung nach DWA-A 138-1 (Datum: 09.09.2025) durchgeführt worden. Diese umfasst die Fläche des innerhalb des Plangebiets festgesetzten 4 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts. Die Berechnung zeigt, dass die Versickerung mit Hilfe eines ausreichend bemessenen Füllkörper-Rigolensystems möglich ist.

5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse

Der Hauptort Aerzen verfügt über eine gutes Arbeitsplatzangebot, eine grundzentrale Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, ärztlicher Versorgung sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote und ist deshalb für alle Generationen als Wohnort attraktiv. Hinzu kommt die Nähe zur Kreisstadt Hameln und die gute Verkehrsanbindung auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Das Plangebiet ist in die Ortslage eingebettet und wird von vier Straßen und einem Hausgrundstück begrenzt. Topographisch steigt das Gelände von Südosten nach Nordosten an.

Das Plangebiet stellt sich im östlichen Bereich als regelmäßig gemähte Grünfläche (Scherrasenfläche) dar, im westlichen Bereich besteht eine ca. 8 m breite Gehölzstruktur aus älteren Einzelbäumen (eine Roßkastanie, Gemeine Eschen, Lärche und Kiefer) und Sträuchern (überwiegend Brombeergestrüpp und vereinzelte Vogelbeeren) (siehe auch Biotoptypenplan).

Im westlichen Teil des Plangebiets bestehen parallel zur Straße *Gartenweg* eine öffentliche Grünanlage sowie einige öffentliche Parkbuchten. Die Grünanlage und die Parkbuchten sollen erhalten bleiben. Einen öffentlichen Aufenthaltspunkt bildet eine Sitzbank unter einer großen Esche, im Einmündungsbereich *Gartenweg / Reinerbecker Straße*.

Die Umgebung des Plangebiets wird geprägt durch Bebauung mit geneigten Dächern, die überwiegend zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss aufweist. Es liegt in der Umgebung vorwiegend Wohnnutzung vor, teilweise bestehen ergänzende nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind als *Kreisstraßen (K 29 und K 36)* klassifiziert und weisen dementsprechend eine regionale Bedeutung als Verkehrswege auf. Die östlich angrenzende Straße *Gartenweg* ist als Wohnsammelstraße einzuordnen. Nördlich schließt die öffentliche Straße *Koithanshöhe* an. Aktuelle Verkehrsmengenzahlen liegen nicht vor. Bei den verschiedenen Ortsbegehungen ergaben sich jedoch keine Anhaltspunkte auf eine unangemessen hohe Belastung des Plangebiets durch Verkehrsgeräusche, die in Bezug auf die geplante Nutzung schallgutachterlich zu untersuchen wäre.

Die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 87 „Gartenweg“ liegenden Grundstücke sind weder im Altablagerungskataster des Landes Niedersachsen noch im Kataster über Altstandorte / altstandortverdächtige Flächen des Landkreises geführt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen liegen ebenfalls nicht vor.³

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine unterirdische Gas- und Wärmewärmeleitung (siehe Kap. 10.3).

Das Plangebiet liegt in keinen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 bis 30 BNatSchG).

Denkmalgeschützte bauliche Anlagen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung.

³ Landkreis Hameln-Pyrmont Umweltamt (E-Mail 2022-01-13)

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont, Schutzzone B. Die Heilquellenschutzverordnung ist zu beachten.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung



Das **städtebauliche Konzept** sieht die Errichtung von Wohngebäuden vor. Es sind derzeit durch den Investor sechs Baugrundstücke geplant, deren Zuschnitt und Ausrichtung sich am Geländeverlauf der nach Südosten geneigten Hanglage orientiert. Es ist geplant, ein Mehrfamilienhaus und fünf Ein- bis Zweifamilienhäuser zu errichten.

Die bestehende öffentliche Grünfläche, die parallel zum *Gartenweg* verläuft und das Baugebiet nach Westen hin abschirmt, soll erhalten bleiben. Auch die an den *Gartenweg* angrenzenden Parkbuchten sollen unverändert bleiben.

