Stadt Hann. Münden
Landkreis Göttingen

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum

Bebauungsplan 076
‚Sandweg‘
Ortsteil Hemeln

einschließlich örtlicher Bauvorschriften

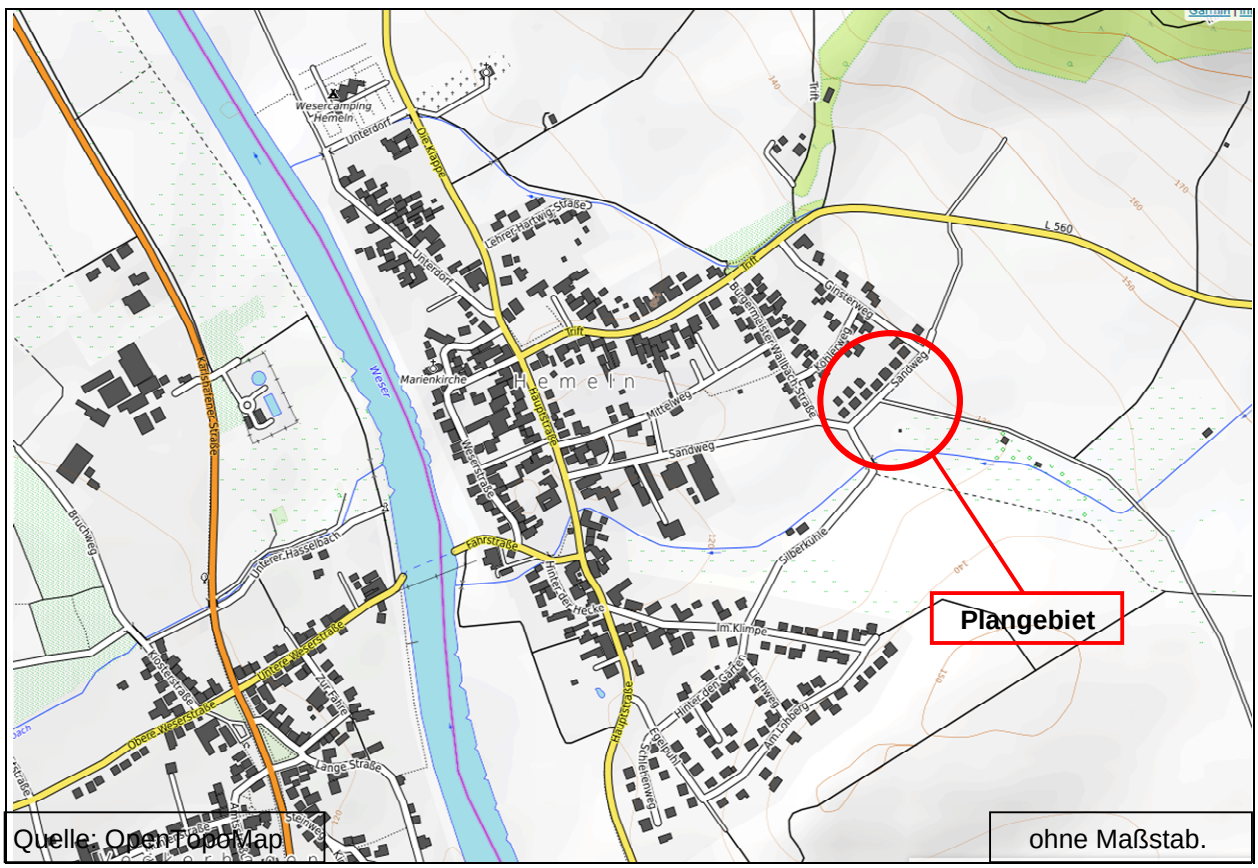
Entwurf

Erarbeitet im Auftrag der
Stadt Hann. Münden

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309
Email: info@planung-henke.de

August 2020



Inhaltsverzeichnis

1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes 2
2 Veranlassung der Planung 3
3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren 3
4 Realnutzung 7
5 Zweck und Ziele der Planung 10
6 Festsetzungen und Planinhalte 10
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
6.2 Erschließung 11
6.2.1 Verkehrserschließung 11
6.2.2 Ver- und Entsorgung 12
6.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen 13
7 Flächenbilanz 14
8 Auswirkungen der Planung 14
8.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG 14
8.2 Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen 16
8.3 Eingriffsregelung 16
9 Bodenordnung 17
10 Kosten / Finanzierung 17
11 Hinweise 17

Anhang:

Anhang I: Gehölzliste

Anhang II: Gestaltungsplan

Anhang III: Schnitte

Anhang IV: Auszug Pflanzplan

1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Hemeln ist ein Ortsteil der Drei-Flüsse-Stadt Hannoversch Münden, im südlichen Landkreis Göttingen und liegt unmittelbar an der Weser. Naturräumlich wird der Ort dem Weser-Leine-Bergland zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 076 ‚Sandweg' liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Hemeln. Die Fläche wird vorwiegend ackerbaulich genutzt. Im südlichen Teil befindet sich ein Gartengrundstück mit Baumbestand. Das Plangebiet grenzt an die Wohnbebauung am Sandweg an. Topografisch liegt der höchste Punkt im Nordosten mit ca. 135 m ü NN, im Südwesten der tiefste Punkt mit ca. 127 m ü. NN. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab.

Quelle: Umweltkarten-Niedersachsen

Auszug des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hemeln, in der Flur 5, Teile der Flurstücke 127/2, 128/1, 130/2, 130/3, 131/1 und in der Flur 7, Teile der Flurstücke 24/5, 24/6, 24/7, 24/8 sowie Teile der Wegeparzelle 394/1. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,97 ha. Die angrenzende Straßenparzelle des Sandweges liegt außerhalb des Geltungsbereiches, sichert aber die Erschließung. Der Sandweg ist im Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Sande" festgesetzt.

2 Veranlassung der Planung

Ein privater Projektentwickler hat bei der Stadt Hann. Münden den Antrag zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gestellt.

Damit wird die Absicht verfolgt insbesondere jungen Familien, deren Wurzeln in Hemeln liegen, eine Möglichkeit zur Errichtung eines Eigenheims zu schaffen. Die bestehende Nachfrage nach Bauland im Ort soll damit bedient werden. Die Nachfrage ist hoch, so dass schon für alle geplanten Bauflächen Interessenten vorhanden sind.

Die Bebaubarkeit der Flächen soll sich an den benachbarten Bestand der Gebäude und Grundstücke, insbesondere an der Bebauung auf der Westseite des Sandweges orientieren.

Auf Antrag des Projektentwicklers soll der Bebauungsplan Nr. 076 „Sandweg" in Hann. Münden, Ortsteil Hemeln aufgestellt werden. Auf den Flächen sollen 8 – 10 Bauplätze in einem „WA-Allgemeinen Wohngebiet" ermöglichst werden.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** hat die Stadt Hann. Münden als Mittelzentrum besondere Aufgaben bei der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und der zugehörigen Infrastruktur wahrzunehmen. Der Ortsteil Hemeln gehört jedoch laut Raumordnungsprogramm nicht zum zentralen Ort des Mittelzentrums. Im Kapitel 1.1 06 (2) des Regionalen Raumordnungsprogramms wird formuliert, dass sich Planungen für Siedlungsentwicklungen kontinuierlich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren sollen. Dabei ist außerdem die Nutzung von Reserven im Bestand (Baulandreserven aus Bauleitplänen oder Baulücken) zu bevorzugen.

Der gesamte Ortsteil ist als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Die Ortslage ist im Regionalen Raumordnungsprogramm umgeben von einem „Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft" sowie einem „Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft". Hemeln wird von einem regional bedeutsamen Radfahrweg durchzogen. Der Ort wird als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung" dargestellt. Im Flusslauf der Weser verläuft die Landesgrenze zu Hessen.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass Hann. Münden die Auswirkungen des Demografischen Wandels kompensieren und den natürlichen Bevölkerungsverlusten mit Wanderungsgewinnen entgegenwirken konnte.

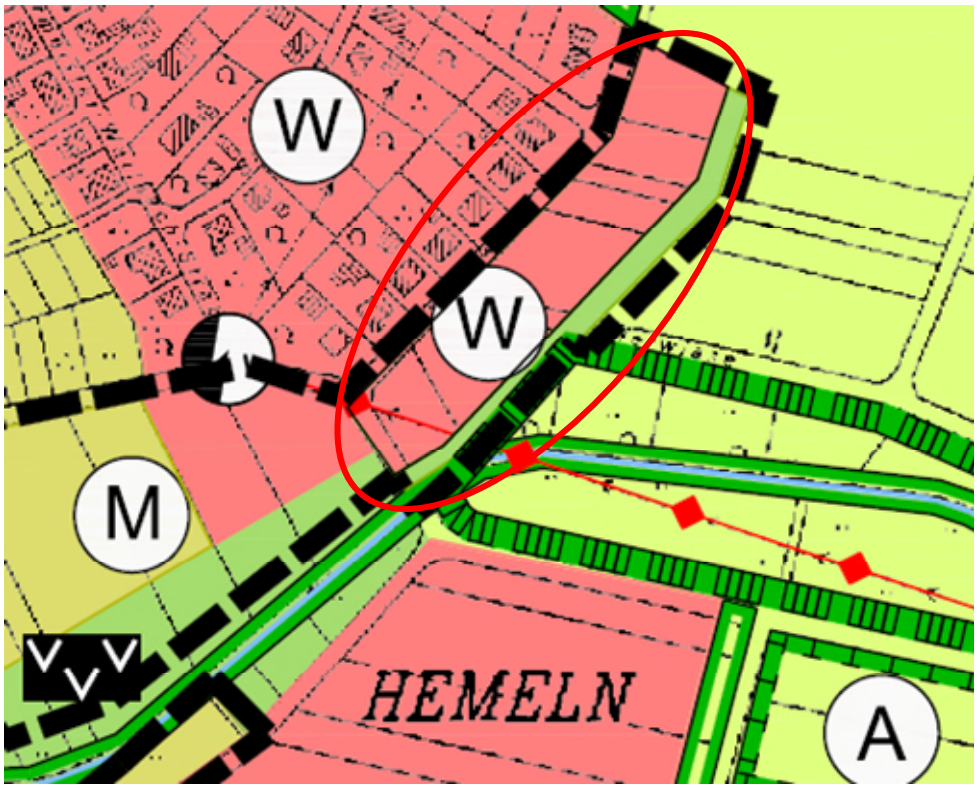
Die Analyse der Einwohnermeldedaten zeigt, dass an der positiven gesamtstädtischen Entwicklung fast alle Ortsteile ihren Anteil haben. Zum einen liegt dies daran, dass die Ortsteile Hann. Mündens eigene Attraktivitäten haben, die das Leben in den Ortsteilen lebenswert machen. Zum anderen ist die Kernstadt aufgrund der Lage zwischen den ausgedehnten Überschwemmungsgebieten von Fulda, Werra und Weser und den bewaldeten Hanglagen der umgebenden Wälder in der Siedlungsentwicklung eng begrenzt. Auch zukünftig sollen die Ortsteile ihren Beitrag an der Stabilisierung der Hann. Mündener Bevölkerung leisten.

Die Entwicklung des Baugebietes mit 8-10 Grundstücken im Ortsteil Hemeln dient vorrangig am Eigenbedarf orientierten Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Göttingen (2010) mit Plangebiet (roter Pfeil)

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Hann. Münden aus dem Jahr 2000 stellt die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen dar. Diese wurden im Rahmen der 4. Sammeländerung (2019) ausgewiesen. Zur freien Landschaft hin ist eine Grünfläche ausgewiesen. Im Süden quert die Freileitung eines Stromversorgers den Geltungsbereich.

In der unmittelbaren Umgebung sind weitere Wohnbauflächen dargestellt. Weiter in Richtung Süden und Westen sind im Flächennutzungsplan Mischbauflächen dargestellt.