Der nordwestlich gelegene Bauplatz soll über eine Zufahrt an den *Gartenweg* angebunden werden. Die übrigen Baugrundstücke sollen verkehrlich durch die *Reinerbecker Straße*, die *Königsförder Straße* sowie die *Kotianshöhe* erschlossen werden, wobei Zufahrten von den beiden übergeordneten Straßen (*Reinerbecker Straße*, und *Königsförder Straße*) auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden.

Mit diesem Bebauungsplan sind zusammenfassend folgende **Ziele und Zwecke** verbunden, deren Erreichen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden soll:

- Stärkung des Flecken Aerzen als attraktiven Wohnstandort im Landkreis Hameln-Pyrmont,
- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen als Maßnahme zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Gebiets das überwiegend dem Wohnen dient,
- Förderung von Investitionen in den Wohnungsbau,
- Schaffung eines Wohnungsangebots unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als Maßnahme zur Abmilderung der Wohnungsnot,
- Schaffung von Wohnraum in fußläufiger Entfernung zu den zentralen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen im Grundzentrum Aerzen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter und sozial unausgewogener Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen und Einrichtungen,
- Berücksichtigung der im Plangebiet bestehenden Leitungstrassen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende **umweltbezogenen Zielsetzungen**:

- Besiedlung städtebaulich geeigneter Innenbereichsflächen, anstelle der Inanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen,
- Flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Erschließungsanlagen,
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung der Anforderungen des Umwelt- und Artenschutzes,
- sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit Grund und Boden,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers,
- Förderung der Begrünung von Dächern.

Klimaschutz und die Klimaneutralität sind wichtige Anliegen des Flecken Aerzen, die bei der Entwicklung dieses Baugebiets durch geeignete Festsetzungen unterstützt werden sollen. Insbesondere beinhaltet die Planung folgende Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

- Besiedlung der Innenbereiche als Betrag zur „Gemeinde der kurzen Wege“,

- Besiedlung von Flächen mit guter ÖPNV-Anbindung,
- Schaffung kompakter Siedlungseinheiten,
- Ausstattung der Dachflächen mit Solaranlagen zur Stromversorgung (Photovoltaik) gem. Vorschriften der NBauO,
- Flexibilität bei der Ausrichtung der Dachflächen, um bedarfsgerecht solare Erträge zu erwirtschaften,
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Grünstrukturen und Freiflächen,
- Anpflanzen von Bäumen,
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze,
- Minderung der möglichen Bodenversiegelung gegenüber der aktuell zulässigen Grundflächenzahl.

7 Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kap. 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kap. 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Regelungen und örtlichen Bauvorschriften jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, den Wohnungsbau auf innerörtlichen Grundstücken im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern, werden die überplanten Grundstücksflächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als *allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO* festgesetzt.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im *WA-Gebiet* zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

Allgemein zulässig sind im hier festgesetzten *WA-Gebiet* folgende Nutzungen:

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

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen.

Die o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterliegen dem Ausnahmeverbehalt des § 31 Abs. 1 BauGB. Dieser ermöglicht der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Einzelfallentscheidung, um die Genehmigung beispielsweise zu versagen, wenn aufgrund einer konkret beantragten Nutzung Störungen im Umfeld bzw. des Wohnens zu befürchten sind.

Ausschluss von Nutzungen

Im *allgemeinen Wohngebiet* sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die o. g. Nutzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr auch in den Abendstunden hervorgerufen werden.

Zudem sind *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* in der Regel sehr flächenintensiv, was der planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Da im Plangebiet nur Nutzungen ausgeschlossen werden, die dem Ausnahmeverbehalt der BauNVO unterliegen, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* weiterhin gewahrt.

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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- *Grundflächenzahl,*
- *Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,*
- *Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull.*

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter der jeweiligen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die festgesetzte *GRZ 0,4* gewährleistet eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und trägt somit zur Minderung des Flächenverbrauchs bei.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50% überschritten werden. Somit ist innerhalb des Baugebiets eine maximale Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen von 60% der Fläche des Baugrundstücks möglich. Dies ist erforderlich, um auf den Grundstücken im erforderlichen Umfang Einstellplätze realisieren zu können, so dass die umgebenden Straßen nicht über Gebühr vom Parkverkehr, den das neue Baugebiet hervorruft, belastet werden.