Auszug rechtkräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Hann. Münden (2000), mit Plangebiet (rot umkreist)

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet Weserbergland Kaufunger Wald (LSG GÖ Nr. 00015) tangiert den Geltungsbereich im Süden, liegt jedoch außerhalb. Der gesamte Ort Hemeln liegt innerhalb des Naturparkes Münden.

Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Bachlauf der Beeke. Der Bach ist laut Geoportal des Landkreises Göttingen in Höhe des Plangebietes als „Fauna-wertvoller Bereich“ dargestellt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den unmittelbaren Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Unmittelbar westlich schließt der Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Sande“ an, der 1974 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise aus und umfasst auch die Parzelle der Straße „Sandweg“ vollständig.

Auszug Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Sande"

Bauleitplanerisches Verfahren

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs zu schaffen, soll der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Durch dieses Verfahren kann die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen begründet werden, die eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschreiten und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Planungsrechtlich ist die Fläche aufgrund der Größe und Erschließung als Außenbereich einzustufen, weswegen das Verfahren nach § 13 b anzuwenden ist. Die Einleitung von Planverfahren nach § 13 b BauGB ist grundsätzlich bis zum 31.12.2019 befristet, der dafür erforderliche Aufstellungsbeschluss wurde jedoch fristgerecht am 04.12.2019 gefasst, so dass das Verfahren gem. § 13 b BauGB bis zum 31.12.2021 per Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB abzuschließen ist. Ansonsten gelten die rechtlichen Vorgaben des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen gemäß § 13 b i.V. mit § 13 a BauGB sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben. Der Geltungsbereich liegt gegenüber der vorhandenen Bebauung am Sandweg und schließt daher an bestehende städtebauliche Strukturen an. Die festzusetzende Grundfläche ist deutlich kleiner als 10.000 m², da der gesamte Geltungsbereich nur 9.705 m² groß ist. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und allgemeinen Wohngebietsflächen von 7.375 m² betragen die zulässigen Grundflächen ca. 2.213 m² (s.a. Flächenbilanz Kap. 7).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete ge-

mäß BNatSchG sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden und werden auch nicht beeinträchtigt. Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Großteils der betroffenen Grundstücke nicht betroffen, wobei die Verbotstatbestände des BNatschG bei der Umsetzung des Vorhabens in jedem Fall zu beachten sind.

Darüber hinaus bestehen keine erkennbaren Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBL I S. 587) durchgeführt. Die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die weiteren Verfahrensdaten sind der Planurkunde zu entnehmen.

4 Realnutzung

Im März bzw. Mai 2020 erfolgten Ortsbegehungen. Bei diesen Terminen wurden unten aufgeführte Fotos angefertigt.

Das Plangebiet wird vorwiegend ackerbaulich intensiv genutzt.

Ackerfläche, Ansicht von Süden

Entlang des Sandweges in der Parzelle des Sandweges verläuft ein Entwässerungsgraben mit Krautbewuchs, der regelmäßig gemäht wird.

Entwässerungsgraben, Ansicht von Süden

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gartengrundstück mit Gehölzbestand. Hier stehen zwei Kirschbäume, ein junger Kastanienbaum, sowie Sträucher, die das Grundstück zum Teil einfassen. Der überwiegende Teil des Grundstückes ist eine Rasenfläche.

Gartengrundstück im Süden, Ansicht von Norden

Westlich des Geltungsbereiches schließt die Straße „Sandweg" an, die hier in einer Breite von ca. 4,30 m asphaltiert ist und einen einseitigen gepflasterten Streifen von ca. 1,50 m Breite aufweist. Über diese Straße soll das Plangebiet erschlossen werden.

Die angrenzende Bebauung ist zweigeschossig.

Bebauung westlich der Straße „Sandweg"

Außerhalb des Geltungsbereiches, südlich des Gartengrundstückes, verläuft der Bachlauf der Beeke. Er kommt vom „Deimkeskopf" und fließt in Höhe der Fährüberfahrt in Hemeln in die Weser.

Bachlauf Beeke südlich des Gartengrundstückes

5 Zweck und Ziele der Planung

Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Hemeln soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan fortgesetzt werden. Hemeln hatte vor etwa 20 Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Durch den Einsatz von Dorfmoderatoren und die Mobilisierung der Dorfgemeinschaft, konnte die Bevölkerungszahl stabilisiert werden. Um die Ortsentwicklung auch weiter positiv beeinflussen zu können, sollen nunmehr junge Familien durch ein überschaubares Angebot an möglichen Bauplätzen zum Bleiben bewegt werden. Damit kann die Altersstruktur im Ort verbessert und die vorhandene Infrastruktur wie z.B. Kindergarten, Grundschule, Sporthalle usw. besser ausgelastet werden.

Hemeln hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Nutzung vorhandener Baulücken beschäftigt. Es waren jedoch nur einzelne Baulücken mobilisierbar, die inzwischen bebaut sind. Der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland soll mit der Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit 8-10 Grundstücken entsprochen werden.

In Vorbereitung dazu hat die Stadt Hann. Münden die betreffenden Flächen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sammeländerung), rechtsverbindlich am 04.04.2019, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Vorteil der Fläche ist, dass sie am unmittelbaren Siedlungsrand liegt und mit wenig Aufwand erschlossen werden kann.

Das Planungsziel der nachfrageorientierten Wohnbauentwicklung in den Ortsteilen wird mit der Planung erreicht.

6 Festsetzungen und Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art** der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden sollen alle Nutzungsmöglichkeiten, die der § 4 Abs 2 BauNVO ermöglicht, zulässig sein. Dabei handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Außerdem sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Nur ausnahmsweise zulässig sein sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Dadurch soll der vorrangigen Planungsabsicht, hier Wohnhäuser für junge Familien zu entwickeln, Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da sie insbesondere durch die Ortsrandlage dem gewünschten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Das städtebauliche Konzept wurde aus dem Gebietscharakter in der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Entsprechend der vorhandenen Bebauung an den umliegenden Straßen sollen im Plangebiet als **Maß** der baulichen Nutzung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sein. Die Grundflächenzahl und die maximale Firsthöhe/Höhe der Attika sollen i.V.m.

einer maximalen Geschossfläche einen harmonischen Übergang einerseits zur zweigeschossigen Bebauung westlich des Sandweges und andererseits in die freie Landschaft herstellen. Mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 wird eine Überbauung von gut 30 % des jeweiligen Baugrundstückes festgelegt. Dieser Wert liegt damit unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4. Es wird somit eine Bebauung mit ausreichend Gartenflächen ermöglicht, die sich in die ländliche Struktur gut einbinden lässt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes an der Ansicht vom Sandweg aus am Gebäude. Gemessen wird die Höhe an der obersten Kante der fertigen Dachkonstruktion bzw. der Attika. Damit soll sich die geplante Bebauung in die Topografie der umgebenden Landschaft einfügen.

Für die möglichen Dachformen im Plangebiet wurde keine Form ausgeschlossen, um den zukünftigen Bauherren vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung zu geben. Für Flachdächer wurde die Firsthöhe gegenüber anderer Dachformen zurückgenommen, damit aus gestalterischer Sicht großflächige, scharfkantige und kubische Formen weitestgehend vermieden werden können. Dadurch können sich die neuen Gebäude am Ortsrand gestalterisch besser in das Landschaftsbild einfügen. Die Festsetzungen für das Flachdach beziehen sich gemäß Flachdachrichtlinie 2019 auf Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10°.

In die Höhenfestsetzungen geht auch die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ein. Während Anlagen auf geneigten Dächern die maximale Fristhöhe nicht überschreiten dürfen, darf bei Flachdachbauten die maximale Höhe der Attika um 2,0 m überschritten werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Regelung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen auf einem Grundstück. In Verbindung mit der vorgegebenen Grundflächenzahl soll damit einerseits der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein Mindestmaß reduziert werden, andererseits soll die Nutzungsdichte des Baugebietes an die ländliche Struktur Hemelns angepasst werden.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, wird die Nutzung von Solarenergie ausdrücklich gewünscht. Hierfür ist die Nutzung von Dächern und Fassaden möglich. In diesem Zusammenhang wird für Aufdachanlagen auf Flachdächern eine maximale Überschreitung der Attika vorgegeben, um die Gesamthöhe der Gebäude im gewünschten Rahmen zu halten.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Sandweg aus.

Mit der vorgesehenen Dimensionierung ist einerseits Begegnungsverkehr möglich, andererseits wird die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Die Verkehrsfläche soll als gemischte Verkehrsfläche ohne den getrennten Ausbau von Gehweg und Straße erfolgen. Als optische Gliederung der Verkehrsfläche bleibt ein Streifen gepflastert. Einzelheiten zur geplanten Gestaltung des Sandweges sind aus den beigefügten Schnitten im Anhang zu entnehmen.

Die Parzelle des Sandweges liegt im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Sande". Um den Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im näheren Umfeld

decken zu können, ist die Anordnung eines Parkstreifens entlang des Sandweges vorgesehen. Dazu wird im nördlichen Abschnitt neben der Straße ein wenige Dezimeter breiter Streifen dem Sandweg zugeschlagen, damit ausreichende Mindestmaße für Parkstreifen und Straße zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich wird von einem Wirtschaftsweg unterteilt, mit dem die landwirtschaftlichen Betriebe in der östlichen Gemarkung von Hemeln erschlossen werden. An dieser Stelle ist es wichtig, dass in der Gestaltung des Weges sowohl auf eine ausreichende Dimensionierung der Wegebereiten geachtet wird, als auch darauf, dass hier keine Fahrzeuge von Anwohnern abgestellt werden, die die betrieblichen Abläufe der Landwirtschaft einschränken. Auch aus diesem Grund ist der Parkstreifen parallel des Sandweges vorgesehen.

Darüber hinaus sind Stellplätze überwiegend auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Daher sind Garagen und Carports im Abstand von 3,0 m bis 23,0 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie des Sandweges zulässig. Die vollständige Garage muss innerhalb dieser Fläche stehen.

Die Anbindung des Ortsteils Hemeln durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 195 des Verkehrsverbundes Südniedersachsen (VSN) möglich. Die Bushaltestelle „Sandweg" befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet. Damit kann der Bahnhof in Hann. Münden laut Fahrplanauskunft des VSN in ca. 30 Minuten erreicht werden.

Eine Autofahrt nach Hann. Münden dauert ca. 15 Minuten. Außerdem ist der Ort über die Landesstraße L 560 nach Osten in Richtung Dransfeld und dann weiter nach Göttingen angebunden.

Hemeln ist beliebter Ausflugsort auch für Radfahrer. Der Weserradweg führt durch Hemeln, in Verbindung mit der Weserfähre kann die Überfahrt in den Reinhardwald erfolgen sowie nach Osten in das Leinetal.

In Hemeln existiert seit vielen Jahrzehnten außerdem eine Auto- und Personenfähre über die Weser. Somit sind die Gemeinde Reinhardshagen aber auch die Stadt Bad Karlshafen erreichbar.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Grundstücke sind in Bezug auf die Ver- und Entsorgung neu zu erschließen. Die **Wasser- (Trink-, Löschwasser)** und **Kanalleitungen** liegen im Sandweg und können erweitert bzw. im Bestand genutzt werden. Die grundsätzliche Erschließung ist technisch möglich. Die Erschließung ist zum Zeitpunkt der Errichtung von Gebäuden nachzuweisen.

Das **Löschwasser** steht schon jetzt über Hydranten im Sandweg zur Verfügung.

Das **Schmutz- und Oberflächenwasser** wird in das vorhandene Trennsystem eingeleitet. Bestehende Kanäle und Leitungen befinden sich im Sandweg. Die Abwasserableitung erfolgt über die im Sandweg vorhandenen Kanäle, die über eine ausreichende Dimensionierung verfügen. Da der Entwässerungsgraben entlang des Sandweges überplant wird, ist vorgesehen, das Oberflächenwasser aus der Feldmark, welches nördlich des Baugebietes ankommt, in den vorhandenen offenen Graben am Ginsterweg umzuleiten. Dafür wird in einem kurzen Abschnitt eine Verrohrung notwendig.