Hinzu kommt die Festsetzung, dass auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig ist.

Im Ergebnis wird durch die Bebauungsplanänderung das Maß der zulässigen Grundfläche gegenüber dem bislang möglichen Grad der Flächenversiegelung deutlich reduziert. Dies ist auch als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu werten.

Zahl der Vollgeschosse

II Vollgeschosse als Höchstmaß

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.

Gemäß § 2 Abs. 6 NBauO ist ein oberirdisches Geschoss ein Geschoss dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ein Kellergeschoss ist ein Geschoss, das diese Anforderung nicht erfüllt.

In der Umgebung des Plangebiet weist der Gebäudebestand ein, zwei und drei Vollgeschosse auf. Um die angestrebten Ziele der Nachverdichtung und der Förderung von Investitionen in dem Wohnungsbau zu erreichen, wird im *WA-Gebiet* eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Damit werden sowohl die bestehende städtebauliche Struktur des bebauten Umfelds als auch nachbarliche Belange berücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe maximal 10,5 m sowie 12 m über dem Bezugspunkt.

Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche bei geneigten Dächern bzw. der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern.

Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN). Maßgeblich für das jeweilige Vorhaben ist die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt. Sollte mehr als ein Höhenpunkt maßgeblich sein, ist der Mittelwert zu bilden und anzuwenden.

Aus Gründen der Ortsbildpflege wird die mögliche Höhenentwicklung der zweigeschossigen Baukörper durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhen begrenzt. Der Bebauungsplan setzt für die

topographisch höher gelegenen Baugrundstücke eine maximale Firsthöhe von 10,5 m und für die tiefer liegenden Bereiche eine maximale Firsthöhe von 12 m fest.

Als Definition der Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der Attika. Dies dient der Klarstellung.

Das Baugrundstück weist eine Hanglage auf. Im Vorfeld der Planung wurden durch das Vermessungsbüro Balke und Westphal die Geländehöhen detailliert ermittelt. Auf der Grundlage dieses Höhenaufmaßes setzt der Bebauungsplan im Plangebiet sechs *Bezugspunkte* in Meter über Normalhöhennull (NHN) gem. § 16 BauNVO zur Bestimmung der *Firsthöhe* fest. Diese sind den derzeit geplanten Grundstücken zugeordnet. Für den Fall, dass sich eine geänderte Grundstücksaufteilung ergibt, setzt der Bebauungsplan fest, dass für das jeweilige Vorhaben die Höhe über NHN maßgeblich ist, die der baulichen Anlage am nächsten liegt. Sollte mehr als ein Höhenpunkt maßgeblich sein, ist der Mittelwert zu bilden und anzuwenden.

Die Angabe der *maximalen Firsthöhe* erfolgt in Meter über dem jeweiligen **Bezugspunkt bezogen auf Normalhöhennull** und ist im Sinne der Rechtsprechung eindeutig bestimmt (vgl. u. a. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.08.2006, - 4 B 4382/06 -). Dieser festgesetzte Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO ist in der Planzeichnung räumlich verortet. Hierbei handelt es sich um die dort aktuell vorliegende Geländehöhe.

Geschossflächenzahl

Eine Geschossflächenzahl setzt der Bebauungsplan nicht fest, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist. Zur Bestimmung des Löschwasserbedarfs wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zulässigen Bebauung mit *zwei Vollgeschossen* und der *GRZ 0,4* eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 im Plangebiet erreicht werden kann.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise im WA-Gebiet

Es gilt die offene Bauweise.

Die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eröffnet einen geeigneten Gestaltungsspielraum bei der Objektplanung, denn im Rahmen der *offenen Bauweise* sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Da der Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festsetzt, können *Garagen* gem. § 12 BauNVO und *Nebenanlagen* gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Straßenverläufen und der Baugebietsabgrenzung. Es wird ein Abstand von umlaufend mindestens 3 m festgesetzt.

Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,4 H. Diese Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung durch die neue Bebauung ausgeschlossen.

7.4 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz

Auf der Ostseite der Straße *Gartenweg* bestehen öffentliche Parkbuchten. Diese Parkplätze sollen weiterhin zur Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und werden deshalb im Bebauungsplan als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentlichen Parkplätze* gem. § 9 abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Grundstückszufahrten

Im WA-Gebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straße darf je Baugrundstück 5 m nicht überschreiten.

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 in den *allgemeinen Wohngebieten* auf 5 m fest. Die Begrenzung der Breite der Grundstückszufahrten erfolgt auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und -ordnung, da der Aufreihung einer größeren Zahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Straße entgegengewirkt wird.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Breite der Grundstückszufahrten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung frei zu halten.

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.

Zur Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger fest. Um eine ausreichende

Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung zu gewährleisten, ist ein geringfügiges Verschieben der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

Eine Bebauung der Flächen ist nicht zulässig, um die Erschließungsfunktion nicht zu beeinträchtigen.

Um diese Zuwegung ordnungsgemäß befestigen zu können, bedarf es im Bereich des GFLs einer Versiegelung der Flächen bis zu 100%. Um dies zu ermöglichen wird die Festsetzung aufgenommen, dass dort eine GRZ von 1,0 zulässig ist. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts als selbstständiges Flurstück zu parzellieren und im Zusammenhang mit den Baugrundstücken jeweils anteilig mit zu veräußern.

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

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- *Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.*
- *Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.*
- *Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.*

Gemäß § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beleuchtungen an Straßen, Wegen und Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen von Grundstücken technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Das gilt auch für den Insektenschutz. Vor diesem Hintergrund sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechende Festsetzungen zum Spektralbereich, Lichtfarbe und Lichtstärke sowie die Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen und die Lichtpunkthöhe in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Insektenschutz trägt auch zum Erhalt zur Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet bei.

7.7 Grünflächen

Die öffentliche Grünanlage, die zwischen dem Baugebiet und der Straße *Gartenweg* besteht, wird durch die Festsetzung als *öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage* planungsrechtlich abgesichert. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt, damit dieser Bereich weiterhin durch die Öffentlichkeit zum Aufenthalt und zur Erholung genutzt werden kann. Darüber hinaus wird der bestehende Grün- und Gehölzbestand erhalten.

7.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen

bzw. Füllkörper-Rigolensysteme) auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu führen.

Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind sickerfähige Beläge, wie z. B. Pflasterbeläge, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG i. V. m. § 56 WHG die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, sofern die Kommune nicht den Anschluss an den Kanal vorschreibt. Der Flecken Aerzen beabsichtigt nicht, den Anschluss an den Regenwasserkanal vorzuschreiben. Die hydraulische Leitfähigkeit des Bodens wurde mittels Versickerungsversuchen bestimmt (vgl. Kap. 4.5). Auf dieser Grundlage wurde durch das Geotechnische Planungs- und Beratungsbüro Arke eine **exemplarische Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1** durchgeführt. Danach kann das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen, wie ein **Füllkörper-Rigolensystemen** schadlos zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund dessen beabsichtigt der Erschließungsträger nicht, das Plangebiet an den Regenwasserkanal anschließen zu lassen, so dass auf den privaten Grundstücksflächen Versickerungsanlagen anzulegen sind.. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit einem Teich oder Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig. Zur Entlastung der Trinkwasserversorgung kann das anfallende Niederschlagswasser beispielsweise in einer Zisterne zwischengespeichert und in Trockenzeiten zu Bewässerungszwecken verwendet werden.

Die exemplarische Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 des Büros Arke liegt dieser Planbegründung an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sind. Diese bauvorhabenbezogene Baugrunderkundung bildet die geeignete Grundlage zur Planung, Bemessung und Ausführung der jeweiligen Versickerungsanlage. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die erforderliche Entwässerungsgenehmigung

Um den Versiegelungsgrad der **Stellplätze und 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.

Diese Regelung betrifft ausschließlich die Stellplätze. Die übrigen befestigten Flächen dürfen voll versiegelt werden, um die erforderliche Barrierefreiheit zu gewährleisten. Sie können dann beispielsweise in die angrenzenden Pflanzflächen entwässern und somit zur Erhöhung der Grundwasserretention beitragen.