Im südlichen Abschnitt ist der vorhandene Graben in Abschnitten zu verrohren. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen der zu erteilenden Entwässerungsgenehmigung unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange geregelt.

Die **Stromversorgung** erfolgt über den Ausbau des vorhandenen unterirdischen Leitungsnetzes, welches auch die Wohngebäude am Sandweg versorgt.

Im Bestand wird das geplante Baugebiet von einer Freileitung des Stromversorgers überquert. Bei Gesprächen mit dem Versorger wurde festgelegt, dass diese Leitung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen unterirdisch und außerhalb des Geltungsbereiches verlegt wird. Dazu wird die bestehende Oberleitung in Zusammenarbeit mit der EAM Netz und den Versorgungsbetrieben der Stadt Hann. Münden im Streckenabschnitt innerhalb der Ortslage unterirdisch verkabelt, der weitere Verlauf bleibt als Freileitung erhalten. Der exakte Leitungsverlauf wird außerhalb des Bebauungsplangebietes geregelt und festgelegt und ist daher nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens.

Die **Abfallentsorgung** ist durch regelmäßige Müllabfuhr gewährleistet, die Straßenbreiten und -radien werden entsprechend der RASt 06 ausgebaut.

Im Sandweg liegen **Telekommunikation**sleitungen verschiedener Anbieter, sodass auch diesbezüglich die Versorgung gewährleistet werden kann.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

6.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Um das Plangebiet in Richtung freier Landschaft einzugrünen, werden an den Nord- und Ostseiten Flächen für Anpflanzungen festgesetzt.

Darüber hinaus wird in diesen Bereichen die Anordnung eines Erdwalles festgesetzt, um möglichen Einwirkungen von Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorzubeugen. Die Lage und die Gestaltung des Walles wurde dabei so gewählt, dass er innerhalb des Pflanzstreifens liegt, in der Höhe überschaubar bleibt und durch entsprechende Böschungsneigungen gut zu bearbeiten ist.

Um eine zeitnahe Funktionserfüllung zu erreichen, sind die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken spätestens im darauffolgenden Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung durchzuführen. Es besteht für die Eigentümer die Verpflichtung, die zu pflanzenden Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zudem sind die zu pflanzenden Bäume entsprechend ihrer Größe fachgerecht zur Sicherung zu verankern.

PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig, um die Versiegelungsrate zu minimieren und das Versickern von örtlich anfallendem Oberflächenwasser zu ermöglichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für solche Flächen Niederschlagswassergebühren seitens der Stadt Hann. Münden erhoben werden, sofern die grundsätzliche Möglichkeit besteht,

dass auch von solchen Flächen Niederschlagswasser in die öffentliche Niederschlagswasseranlage gelangen kann (Ablauf in angeschlossene Hofeinläufe, Auffangrinnen oder auch direkt auf den Gehweg/öffentliche Flächen).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Hann. Münden seit dem 01.01.2018 der Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Abwasseranlagen nicht mehr erlaubt ist.

Aus gestalterischen Gründen sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und Werbeanlagen nur eingeschränkt zulässig.

7 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	**Summe in m²**	**Grundflächenzahl (GRZ)**	**Gem. § 19 (4) max. versiegelt***	**Anteile in %**
WA – Allgemeine Wohngebiete	7.375	0,3 überbaubar max. 2.213	0,45 3.319	75,99
Verkehrsflächen	510	-	510	5,26
Private Grünflächen	1.820	-	-	18,75
Summe Plangebiet	**9.705**		**3.829**	**100**

* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Ortslage von Hemeln abgerundet. Dadurch wird eine Bebauung der Grundstücke in der festgesetzten Art und Weise ermöglicht. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und der Verkehrsflächen können maximal 3.829 m² überbaut und versiegelt werden. Die Überbauung mit Gebäuden ist unter Beachtung des § 19 (4) BauNVO, auf höchstens 3.319 m² beschränkt. Die mögliche Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche von maximal 510 m² ist darüber hinaus zu berücksichtigen.

Im Bereich der Flächenversiegelungen und -befestigungen werden **Boden und Wasser**, die hier durch die landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt sind, beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen gehen damit teilweise vollständig verloren. Laut Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS) stehen im Plangebiet drei verschiedene Bodentypen an. Im Norden findet sich flache Parabraunerde und im Süden Mittlere Parabraunerde. Im äußersten Süden des Geltungsbereiches, nahe der Beeke, liegt Mittlere Pseudogley-Parabraunerde. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist im Norden sehr gering und steigt nach Süden hin deutlich an.

Zu den allgemeinen Bodenfunktionen zählen neben den Regulationsfunktionen auch die Produktions- und Lebensraumfunktionen. Zudem gehen die Flächen als landwirtschaftliche Produktionsflächen auf einer überschaubaren Flächengröße gänzlich verloren.

Der Verlust des Bodens im geplanten Wohngebiet mit einigen wenigen Grundstücken ist als allgemein zu bewerten. Die Flächen werden z.T. begrünt, wobei die Nutzungsintensität des Bodens nur dort nachlässt, wo Anpflanzungen stattfinden.

In Hemeln befinden sich laut NIBIS zwei Standorte für Altablagerungen, diese befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen verloren. Als Minimierungsmaßnahme werden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Flächenbefestigungen festgesetzt. Dadurch sollen möglichst wenige Flächen vollständig versiegelt werden, d.h. auf den Grundstücksfreiflächen kann Niederschlagswasser versickern. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als überschaubar einzustufen. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Durch die zu versiegelnde bzw. zu befestigende Fläche erhöhen sich die Auswirkungen auf das standortbezogene **Mikroklima**. Durch die ermöglichte Überbauung bzw. Versiegelung kann es zu einem Temperaturanstieg auf den Flächen und insgesamt zu einer kleinklimatisch belastenden Situation kommen. Durch Festsetzung einer angemessenen Grundflächenzahl und Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes kann der Wirkung allerdings entgegengewirkt werden.
Das Umfeld der Flächen wird ebenfalls überwiegend intensiv genutzt, so dass die kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung der Nachbarflächen haben werden. Das für den Raum zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzustufen.
Die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht ungünstig verändern. Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Flächenumfangs der potenziellen Bebauungen und Versiegelungen als gering zu bewerten.
Nachhaltige Auswirkungen auf die grundsätzlichen klimatischen Wirkungen sind auch aufgrund der sehr geringen Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Biotope** werden als mittel bewertet.

Durch die Flächeninanspruchnahme werden die Obstbäume und die Gehölze auf dem Gartengrundstück im Süden sehr wahrscheinlich verloren gehen. Vor Beginn jeglicher Arbeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu überprüfen und einzuhalten.

Mit den Festsetzungen zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes soll ein Ausgleich für den Verlust an Grünelementen und Wirkungen auf den Artenschutz geschaffen werden. Nach Umsetzung der Planung werden sich zumindest in Teilbereichen Gehölzstrukturen entwickeln, die angepassten Tierarten einen Lebensraum geben können.

Die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereiches wird leicht erhöht. Es entsteht in gewissem Umfang ein verändertes **Landschaftsbild.** Das Plangebiet liegt am Ortsrand und stellt

sich derzeit ohne Übergang von Ackerfläche direkt zur Vorderseite 2-geschossiger Bebauung wenig landschaftsverträglich dar. Durch die Abrundung der Ortslage mit der Bebauung der zweiten Straßenseite des Sandweges mit zur freien Landschaft organisierten großen Gärten wird diese Situation bereits verbessert. Überdies wird eine Ortsrandbegrünung in 5 m Tiefe mit dichter Begrünung einschließlich Baumpflanzungen festgesetzt, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Die Flächen haben nur eine geringe Erholungseignung, von daher ist durch die Inanspruchnahme in der geplanten Form auch nicht mit negativen Auswirkungen auf den **Menschen** zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen, daher sind auch keine Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist die Intensität der Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Flächengröße als gering einzustufen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gem. § 1 a (2) BauGB ist bei der Entwicklung der Flächen nicht zu vermeiden. Durch die Inanspruchnahme sind keine betrieblichen Auswirkungen zu erwarten.

8.2 Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen können die Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden:

- Fachgerechte Sicherung des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen und Verwendung für Pflanzmaßnahmen
- Ordnungsgemäße Lagerung nicht benötigten Oberbodens und Nachweis der sinnvollen Verwendung überschüssiger Bodenmassen bzw. der ordnungsgemäßen Entsorgung
- Reduzierung der überbaubaren Flächen (hier: GRZ 0,3) und Minimierung der tatsächlich zu überbauenden Flächen
- Wege- und Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind zur effektiven Begrenzung des Abflussbeiwertes nur mit Schotter- und Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen auszugestalten
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Flächen
- Intensive Eingrünung zur Gestaltung des Ortsrandes
- Regulierung der Werbeanlage in allgemeine Zulässigkeit, Leuchtwerbung und Höhe der Anlagen.

8.3 Eingriffsregelung

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig.

9 Bodenordnung

Allein aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Ein formelles Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10 Kosten / Finanzierung

Das Bebaugebiet soll durch einen privaten Investor entwickelt werden. D.h., der Investor übernimmt die Kosten für die Planung und Umsetzung des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Hann. Münden, sowie den jeweils zuständigen Erschließungsträgern. Der Investor baut die noch erforderlichen Erschließungsanlagen (z.B. Stellplätze, Verrohrungen, Hausanschlüsse) gem. den Abstimmungen und technischen Normen aus und überlässt diese im Anschluss kostenfrei der Stadt Hann. Münden bzw. den Versorgungsträgern. Die Details werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

11 Hinweise

11.1 Altlasten und Bodenschutz

Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise ergeben, die einen Altlastenverdacht begründen können, so ist das Umweltamt des Landkreises Göttingen unverzüglich zu informieren.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern bzw. seine Verwendung ist dem Umweltamt des Landkreises Göttingen nachzuweisen (BBodSchG).

11.2 Bodendenkmäler

Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

11.3 Allgemeiner Artenschutz gem. § 39 (5) BNatSchG

Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09. jedes Jahres) zu beachten

11.4 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine unüberwindbaren entsprechenden Tatbestände entgegen.

11.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Anhang I

Gehölzliste als Empfehlung

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata		

Bäume 2. Ordnung/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna		

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten (Hochstämme)