8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

8.1 § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 „Gartenweg“ 1. Änderung OT Aerzen.

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.

Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

8.2 § 2 Dächer

Zulässig sind geneigte Dächer mit 15° bis 45° Dachneigung und Flachdächer.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nicht glasierte und nicht edel-engobierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun und Dunkelgrau bis Schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

<i>2001 Rotorange</i>	<i>3013 Tomatenrot</i>	<i>8012 Rotbraun</i>	<i>7013 Braungrau</i>
<i>2002 Blutorange</i>	<i>3016 Korallenrot</i>	<i>8014 Sepiabraun</i>	<i>7015 Schiefergrau</i>
<i>3003 Kaminrot</i>	<i>8008 Olivbraun</i>	<i>8028 Terrabraun</i>	<i>7016 Anthrazitgrau</i>
<i>3011 Braunrot</i>	<i>8011 Nussbraun</i>	<i>7012 Basaltgrau</i>	<i>7021 Schwarzgrau</i>

Grasdächer, extensiv begrünte Dächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.

Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.

Die Umgebungsbebauung wird durch geneigte Dächer bis etwa 45° Neigung geprägt. Ein geneigtes Dach tritt ab etwa 15° Neigung wirkungsvoll in Erscheinung. Deshalb werden geneigte Dächer zwischen 15° und 45° Neigung zugelassen.

Flachdachgebäude sind inzwischen sehr beliebt geworden. Gebäude mit Flachdächern können besonders kompakt und damit auch energieeffizient ausgeführt werden. Zudem ist die Flachdachbauweise besonders geeignet für eine Dachbegrünung. Aus diesen Gründen werden auch Flachdächer zugelassen.

Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. In diesem Bereich von Aerzen sind ebenso Dächer mit schwarzen Dachziegeln und schwarzen bis dunkelgrauen Dachsteinen verbreitet. Diese Farbpalette von rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft im Kernort aus. Andersfarbige Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb) oder glasierte und edel-

engobierte Dacheindeckungen die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind begrünte Dächer und Grasdächer auch als geneigte Dächer allgemein zulässig. Eine Dachbegrünung mindert den Versiegelungsgrad, hat positive Wirkung auf das Kleinklima und speichert das Regenwasser, sodass es zeitverzögert abgeführt wird.

Solarelemente, die aus Gründen des Klimaschutzes gemäß den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ohnehin vorzusehen sind, werden auch als Dacheindeckung zugelassen.

8.3 § 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als Schnitthecken oder freiwachsende Hecken aus Gehölzen der Gehölzliste, Holzstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern und offene Stabmattenzäune ohne Kunststoffgeflecht.

Die Höhe der Einfriedungen, die an öffentliche Straßen bzw. öffentliche Flächen angrenzen, darf maximal 1,2 m betragen.

Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass eine biologische Durchgängigkeit gewährleistet bleibt.

Neben den Gebäuden bestimmen auch die Grundstückseinfriedungen das Erscheinungsbild des Vorhabens 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 bzw. historisch begründeten Materialien.

Die Grundstücksbereiche sollen zwar zum öffentlichen Raum hin wirkungsvoll abgrenzt werden können; jedoch soll das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch allzu hohe geschlossene Zäune oder Mauern zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt.

Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass eine biologische Durchgängigkeit gewährleistet bleibt (z. B. Abstand der Einzäunung vom Boden von mind. 10 cm oder Durchlässe innerhalb von Mauern mit mind. 15 cm Durchmesser, mind. ein Durchlass je angefangene 25 m Mauerlänge). Durchgehende senkrechte, für Amphibien und andere Kleintiere nicht überwindbare Kanten an Grundstücksgrenzen, Straßen und Zuwegungen sind zu vermeiden bzw. nur in begründeten Fällen (z. B. Stützmauern) und für einzelne Grundstücksabschnitte zulässig.

8.4 § 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

Auf mindestens 4% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche sind zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise anzulegen:

- a) *Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Felddrain oder Saum),*

b) *Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.*

Im Plangebiet ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum der nachfolgenden Gehölzlisten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt, mind. 12 - 14 cm Stammumfang.

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze sowie Gehölze für Gärten der Siedlungsbereiche

Große Bäume (> 15m)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche*
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
Mittelgroße Bäume (10 – 20m)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn*
<i>Acer ginnala</i>	Feuerahorn
<i>Acer rufinerve</i>	Streifenahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche*
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crat. laevig. "Pauls Scarlet"</i>	Rotdorn*
<i>Juglas regia</i>	Walnuss
<i>Liquidamber ciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
* für Schnitthecken geeignete Gehölze	

Gehölzliste 2: Alte und regionale Obstsorten

Obstbäume als Hochstamm	Sortenauswahl
Apfel:	Gelber Richard, Rote Sternrette, Roter Eiserapfel, Schöner von Nordhausen, Winterglockenapfel, Klarapfel, Jakob Fischer, Prinzenapfel, Dülmener Rosenapfel, Jacob Lebel
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Pastorenbirne
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Großer Schwarze Knorpel, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin

Weitere Sorten unter: <https://www.nabu.de/natur-und-landschaft/landnutzung/streuobst/sorten>

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

Im Siedlungsbereich besitzen Bäume vielfältige und wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Deshalb sollen Laubbäume gepflanzt werden. Die jeweilige Grundstücksfläche reicht aus, um große oder mittelgroße Laubbäume anzupflanzen. Geeignete Arten sind der Gehölzliste zu entnehmen. Diese Neupflanzungen wirken auch als Ausgleich für die Beseitigung der Einzelbäume.

Zur Erhöhung des Insektenvorkommens und zur Förderung der Artenvielfalt sind auf mindestens 4% der jeweiligen Grundstücksfläche Blühstreifen und/oder Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten anzulegen.

In Verbindung mit der Gebäudearchitektur bestimmt die Gestaltung der unbebauten Grundstücks- und Gartenflächen maßgeblich das Siedlungsbild. Die Freiflächen sollen als begrünter, gärtnerisch gestalteter Raum in Erscheinung treten und die befestigten Flächen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

In den letzten Jahren ist es teilweise in Mode gekommen, Gärten und Freiflächen vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Siedlungsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll ein ökologischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen.

8.5 § 5 Auffüllungen und Stützmauern

Auffüllungen sind nur zwischen der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeseite zulässig, um den niveaugleichen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die zur Erschließung bestimmte Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie der Terrassierung des Grundstücks dienen und die jeweilige Höhe 1 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei mehreren Stützmauern, die zur Geländeterrassierung hintereinander errichtet werden, muss der Abstand von Stützmauern untereinander jeweils mindestens 3 m betragen.

Das Gelände weist eine ausgeprägte Hanglage auf. Aus diesem Grunde werden Veränderungen der Geländetopographie im Zusammenhang mit der Bebauung in einigen Fällen unumgänglich sein. Die vollständige Niveaugleichung bzw. Einebnung oder Auffüllung eines Baugrundstücks oder die Errichtung allzu hoher Stützmauern die negativ auf das Siedlungsbild wirken sollen jedoch nicht zugelassen werden. Um den Gebietscharakter nicht durch überdimensionierte Aufschüttungen oder Grundstücksbegradigungen zu beeinträchtigen, sind Niveauperänderungen durch Aufschüttung, Begradigung und die Terrassierung des Grundstücks nur in einem angemessen festgelegten Rahmen zulässig, der sich an der bestehenden Geländetopographie orientiert. Die getroffenen Regelungen dienen auch dem Nachbarschutz.

8.6 § 6 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 50.000 € bestimmt werden. Im Verhältnis zum Investitionsbedarf und Umfang des geplanten Vorhabens erscheint ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € als angemessen, um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen.

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeine Wohngebiete	4.046 m ²
Öffentliche Grünflächen	637 m ²
Verkehrsflächen	120 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	4.803 m²

10 Erschließung, sonstige planerische Auswirkungen und Hinweise

10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über den *Gartenweg*, die *Königsförder Straße* sowie die *Reinerbecker Straße* gut an das regionale und überregionale **Straßenverkehrsnetz** angeschlossen.

Im Zuge der Einmündung Gartenweg ist auf Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr das **Sichtdreieck** auf bevorrechtigte die Hochbordanlage benutzende Radfahrende in die Planzeichnung übernommen worden (5m/30m, Siehe Nr. 6.3.9.3 der RAST 06). Das Sichtdreieck belegt nur sehr geringe Flächen des B-Plan-Areals.

Das Plangebiet ist an das Netz des **ÖPNV** angeschlossen. Eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung in die Kreisstadt Hameln befindet sich an der Reinerbecker Straße in ca. 300 m Entfernung. Unmittelbar gegenüber des Plangebiets besteht eine Bushaltestelle der Verbindung Hope / Schulzentrum Aerzen.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet, an das angeschlossen werden kann. Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Träger der **Stromversorgung** sind die Stadtwerke Hameln Weserbergland.

Träger der **Gasversorgung** ist die Westfalen Weser Netz GmbH.

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

Träger der **Löschwasserversorgung** ist der Flecken Aerzen, der den Grundschatz zu gewährleisten hat.

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.

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.

Träger der **Abwasserentsorgung** ist der Eigenbetrieb des Fleckens Aerzen „Wasser“.

Das Plangebiet kann an das **zentrale Kommunikationsnetz** der Telekom angeschlossen werden.

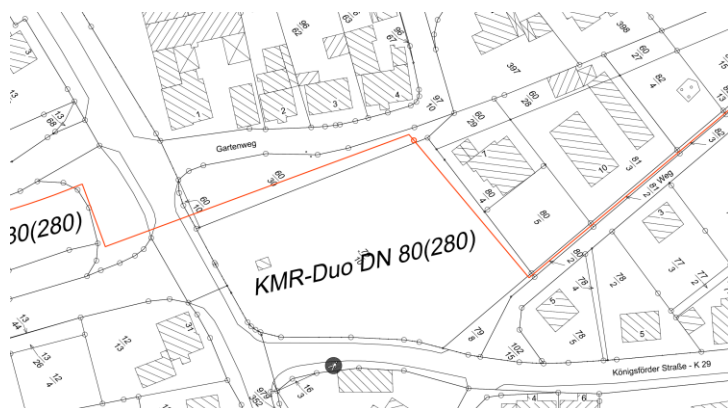
Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

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. Ein Anschluss des Plangebiets an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

10.3 Gas- und Wärmeleitung

Das Plangebiet wird von einer unterirdischen Gas- und Wärmeleitung der Bioenergie Aerzen GmbH & Co. KG. durchquert. Hierauf wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Der derzeitige Trassenverlauf ist im nachfolgenden Plan mit einer roten Linie gekennzeichnet und auf die Planzeichnung als **unterirdische Hauptversorgungsleitung** nachrichtlich übernommen worden. Im Bereich des Flurstücks 60/30 besteht ein Gestattungsvertrag zugunsten dieser Leitung, verbunden mit der Verpflichtung, bei Grundstücksverkauf eine Grunddienstbarkeit einzurichten. Das südlich gelegene Flurstück 79/10 ist lastenfrei.



Lageplan Nahwärmeleitung der Bioenergie Aerzen GmbH & Co.

Quelle: Flecken Aerzen

Um das Bauvorhaben in der geplanten Form realisieren zu können, wird es voraussichtlich erforderlich werden, die Leitung im nördlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 60/30) geringfügig zu verlegen. Es besteht eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem derzeitigen Eigentümer des Flurstücks, dem Flecken Aerzen und dem Eigentümer der Leitung, der Bioenergie Aerzen GmbH & Co. KG, dass eine Verlegung der Leitung erfolgen soll, wenn dies aufgrund einer Baumaßnahme erforderlich wird.

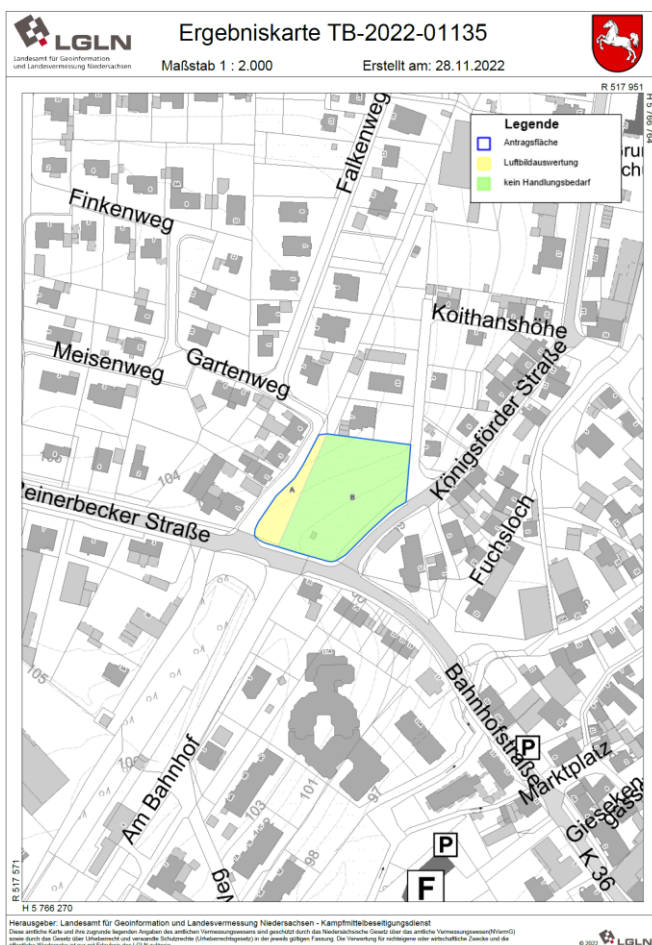
10.4 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

Hinweis des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde für die Fläche A (siehe nachfolgende Ergebniskarte) keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht deshalb der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, so dass eine Luftbildauswertung empfohlen wird.⁴

Da die Fläche A nicht bebaut, sondern unverändert als öffentliche Grünfläche genutzt werden soll und dementsprechend festgesetzt ist, besteht dort kein Erfordernis einer Luftbildauswertung.



⁴ Stellungnahme LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 28.11.2022

10.5 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, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) 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.

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben.

10.6 Archäologische Hinweise und Denkmalschutz

Archäologie

Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o.g. Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten beauftragt wird. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Naturschutzamt, des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

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

Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Gebäude, die im Ensemble geschützt sind. Die geplante Neubaumaßnahme ist daher unter dem Aspekt des § 8 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes zu betrachten, wonach Anlagen, die sich in der Umgebung von Baudenkmalen befinden, besonderen Anforderungen genügen müssen.

§ 8 NDSchG verbietet, das Erscheinungsbild eines Baudenkmals zu beeinträchtigen. Die jeweilige besondere Wirkung eines Baudenkmals, die es als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Beschauer ausübt, darf nicht geschmälert werden. Vorhaben in der Umgebung eines Baudenkmals sind daher mit besonderer Sorgfalt und Einfühlung zu planen und auszuführen (vergleiche Rd.-Nr. 6 zum § 8). In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

10.7 Hinweise zum Artenschutz und zum Baumschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/Genehmigungs-inhaber*innen ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Kern-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.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

10.8 Hinweis zum Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Verordnung vom 06.04.2020 in der Schutzzone B des festgesetzten Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont. Die Festsetzungen der geltenden Verordnung sind zu berücksichtigen.

10.9 Hinweise der Bundeswehr und zu den Kreisstraßen 29 und 36

Das Plangebiet befindet sich in einem 3 km breiten Hubschrauberkorridor. Aus diesem Grunde ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

Der Landkreis Hameln-Pyrmont übernimmt keinerlei Kosten für derzeit oder künftig notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen fest. Dem Flecken Aerzen entstehen somit durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

Beschluss

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

Aerzen,

Bürgermeister

Anlagen: **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung in Aenzen; habitat.eins (2021) bear.: B-Eng. Igor Schellenberg; Osnabrück

Exemplarische Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (09.09.2025), Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke; Aenzen