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

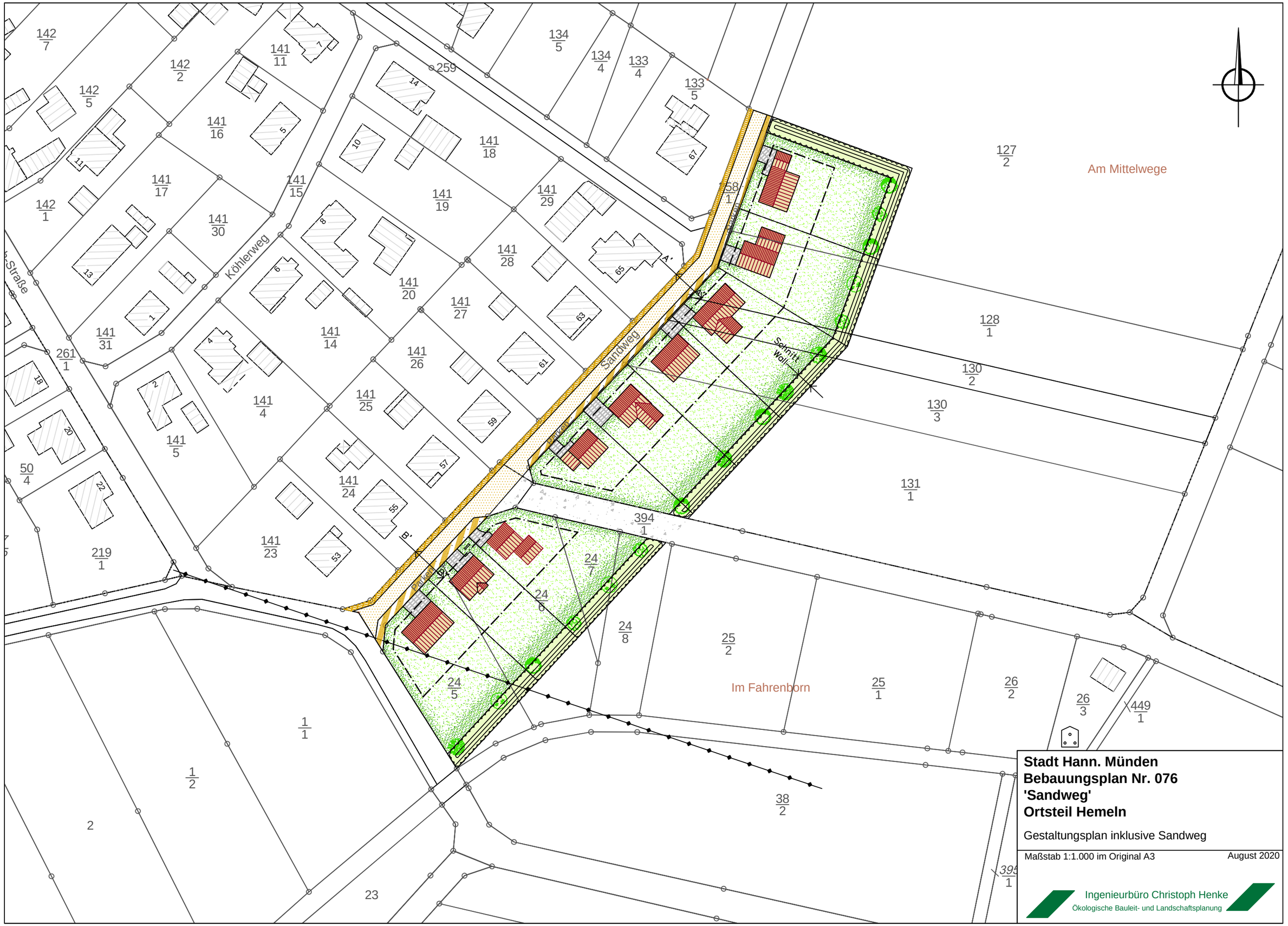
Heckenpflanzen für Schnitthecken (Pflanzgröße 100-150, 2 xv, 3 Stck/lfm)

Hainbuche	Carpinus betulus	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Anhang II: Gestaltungsplan (s. Anlage)

Anhang III: Schnittdarstellungen (s. Anlage)

Anhang IV: Auszug Pflanzplan (s.a. Anlage)



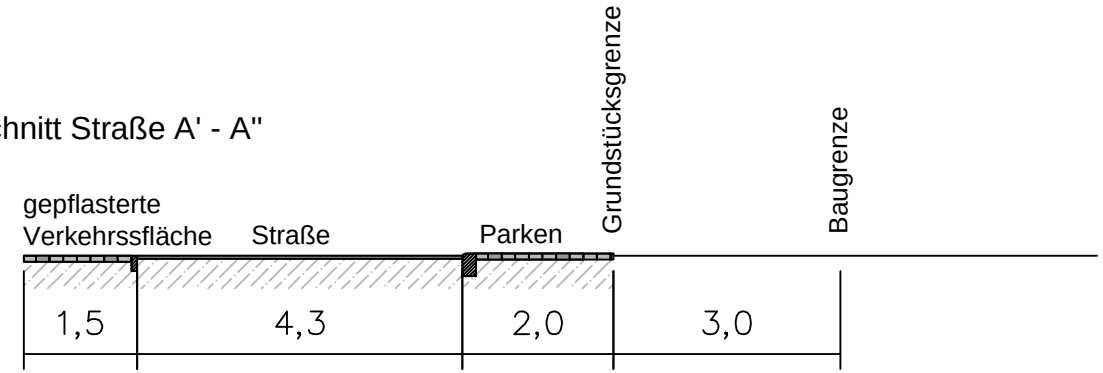
Stadt Hann. Münden
Bebauungsplan Nr. 076
'Sandweg'
Ortsteil Hemeln

Gestaltungsplan inklusive Sandweg

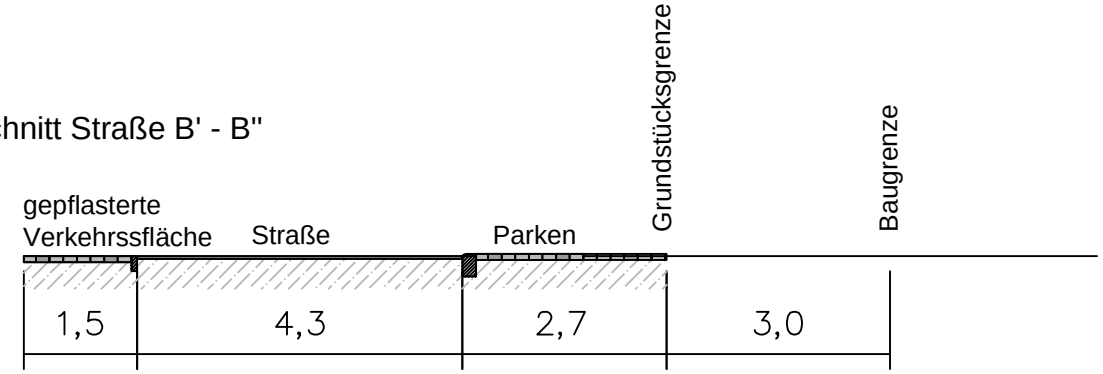
Maßstab 1:1.000 im Original A3 — August 2020

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

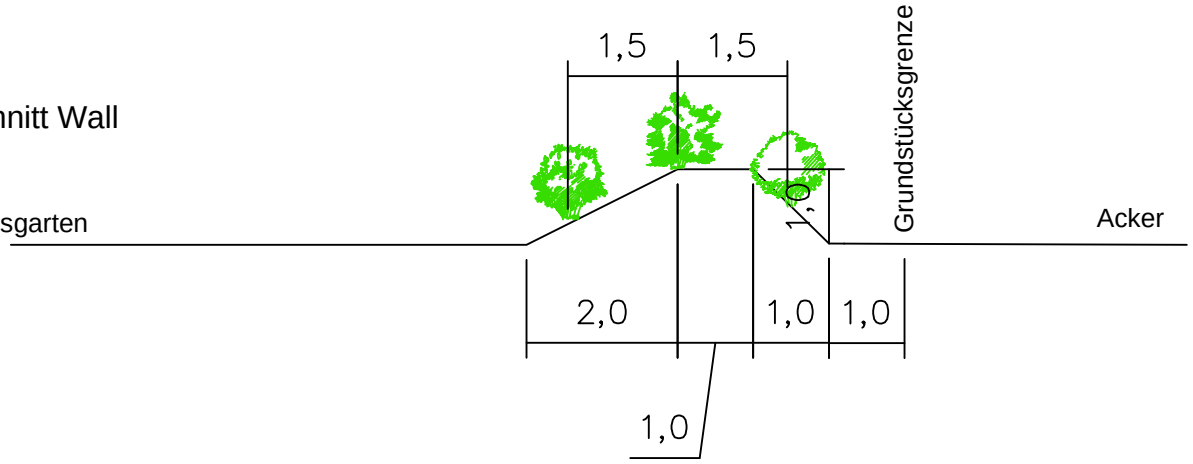
Schnitt Straße A' - A''



Schnitt Straße B' - B''



Schnitt Wall

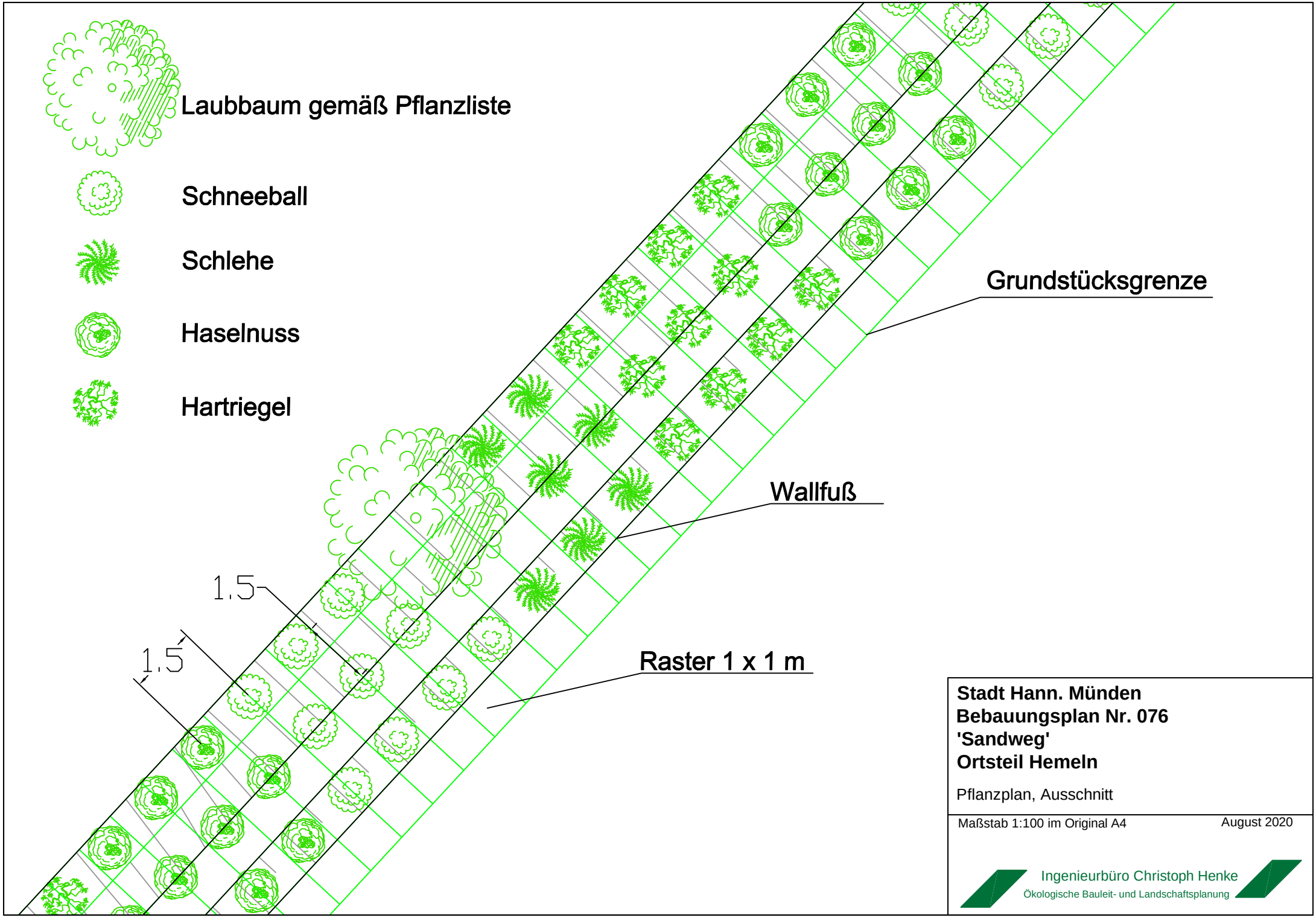


Stadt Hann. Münden
Bebauungsplan Nr. 076
'Sandweg'
Ortsteil Hemeln

Schnitte Planung - informelle Darstellung

Maßstab 1:100 im Original A4 August 2020

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung



Stadt Hann. Münden
Bebauungsplan Nr. 076
'Sandweg'
Ortsteil Hemeln

Pflanzplan, Ausschnitt

Maßstab 1:100 im Original A4

August 2020

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung