

# Stadt Hessisch Oldendorf

## Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“, ST Lachem mit örtlichen Bauvorschriften

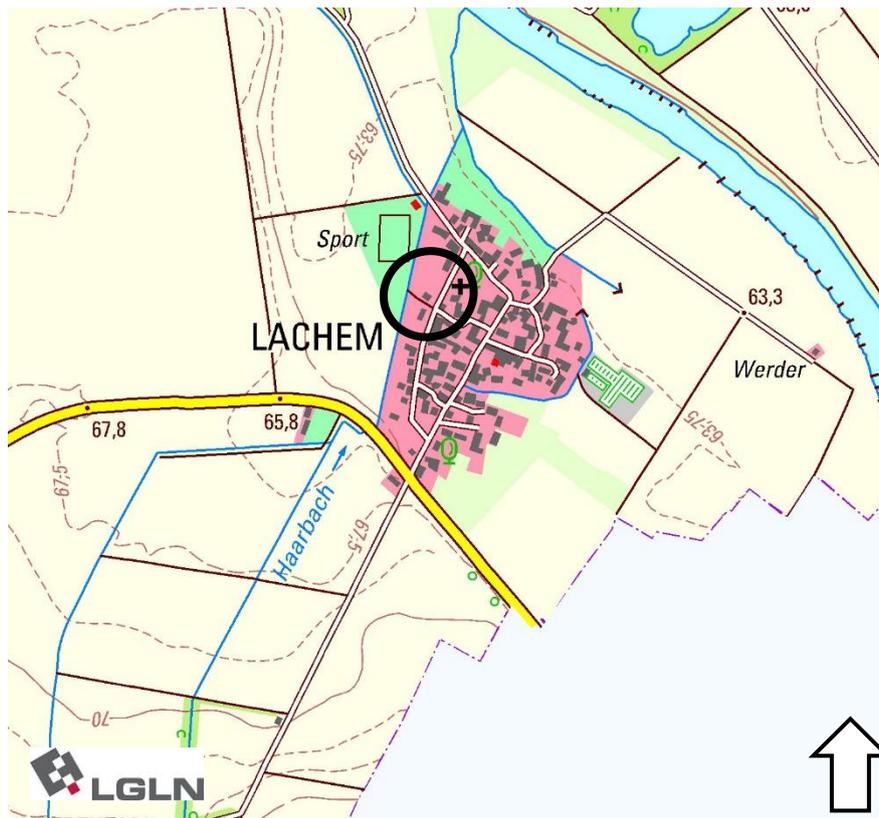
### Begründung

ERGÄNZENDES VERFAHREN

gem. § 214 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 215a BauGB

SATZUNGSBESCHLUSS

06 – 2024



Übersichtsplan DGK25



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

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

**Bauleitplanung:**



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

**Bearbeitung:**



**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



## 0 Vorbemerkungen

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat im Urteil vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit wird damit begründet, dass § 13b BauGB mit geltendem EU-Recht, der sogenannten SUP-Richtlinie (Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme), unvereinbar ist. Gemäß dieser Rechtsprechung verlieren bestimmte Bebauungspläne, die nach § 13b aufgestellt wurden, ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ ST Lachem, mit örtlichen Bauvorschriften ist ebenfalls im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss am 09.06.2022 gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.09.2022 bis 04.10.2022. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Hessisch Oldendorf am 15.06.2023 gefasst.

Aufgrund des o. g. BVerwG-Urteils leidet der nach § 13b aufgestellte Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ an einer maßgeblichen Rechtsverletzung, die nicht nach § 215 BauGB unbeachtlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ verliert deshalb seine Gültigkeit und kann somit derzeit keine Grundlage für die Entscheidung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB sein.

Als Reaktion auf das o. g. BVerwG-Urteil wurde der nachfolgend aufgeführte **§ 215a BauGB (Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung)** als sogenannte „Reparaturvorschrift“ mit zeitlicher Befristung in das Baugesetzbuch aufgenommen.

*(1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*

*(2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. 2Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.*

*(3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer*

*Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.*

*(4) Auf Bebauungspläne, deren Aufstellung nach Absatz 1 abgeschlossen worden ist oder die im ergänzenden Verfahren nach Absatz 2 in Kraft gesetzt worden sind, sind die Bestimmungen der §§ 214 und 215 zur Planerhaltung entsprechend anzuwenden.*

Mit den § 215a BauGB steht den Gemeinden nunmehr ein zeitlich befristetes Instrument zur Behebung von Fehlern für die nach § 13b BauGB durchgeführten Bauleitplanverfahren zur Verfügung. Die Anwendung des „reparierenden“ § 215a BauGB erfolgt auf der Grundlage des § 214 Abs. 4 BauGB unter dem Grundsatz des Planerhalts.

Wie in der „Reparaturvorschrift“ § 215a Abs. 3 BauGB festgelegt, ist zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ inzwischen eine **Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB erarbeitet worden, die der Planbegründung anliegt**. Das Ergebnis der Vorprüfung führt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan **voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat**, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds, oder der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Zur Heilung der Verfahrensfehler wurde für den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ ein **ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB** durchgeführt. Da der Fehler aufgrund der seinerzeitigen Vorschriften des § 13b BauGB bei der Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt ist, erfolgt an dieser Stelle die Wiederaufnahme mit der **öffentlichen Auslegung gem. § Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. 4 Abs. 2 BauGB** erfolgt.

#### **Hinweise zum Bebauungsplan zur erneuten öffentlichen Auslegung:**

Änderungen der **Planzeichnung**, der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden zur erneuten öffentlichen Auslegung nicht vorgenommen.

Die **Planbegründung** wurde redaktionell und inhaltlich in Bezug auf die geänderte Rechtssituation und zwischenzeitlich gewonnene Erkenntnisse angepasst.

Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 30.09.2022) war durch das Büro Bonk - Maire – Hoppmann eine **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet und der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont vorgelegt worden. Das Gutachten liegt der Planbegründung an.

Inzwischen wurde gemäß den Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde **archäologische Untersuchungen** durchgeführt. Der Ergebnisbericht liegt der Planbegründung an.

**Begründung**

---

<b>Gliederung</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Vorgaben und Gutachten</b>	<b>9</b>
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	9
5.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	10
5.3	Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	11
5.4	Innenbereichssatzung für den ST Lachem	12
5.5	Gestaltungssatzung für den ST Lachem	13
5.6	Fachgutachten und weitere Untersuchungen	14
<b>6</b>	<b>Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets</b>	<b>16</b>
6.1	Allgemeine Rahmenbedingungen	16
6.2	Natur und Landschaft	17
<b>7</b>	<b>Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Verbindliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	22
8.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
8.3	Maß der baulichen Nutzung	23
8.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	25
8.5	Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche	26
8.6	Versickerung von Niederschlagswasser	27
8.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Aufstellflächen für Abfallbehälter	27
8.8	Festsetzungen und Hinweise zum Klimaschutz	28
8.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO</b>	<b>31</b>
9.1	Anzahl der notwendigen Einstellplätze	31
9.2	Dächer	32
9.3	Fassaden	33
9.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke	35
9.5	Einfriedungen	36
9.6	Ordnungswidrigkeiten	36
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung, sonstige planbedingte Auswirkungen und Hinweise</b>	<b>37</b>
11.1	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	37
11.2	Ver- und Entsorgung	37
11.3	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	39
11.4	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	40
11.5	Hinweise zum Artenschutz	40
11.6	Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde (Archäologie)	41
11.7	Hinweise der Bundeswehr	41
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>42</b>
<b>13</b>	<b>Abwägung (wird nach dem Satzungsbeschluss eingefügt)</b>	<b>42</b>
<b>14</b>	<b>Beschluss</b>	<b>42</b>

**Anhang:** Grünlandkartierung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ ST Lachem, 22.04.2022, 20.05.2022

**Anlagen:** Geotechnischer Bericht im geplanten Baugebiet „Am Haarbach“; GPB Arke, 23.05.2022

Schalltechnische Untersuchung; Bonk – Aire – Hoppmann, 04.01.2023

Kurzbericht über Baggerprospektion, Joachim Schween, 25.03.2024

Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB i. V. m. § 215a Abs 3 BauGB

## 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), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **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 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** i. d. F. vom 30. Mai 1978 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732).

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

## 2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf seinen eigenen Grundstücksflächen am westlichen Ortsrand des ST Lachem, ein kleines Baugebiet mit etwa 6 Bauplätzen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln. Die Stadt Hessisch Oldendorf unterstützt dieses private Investitionsvorhaben, da auf diesem Wege verfügbare Baugrundstücke zur dörflichen Eigenentwicklung geschaffen werden können.

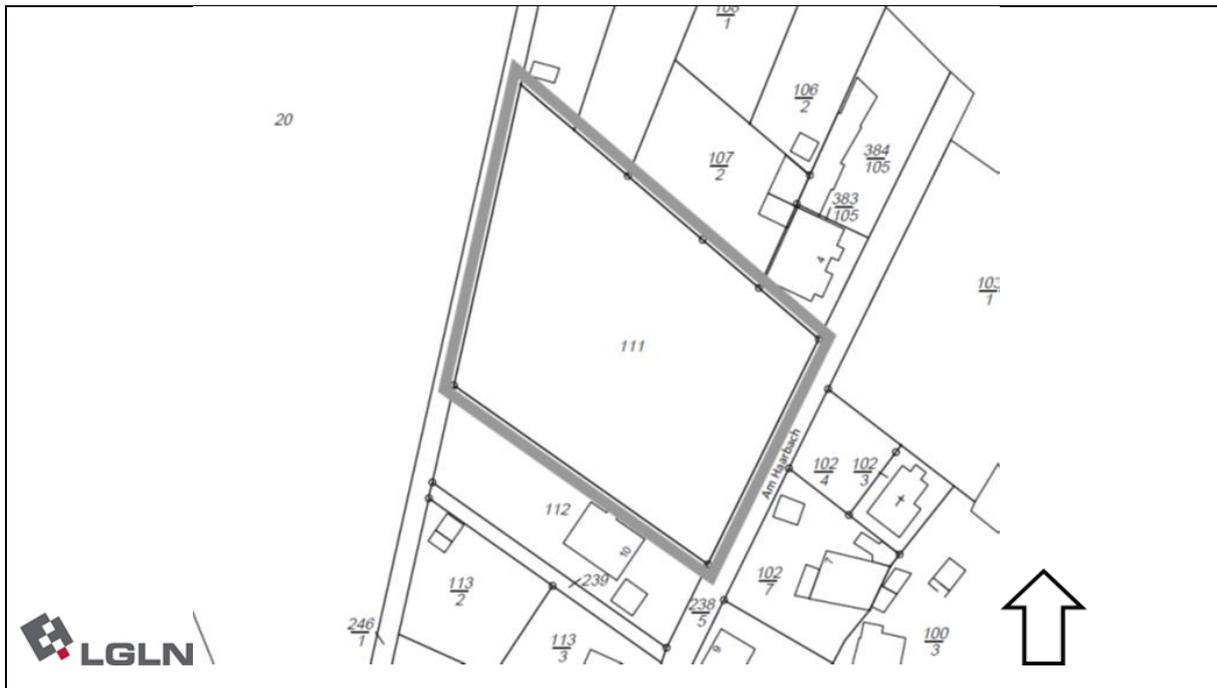
Um für dieses städtebauliche Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 1 ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet zu leiten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Grundstücken durch Nachverdichtung innerörtlicher Grundstücksflächen für einen mittelfristigen Zeitraum zu schaffen. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gerecht miteinander und untereinander abgewogen werden.

## 3 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde zunächst im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO aufgestellt. Zur Heilung der Verfahrensfehler wurde für den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ ein **ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB** durchgeführt, nachdem nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB die **Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB** zu der Einschätzung führte, dass der Bebauungsplan voraussichtlich **keine erheblichen Umwelteinwirkungen** hat.

## 4 Geltungsbereich



### Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“

Kartengrundlage: ALK

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst das unbebaute Flurstück 111, Flur 2, Gemarkung Lachem. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lachem und schließt westlich an die Straße *Am Haarbach* an. Es wird im Norden durch das bebaute Hausgrundstück *Am Haarbach 4* sowie daran angrenzende rückwärtig gelegene Hausgärten begrenzt. Südlich schließt das bebaute Hausgrundstück *Am Haarbach 10* an. Die westliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Gewässerparzelle des *Haarbachs*.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Durch den Bebauungsplan wird ein Teilbereich der Innenbereichssatzung des ST Lachem überplant. Zukünftig gelten für den durch den Bebauungsplan Nr. 1 überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1. Für Vorhaben sind dann gem. § 30 BauGB die Vorschriften des Bebauungsplans maßgeblich.

Der Bebauungsplan wird mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO aufgestellt. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung für den ST Lachem gem. § 56 NBauO vom 20.02.1997 außer Kraft und werden durch die neuen örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO ersetzt.

## 5 Planerische Vorgaben und Gutachten

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Fall für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und muss neu aufgestellt werden. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Das RROP 2001 hat seine Gültigkeit verloren.

Inzwischen liegt ein RROP-Entwurf 2021 vor. Der ST Lachem ist dort durch ein *Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (regionalplanerischer Grundsatz)* umschlossen. Der Siedlungsbereich selbst liegt, so wie das Plangebiet auch, außerhalb dieses *Vorbehaltsgebiets*.



**Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021) - Ausschnitt**

Quelle: Landkreis Hameln Pyrmont

Nach dem Entwurf des RROP 2021 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 Wohnbauerweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählen die Kernstadt Hessisch Oldendorf und der Stadtteil Fischbeck. In den übrigen Ortsteilen soll die Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

Das Baugebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Eigenentwicklung. Diese Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hessisch Oldendorf, welcher im Stadtteil Lachem ansonsten keine größere Siedlungsflächenerweiterung beinhaltet. Verfügbare Alternativflächen, die im Rahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden könnten, bestehen in Lachem nicht.

Mit dieser Bauleitplanung ist der weitere Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden, der nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Ortsteilentwicklung jedoch nicht zu vermeiden ist.

Vergleichbare Alternativbereiche, die nicht außerhalb des *Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz* liegen, bestehen in Lachem nicht.

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

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

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Hameln-Pyrmont liegt seit dem Jahre 2001 als 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 fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt mit Lachem in der *Auenlandschaft Weseraue* (AL 1). Großräumig gesehen liegt es in der naturräumlichen Region *Weser- und Weser-Leinebergland* und hier in der Landschaftseinheit *Rinteln-Hamelner Weserland* (LRP 2001). Das weite Wesertal nordwestlich von Hameln (Landschaftsbildraum WS 60) ist durch die fruchtbaren Böden überwiegend intensiv ackerbaulich mit geringem Grünlandanteil geprägt und beinhaltet noch Strukturelemente wie Baumreihen und Hecken. Durch Kiesabbau, Straßentrassen, Elektrofreileitungen und Siedlungsflächen ist die Weserniederung aber auch stark anthropogen verändert.

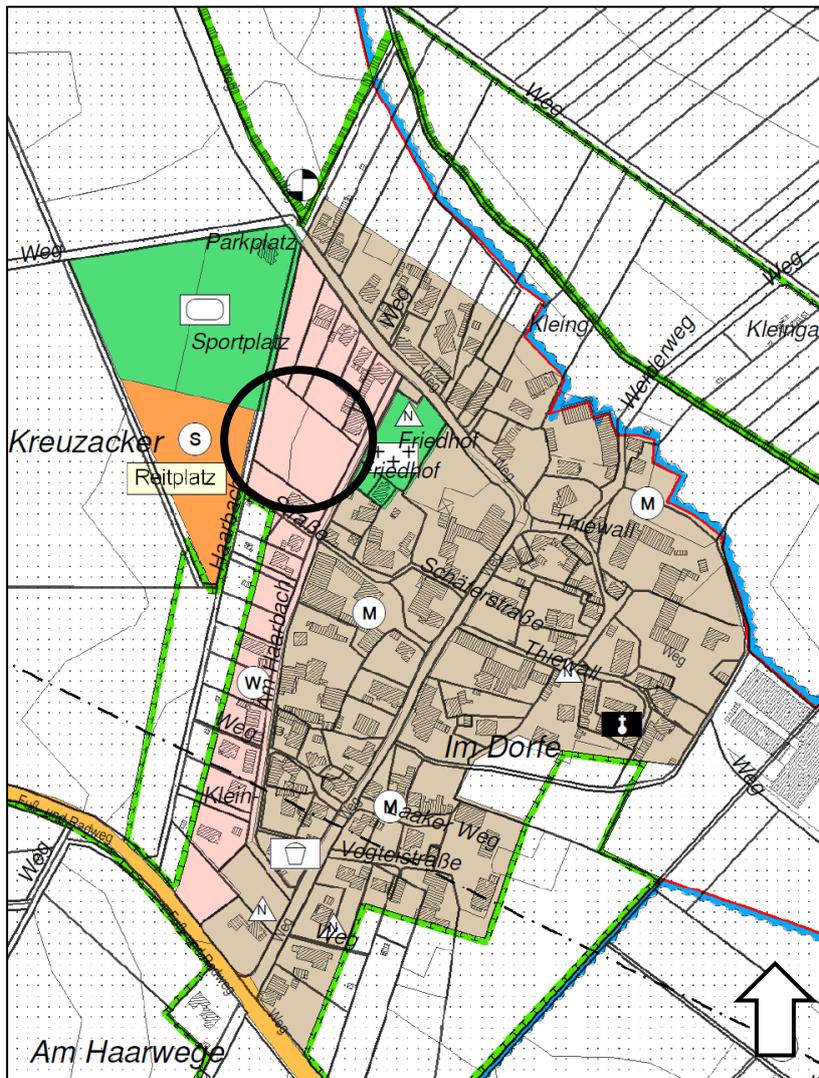
Folgende Angaben und Ziele werden im LRP formuliert:

- **Karte 1: Arten und Biotope:** Bereich mit allgemeiner Bedeutung – Wertstufe V –
- **Karte 2: Landschaftsbild:** Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit: mittel, mit akustischer Beeinträchtigung der vielbefahrenen Straße (B 83 und L 433)
- **Karte 8: Zielkonzept:** Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (die Aussage bezieht sich auf den besiedelten Bereich von Lachem, dem das Plangebiet zugeordnet ist).
- **Karte 9: Schutzgebietskonzept:** Lachem liegt im Naturpark Weserbergland. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-HM 27 „*Hessisch Oldendorf Wesertal/Mitte*“ an die Ortslage an. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsteile innerhalb des Plangebietes.

In Lachem selbst gibt es drei ausgewiesene Naturdenkmale, zwei Linden am Pfarrhof (ND-HM 62) drei Linden am Friedhof (ND-HM 63) und die Lindenallee an der Ortsdurchfahrt (ND-HM 64).

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

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



#### Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

Nördlich und südlich schließen an das Plangebiet *Wohnbauflächen* an. Östlich befindet sich die alte Ortslage von Lachem. Dort stellt der Flächennutzungsplan *gemischte Bauflächen* dar. Westlich des *Haarbachs* ist ein *Sondergebiet Reitplatz* sowie der bestehende Sportplatz *als Grünfläche* dargestellt.

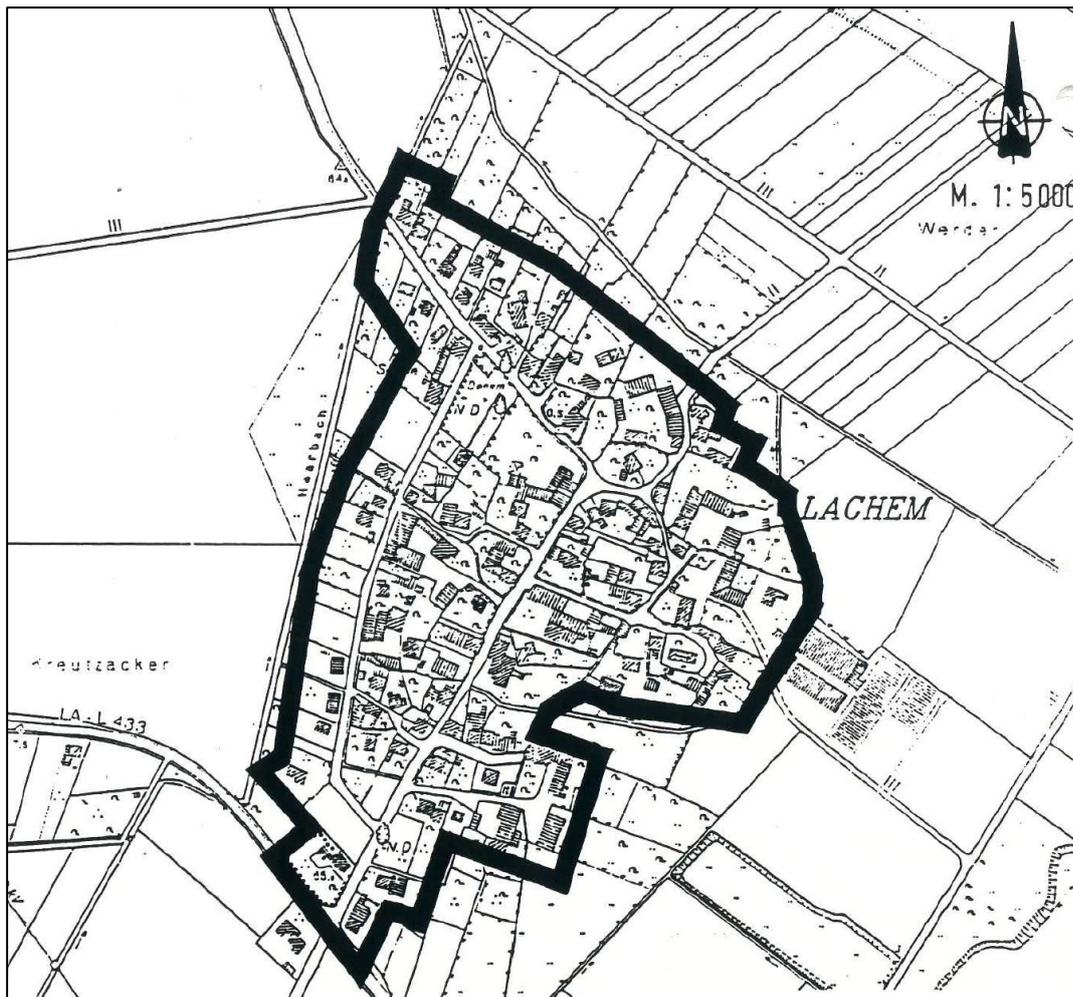
Zu beiden Seiten des *Haarbachs* verläuft südlich des Plangebiets eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*. Diese Flächendarstellung endet südlich des Plangebiets.



Durch diese Bauleitplanung werden die überplanten Grundstücksflächen in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ maßgeblich. Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Vorhaben nach § 12 BauGB zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, die Erschließung muss gesichert sein.

### **5.5 Gestaltungssatzung für den ST Lachem**

Seit dem 20.02.1997 gilt in Lachem eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Ortslage und ist nachfolgend abgebildet.



#### **Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Lachem**

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

Diese Satzung wurde im Zuge der Dorferneuerung entwickelt. Das wesentliche Ziel der Gestaltungsvorschriften ist die Erhaltung des regionaltypischen Charakters der Bestandbebauung und die Anpassung von Neubebauung an das dörflich geprägte, harmonisch gewachsene Ortsbild. Zu diesem Zweck trifft die Satzung u. a. Vorschriften zur Dachgestaltung, zu den Gebäudefassaden und Gebäudehöhen, zu Fenstern und Türen, Einfriedungen sowie zur Gestaltung der Außenflächen.

Einige Vorschriften zielen insbesondere auf die seinerzeit noch stark vorherrschenden landwirtschaftlichen Bebauungsstrukturen bzw. Hofstellen ab und sind für das hier in Rede stehende Baugebiet in Gänze nicht anwendbar. Deshalb werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ neue örtliche Bauvorschriften entwickelt. Hierbei sollen die wesentlichen Intentionen der bestehenden Bauvorschrift berücksichtigt werden, sodass sich im Neubaugebiet ein harmonisches Siedlungsbild regionaltypischer Prägung einstellt.

## **5.6 Fachgutachten und weitere Untersuchungen**

### **Geotechnischer Bericht**

Das geotechnische Planungs- und Beratungsbüro Arke hat am 23.05.2022 einen geotechnischen Bericht für das geplante Baugebiet „Am Haarbach“ vorgelegt. Untersucht wurden der Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Das Gutachten enthält Hinweise zur Gründung der Gebäude und der Straßen und liegt dieser Planbegründung an.

Entsprechend der Versickerungsuntersuchung liegt die Bodendurchlässigkeit der erbohrten Terrassensande zwischen 0,7 m und 2,0 m unter Gelände deutlich über der geforderten Minstdurchlässigkeit für eine Muldenversickerung von  $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$  für eine reine Muldenversickerung und von  $k_f = 5 \cdot 10^{-7}$  für den Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen. Im Plangebiet soll deshalb das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Ein Regenwasserkanal wird nicht verlegt.

Der geotechnische Bericht beinhaltet Hinweise zu Gründungsmöglichkeiten (Kap. 11.7), die zu beachten sind.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Aufgrund der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 30.09.2022) wurde durch das Büro Bonk - Maire – Hoppmann eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: „Aus den Rasterlärmkarten der ist ersichtlich, dass *der für ein allgemeines Wohngebiet maßgebliche ORIENTIERUNGSWERT tags von: WA-Gebiet OW tags= 55 dB(A) im Plangebiet eingehalten wird. Lediglich am nordwestlichen Rand ist mit einer geringfügigen Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTES von <1 dB(A) während der Situation sonntags außerhalb der Ruhezeiten zu rechnen. Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf ist in diesem Bereich die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft vorgesehen. Eine schutzwürdige Bebauung entsteht in diesem Bereich nicht.*

*Werktags außerhalb der Ruhezeit ist mit einer deutlichen geringeren Immissionsbelastung durch Sportlärm zu rechnen, sodass auch am Rand des Plangebietes der für ein allgemeines Wohngebiet maßgebliche ORIENTIERUNGSWERT sicher eingehalten werden kann. Eine Überschreitung des zulässigen Maximalpegels tags (Richtwerte für „kurzzeitige Geräuschspitzen“) im Bereich des geplanten Wohngebietes durch die Nutzung des Sportplatzes kann nach den Ergebnissen einer Nebenrechnung*

ausgeschlossen werden.<sup>1</sup>

Demnach ist der B-Plan mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV vereinbar. Änderungen der Planbegründung oder Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Das Gutachten wurde der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont vorgelegt. In der ergänzenden Stellungnahme teilt der Landkreis Hameln-Pyrmont am 10.01.2023 mit: „Ergänzend zu meiner TöB-Stellungnahme vom 30.09.2023 (2022) teile ich Ihnen mit, dass aufgrund des nunmehr vorgelegten schalltechnischen Gutachtens zur Beurteilung möglicher Sportlärmimmissionen auf das Plangebiet **keine Bedenken seitens der unteren Immissionsschutzbehörde** vorgetragen werden.“

Die Schaltechnische Untersuchung liegt dieser Planbegründung an.

### Archäologische Untersuchung

Es wurde eine archäologische Voruntersuchung in Form von Sondageschnitten durch eine Grabungsfirma durchgeführt. Die Arbeiten wurden durch eine qualifizierte Fachkraft begleitet, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde. Die Untersuchungsergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

**Allgemeines:** Lage in der Weseraue auf der linken, südwestlichen Seite des Flusses, nordwestlicher Dorfrand, im Westen durch den begradigten Haarbach begrenzt, Höhe ca. + 65 m NN. Altfund um 1960 (Lachem FStNr. 8): neolithisches Flintbeil, Privatsammlung Lachem.

Die Einmessung der aufgetretenen Funde erfolgte mit einem Hand-GPS-Gerät (Garmin Oregon 650).

**Befunde:** Holzkohlekonzentration (Probe geborgen) am Ostende von Schnitt 2 mit etwas Brandlehm, Schlacke und mittelalterlicher Keramik. GK-Koordinaten: R: 35 18 569, H: 57 78 623

**Funde:** Flintartefakte (4 Stellen) – Tongefäßscherben prähistorischer Machart (29 Stellen), u.a. durch Hitzeeinwirkung überfeuert – Tongefäßscherben (früh- bis hoch)mittelalterlicher Zeitstellung (2 Stellen), darunter an einer Stelle in Schnitt 2 vergesellschaftet mit Brandlehm, Holzkohle u. Schlacke.

**Ergebnis:** Die festgestellten Streufunde bezeugen im Bereich des geplanten Baugebietes eine Siedlungstätigkeit für die Zeitabschnitte Neolithikum (Flint), ~ Eisenzeit (Keramik) und Früh- bis Hochmittelalter (Keramik). Erhaltene Befunde wie Spuren von Pfostensetzungen, Siedlungsgruben o. ä. konnten in den Sondageschnitten 1 bis 3 nicht nachgewiesen werden. Die größte Streufunddichte fand sich am Westende von Schnitt 1 und besteht aus Keramik prähistorischer Machart.<sup>2</sup>

Der Untersuchungsbericht liegt dieser Planbegründung an.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung; Bonk - Maire – Hoppmann, 04.01.2023

<sup>2</sup> Kurzbericht über Baggerprospektion; Joachim Schween, 25.03.2024

## **Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB i. V. m. § 215a Abs 3 BauGB**

Durch das PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER wurde im April 2024 eine Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, **dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Haarbach“ zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind.**

Dies ist im Wesentlichen darin begründet, dass

- es sich um eine innerörtliche Freifläche handelt, die nach § 34 BauGB bereits etwa zur Hälfte straßenbegleitend bebaubar war.
- es sich um ein kleines Baugebiet von 0,5 ha für ca. 6 Einfamilienhäusern handelt,
- das Versiegelungsmaß durch die Festsetzung auf eine GRZ von 0,35 mit max. 30 % Überschreitung begrenzt wird,
- nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter mit dem Bebauungsplan verbunden sind,
- keine Schutzgebiete betroffen sind,
- keine geschützten Arten betroffen sind,
- keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1, Abs. 6 Nr. 7 stattfinden,
- Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden.

**Deshalb werden die Anforderungen des § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren durch ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB für Bebauungspläne nach § 13b erfüllt.**

Die Einzelfallvorprüfung liegt dieser Planbegründung an.

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

### **6.1 Allgemeine Rahmenbedingungen**

Lachem hat aktuell rund 306 Einwohner<sup>3</sup>. Das Dorf liegt etwa 2 km vom Stadtteil Hemeringen entfernt, welcher über eine ausreichende Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen verfügt. Dort besteht ein Einkaufsangebot zur Grundversorgung und Dienstleistungsangebote. In Lachem selbst ist ein Arzt ansässig. Hemeringen ist auch Kindergarten- sowie Grundschulstandort. In Lachem selbst besteht ein Kinderspielkreis (Lachem-Haverbeck).

Die Entfernung von Lachem zur Kernstadt mit ihrem umfassenden grundzentralen Angebot beträgt ca. 5,8 km. Die Kreisstadt Hameln ist etwa 8 km entfernt. Lachem ist an das ÖPNV-Busnetz des Landkreises Hameln-Pyrmont angebunden.

---

<sup>3</sup> Quelle: [www.hessisch-oldendorf.de/de/Lachem/](http://www.hessisch-oldendorf.de/de/Lachem/)

**Begründung**

---

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich als Grünland darstellen.

Die Topografie des Plangebiets ist annähernd eben.

In den anschließenden Siedlungsgebieten dominiert der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau mit einem Vollgeschoss, mit roten bis rotbraunen Dächern und mit Ziegel- oder Putzfassade.

Ein gut ausgebauter, öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich im weiteren Verlauf der Straße *Am Haarbach* südlich des Plangebiets.

Westlich des Plangebiets verläuft der *Haarbach*. Dieses Gewässer 2. Ordnung weist in diesem Bereich einen gradlinigen Verlauf und recht naturfernen Charakter auf.

Jenseits der Gewässerparzelle schließt das Sportplatzgelände mit dem Fußballspielfeld an. Der Platz wird durch den SV Lachem-Haverbeck genutzt. Der Spielbetrieb und die Trainingszeiten des Dorfvereins lassen keine Geräuschimmissionen erwarten, die schallgutachterlich zu überprüfen wären. Zudem besteht bereits Wohnbebauung, die näher am Sportplatz liegt, sodass mit dieser Bauleitplanung auch kein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen verbunden ist.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte, westlich angrenzende Reitplatz stellt sich zur Zeit als Weideland dar.

Lachen weist teilweise noch eine landwirtschaftliche Prägung auf. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung bestehen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets jedoch nicht.

Das Umland ist in westlicher Richtung von ackerbaulichen Flächen geprägt.

Die dem Plangebiet am Nächsten gelegene Intensivtierhaltung befindet sich etwa 1.000 m westlich des Plangebiets und rund 1.200 m entfernt besteht eine Biogasanlage. Von diesen Nutzungen sowie von den landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung können im Zuge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

Das Plangebiet ist nicht durch relevante Verkehrsgeräusche oder Immissionen von Gewerbebetrieben beeinflusst.

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

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

## **6.2 Natur und Landschaft**

### **Landschaftsbild**

Räumlich betrachtet lässt sich das Plangebiet durch die bestehende, angrenzende Bebauung sowie dem begrenzenden Straßenverlauf und dem Sportplatzgelände dem besiedelten Bereich zuordnen. Die Bebauung rückt an den Gewässerlauf des *Haarbachs* heran, wird aber durch die Bäume des Sportplatzes bereits hin gut eingegrünt.

Parallel zur Gewässerparzelle des *Haarbachs* wird ein 5 m breiter Maßnahmenstreifen als Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Die Grünlandfläche stellt eine innerörtliche Freifläche dar, die die Nebenstraße *Am Haarbach* wesentlich dörflich prägt.

### **Arten und Biotope**

Im April 2022 wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt. Das Plangebiet stellt sich aktuell als mäßig artenreiches Intensgrünland (GIT) dar, es befinden sich keine Gehölze oder andere Grünstrukturen auf der Fläche. Eine Liste der festgestellten Pflanzenarten befindet sich im Kartierbogen im Anhang.

Im Rahmen der Biototypenkartierung wurde auch die Avifauna mit einbezogen. Es wurden keine Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn) festgestellt, diese sind auch aufgrund der Lage und der Kleinflächigkeit des Plangebiets nicht zu erwarten. Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen sind auch keine Heckenbewohnenden Arten im Plangebiet anzutreffen, allenfalls als Nahrungsgast oder Durchzügler.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als potentielle natürliche Vegetation würden im Plangebiet, das außerhalb des Überflutungsbereichs der Weser liegt, der Waldmeister-Buchenwald vorherrschen (im Überflutungsbereich würde eine Eichen-Hainbuchen- oder Eichen-Ulmen-Auwaldkomplex stocken).

Lachem liegt in der rote-Liste-Region des Hügel- und Berglandes.

### **Boden**

Das Plangebiet befindet sich laut BK 50 des NIBIS-Kartenservers<sup>4</sup> in der Bodenregion *Auenablagerungen* mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit. Als Bodentyp herrscht Tiefe Vega (braune Auenböden, die aus sedimentierten, braunem Ausgangsmaterial in regelmäßig überfluteten Auenbereichen von Flüssen entstanden sind) vor. Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch bis äußerst hoch (BFR 6). Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit mittel angegeben. Das Plangebiet aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

Hinsichtlich des Baugrunds wird der Untergrund als Lockergesteine mit geringer Steifigkeit mit einer geringem bis mittleren Setzungsempfindlichkeit aufgrund der geringen Steifigkeit von fluviatilen Sedimenten (Auenlehmen). Die vorherrschende Bodenklasse wird mit 2 = fließende Bodenart angegeben. Das Plangebiet befindet sich laut Gefahrenhinweiskarte<sup>5</sup> in keinem Erdfall- und Senkungsgebiet.

Diese Angaben ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

---

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): *Bodenkarte 1:50.000 (BK50), Bodenwasserhaushalt, Suchräume für schutzwürdige Böden, Bodenfruchtbarkeit*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

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

## Wasser

Oberflächengewässer befinden sich keine im Plangebiet. Die Grundwasserstufe wird laut NIBIS-Kartenserver mit grundwasserfern angegeben (GWS 7 => 20 dm).

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete liegen nicht vor.

## Klima

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° Celsius, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 771 mm. Offenlandbereiche gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Klima/Luft zu vernachlässigen.

## 7 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung



Städtebauliches Konzept und Aufteilungsvorschlag Baugebiet „Am Haarbach“

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2022

**Begründung**

---

Entsprechend den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für das Plangebiet *Wohnbauflächen* darstellt, soll im Plangebiet ein Wohngebiet entwickelt werden. Geplant ist die Aufteilung des Geländes in sechs Bauplätze und eine private Erschließungsanlage.

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

Vorrangig soll im Plangebiet die Bauform des Einzelhauses als Ein- bis Zweifamilienhaus entstehen. Dabei handelt es sich um die in der Umgebung vorherrschenden Bauformen, welche im ländlichen Raum als bezahlbare Wohnform insbesondere durch junge Familien der so genannten Gründergeneration nachgefragt wird. Daneben sollen auch Doppelhäuser möglich sein, um das Wohnungsangebot zu vervollständigen. Durch eine derartige Bebauung kann die Maßstäblichkeit und Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit einem dörflichen Erscheinungsbild. Hierzu gehört, dass die künftige Bebauung nach den Grundsätzen einer regionaltypischen Bauweise gestaltet wird und die Hausgärten eine gewisse ökologische Vielfalt in Form von Staudenbeeten, Blühstreifen sowie Laub- und Obstbäumen aufweisen.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist eine private Zuwegung vorgesehen, die von der Straße *Am Haarbach* abzweigt und auf etwa 50 m Länge in das Plangebiet hineinführt. Diese private Erschließungsstraße soll als selbstständig gebildete Grundstücksparzelle Gemeinschaftseigentum der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden. Sie soll den erforderlichen Mindestquerschnitt für die Erschließung aufweisen. Einstellplätze für die Anwohner und Besucher sollen daneben, auf den jeweiligen Privatgrundstücken angelegt werden. Um eine ausreichende Anzahl privater Einstellplätze zu gewährleisten, wird im Zuge dieser Bauleitplanung eine Stellplatzsatzung gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erlassen.

Entlang des *Haarbachs* ist die Ausbildung eines Gewässerrandstreifens sowie das Anpflanzen von Gehölzen geplant.

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

- Stärkung der Stadt Hessisch Oldendorf als Wohnstandort mit einem vielfältigem Wohnungsangebot im Landkreis Hameln Pyrmont,
- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen, um einer Besiedlung des Außenbereichs und der damit verbundenen fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken,
- Bereitstellung von bezahlbaren Baugrundstücken zur dörflichen Eigenentwicklung,
- Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem ländlichen Raum,
- Förderung sozial und demografisch ausgewogener Bevölkerungsstrukturen und generationenübergreifender Wohnformen,

**Begründung**

---

- Bestandssicherung und Entwicklung der im Stadtgebiet bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- flächensparende Erschließung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers,
- landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Siedlungsbereichs,
- Ausbildung eines naturnahen Uferrandstreifens,
- Förderung der Begrünung von Dächern,
- Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Förderung des Struktureichtums der Hausgärten, zum Erhalt der Artenvielfalt.

Klimaschutz und die Klimaneutralität sind wichtige Anliegen der Stadt Hessisch Oldendorf, die bei der Entwicklung dieses Baugebiets durch geeignete Festsetzungen unterstützt werden sollen. Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sind im Baugebiet geplant:

- Auswahl der Bepflanzung mit dem Ziel, solare Erträge vor allem in den Wintermonaten zu gewährleisten,
- Verschattungsfreie Einträge solarer Einstrahlung durch bauliche Zuordnungen,
- Festsetzung einer gebäudebezogenen Mindestleistung für Solaranlagen zur Stromversorgung (Photovoltaik).

## **8 Verbindliche Festsetzungen**

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

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

## 8.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

*Die folgenden im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen*

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

*sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.*

Der Bebauungsplan soll i. S. d. § 13b BauGB der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau dienen, deshalb werden Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen können außerdem im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, ausgehen. Zudem sind diese Nutzungen teilweise flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Da innerhalb des Gebiets die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* gewahrt.

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

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

## **8.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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

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

Ein generationenübergreifendes Wohnen bzw. das gemeinschaftliche Wohnen von Familien und Großeltern in einem Haus mit getrennten Wohnungen ist im Gebiet möglich.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **Grundflächenzahl**

*Grundflächenzahl (GRZ): 0,35*

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,35* ermöglicht die angestrebte städtebauliche Verdichtung durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Es wird außerdem der Verbleib ausreichender privater Freiflächen bzw. Hausgärten sichergestellt.

### **Überschreitung der Grundflächenzahl**

*Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 um maximal 30% überschritten werden.*

Um den Versiegelungsgrad zu mindern, wird die im § 19 Abs. 4 BauNVO verankerte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von bis zu 50 von Hundert in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO reduziert. Im *WA-Gebiet* darf die festgesetzte *GRZ* gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur um bis zu 30% überschritten werden.

Bezogen auf ein 700 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück wäre somit insgesamt eine Grundfläche bzw. Flächenversiegelung von 318,5 m<sup>2</sup> möglich, die ausreicht, um das Hauptgebäude und die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze bzw. Garagen und Nebenanlagen unterzubringen.

## **Überschreitung der Grundflächenzahl im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts**

*Für die im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen (§ 7 textliche Festsetzungen) ist darüber hinaus ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.*

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (vgl. Kap. 8.6) definiert den mindestens erforderlichen Bereich der Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken. Für diesen Bereich soll eine selbstständige Parzelle gebildet werden. Diese Fläche wird weitestgehend versiegelt bzw. befestigt. Um diese „Vollversiegelung“ und die Bildung einer selbständigen Grundstücksparzelle planungsrechtlich zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan nur im Bereich des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* gem. § 17 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige *GRZ 1,0* fest. Ein entsprechender Flächenausgleich ist innerhalb der Siedlung gegeben, da die für die Baugrundstücke geltende *GRZ 0,35* unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für *WA-Gebiete* liegt und auch die Überschreitungsmöglichkeiten der *GRZ* durch die im § 19 Abs. 4 genannten Anlagen durch entsprechende Festsetzung gemindert wird.

## **Zahl der Vollgeschosse**

*Zahl der Vollgeschosse: maximal 1*

Die Umgebungsbebauung, die derzeit den Siedlungsrand bildet, wird durch Gebäude mit einem Vollgeschoss geprägt. Deshalb sind auch im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung Gebäude mit einem Vollgeschoss zuzüglich eines Dachgeschossausbaus zulässig. Es ist somit möglich, sowohl barrierefreie Häuser mit einer Ebene als auch Baukörper mit einer zweiten Wohnebene im Dachgeschoss zu errichten.

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

## **Höhe baulicher Anlagen**

*Die maximale Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.*

*Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.*

*Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Übertagt der höchste Punkt der Attika die Dachhaut, so ist der höchste Punkt der Attika maßgeblich.*

*Die maximale Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen, wie Photovoltaikanlagen, Schornsteine, Solaranlagen, Be- und Entlüftungen, Antennen, Dachaufbauten für Aufzüge u. ä., um bis zu 1 Meter überschritten werden.*

Die Neubebauung wird den künftigen Ortsrand bilden. Um einer visuellen Überformung des Landschaftsbilds durch allzu hohe Baukörper entgegen zu wirken und ein Einfügen der neuen Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild zu gewährleisten sowie innerhalb der Siedlung eine städtebauliche

Harmonie zu erreichen, setzt der Bebauungsplan, in Anlehnung an die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Lachem, auf der Grundlage von § 18 BauNVO *maximale Trauf- und Firsthöhen* fest.

Außerdem kann durch die Eingrenzung von *Trauf- und Firsthöhe* eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsbebauung infolge unzureichender Besonnung bzw. Belichtung verhindert werden.

Zur Eindeutigkeit wird die maximale *Trauf- und Firsthöhe* in Meter über **Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt** angegeben. In die Planzeichnung ist zur Orientierung hinweislich ein Höhenpunkt eingetragen, der sich innerhalb der Straße *Am Haarbach* befindet. Hierbei handelt es sich um die bestehende Kanaldeckelhöhe von 65,24 m ü. NHN.

Bezogen auf diesen Bestandshöhenpunkt würde die maximale *Traufhöhe* 4,06 m und die maximale *Firsthöhe* 9,56 m betragen.

Im Zusammenspiel mit den *örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung* (siehe Kap. 9) gewährleisten diese maximalen *Trauf- und Firsthöhen* eine der Umgebungsbebauung und dem Landschaftsbild angepasste Kubatur.

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

##### **Bauweise**

*Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

Im Rahmen der *offenen Bauweise* ist im Plangebiet nur die *Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern* zulässig. Die Einzel- und Doppelhausbauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Sie korrespondiert mit dem Ziel der vorrangigen Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Plangebiet. Darüber hinaus ermöglicht die Doppelhausbauweise auch die Errichtung kleinerer Wohnungen, da innerhalb eines Doppelhauses vier Wohnungen zulässig wären.

##### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

*Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.*

Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind **vorgeschlagene Grundstücksgrenzen** eingezeichnet. Hierbei handelt es sich um einen unverbindlichen Parzellierungsvorschlag, der darstellt, wie das Plangebiet in sechs Bauplätze aufgeteilt werden kann. Grundsätzlich bleibt die Aufteilung der Grundstücke dem Investor vorbehalten. Das durch die Baugrenzen gebildete Baufeld, welches einen Abstand von 3 m zur nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie zur Straße *Am Haarbach* und von 8 m zur Gewässerparzelle vorschreibt, gewährleistet eine ausreichende Flexibilität.

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

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

### **8.5 Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche**

*Die Breite der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Straße Am Haarbach darf je Baugrundstück in der Summe 5 m nicht überschreiten. Die an die öffentliche Straße anschließenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind davon ausgenommen.*

Um allzu breite Grundstückszufahrten von der Straße Am Haarbach zu verhindern, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf fünf Meter fest. Diese Begrenzung erfolgt auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und -ordnung, das der Aufreihung einer größeren Zahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur öffentlichen Straße entgegenwirkt wird.

Im Bereich der inneren Erschließung des Plangebiets gilt diese Festsetzung nicht. Hier ist es erwünscht, dass der Übergang zwischen der zur Erschließung bestimmten Parzelle und den Hausgrundstücken fließend, beispielsweise durch die Anordnung privater Einstellplätze oder Hofflächen senkrecht zur Erschließungsparzelle, gestaltet wird, so dass sich hier ein typisch dörflich geprägtes Siedlungsbild ergibt.

### **8.6 Versickerung von Niederschlagswasser**

*Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet unter Berücksichtigung des jeweils anzusetzenden Abflussbeiwertes zur Versickerung über eine belebte Bodenzone von  $\geq 30$  cm zu bringen. Hierzu sind nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen-Systeme) anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Die zuständige Fachbehörde fordert ein Rückhaltevolumen von  $50 \text{ l/m}^2$  versiegelter Fläche mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal  $10 \text{ l/Sek} \cdot \text{ha}$ . Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu erbringen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer ist genehmigungspflichtig.*

Die Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass die Versickerung möglich ist<sup>6</sup>. Deshalb wird im Plangebiet kein Regenwasserkanal verlegt und stattdessen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet für die vorgeschrieben. Dies ist auch als Maßnahme zur Grundwasserneubildung zu werten.

Den Versickerungsanlagen können Teiche und Zisternen etc. vorgeschaltet werden. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen, um wertvolles Trinkwasser einzusparen.

---

<sup>6</sup> Geotechnischer Bericht für das geplante Baugebiet „Am Haarbach“; GPB Arke, 23.05.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass Senkbrunnen unzulässig sind. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Haarbach bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

## **8.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte und Aufstellflächen für Abfallbehälter**

### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

*Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind festgesetzt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.*

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

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

Zur Umsetzung der angestrebten Parzellierung, die auch in der Planzeichnung dargestellt ist, setzt der Bebauungsplan ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* fest. Dieses hat eine Breite von 4,5 m und eine Länge von insgesamt ca. 50 m. Es mündet in eine 7 m breite und 12 m lange Aufweitung, als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Im Bereich des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* ist eine Bebauung mit Gebäuden etc. unzulässig.

Das *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* definiert den Bereich der Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken und wird weitgehend versiegelt bzw. befestigt. Dies wird durch die nur im Bereich des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige *GRZ 1,0* abgedeckt. So wird auch die Bildung einer selbständigen Grundstücksparzelle für die Fläche des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* ermöglicht (vgl. Kap. 8.6).

Es ist zu beachten, dass die privaten Verkehrswege durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschließlich der Wendebereiche sind analog § 2 DVO-NBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Ausnahmsweise können die *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* geringfügig verschoben werden, falls dieses aufgrund der konkreten Grundstücksaufteilung oder zur Umsetzung der nachfolgenden Erschließungsplanung erforderlich wird.

### **Aufstellflächen für Abfallbehälter**

Um ein Befahren der privaten Erschließungsanlage durch die Fahrzeuge der Kreisabfallwirtschaft zu gewährleisten, wäre im Gebiet eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21 m erforderlich. Dies würde den Erschließungsaufwand und die dadurch verursachten Kosten erheblich steigern und die Wirtschaftlichkeit des Projekts gefährden. Da die zukünftigen Gebäude maximal rund 50 m von der öffentlichen Straße *Am Haarbach* entfernt sind, ist es vertretbar, dass die Bewohner am Abfuhrtag die Abfallsammelbehälter an der öffentlichen Straße aufstellen und nach der Leerung wieder zurückholen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausreichend große Aufstellflächen für Abfallbehälter zu beiden Seiten der geplanten Einmündung in das Baugebiet fest.

## **8.8 Festsetzungen und Hinweise zum Klimaschutz**

### **Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien**

*Bei Hauptgebäuden sind die Dachflächen mit Solaranlagen zur Stromversorgung (Photovoltaik) mit mindestens 5 kWp Leistung zu versehen.*

In Bebauungsplänen dürfen nur verbindliche Festsetzungen mit bodenrechtlicher Relevanz getroffen werden. Die Festsetzungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen sind im § 9 BauGB geregelt, wobei städtebauliche Gründe den Festsetzungen zugrunde liegen müssen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden.

Der Bebauungsplan schreibt für jedes Hauptgebäude eine Solaranlage mit mindestens 5 kWp Leistung vor. Diese Leistung kann mit handelsüblichen Photovoltaikanlagen auf einer Dachfläche von rund 25 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die durch eine derartige Anlage erwirtschaftete Jahresstromproduktion von rund 5.000 kWh entspricht in etwa dem aktuellen Stromverbrauch eines Vierpersonenhaushalts in Deutschland. Damit kann bereits eine 5 kWp-Anlage einen wirkungsvollen Beitrag zur klimaneutralen Energieversorgung der Haushalte im Plangebiet leisten.

Die Investitionskosten einer Solaranlage mit 5 kWp Leistung betragen rund 12.000 €. Mit einem Batteriespeichermedium liegen die Investitionskosten bei rund 20.000 €.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dem Klimaschutz sowie der Sicherheit und Nachhaltigkeit der lokalen Energieversorgung, welche als eine Voraussetzung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Hessisch Oldendorf anzusehen ist. Darüber hinaus ist die emissionsfreie Energieerzeugung und die damit verbundene Verzichtbarkeit des Einsatzes fossiler Energieträger als Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas im besiedelten Raum zu werten.

Solaranlagen zur Stromerzeugung sind wirtschaftlich. Nach seriösen Berechnungen kann von einer Amortisation der Anlagen innerhalb von rund 10 Jahren ausgegangen werden, wobei eine etwa 25-jährige Lebensdauer der PV-Anlagen angenommen werden kann. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

## **Hinweis zum energetischen Gebäudestandard**

*Bei Wohngebäuden die im Plangebiet errichtet werden, ist das Erreichen des energetischen Gebäudemindeststandards KfW 55 des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der aktuellen Fassung vorgesehen und mit einem dem Energieeffizienzhaus-Standard entsprechenden Nachweis zu belegen.*

Das Erreichen eines, die Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz früher EnEV) übersteigenden energetischen Gebäudestandards einschließlich einer an den Energieeffizienzhaus-Standards der KfW-Förderprogramme entsprechenden Nachweispflicht, kann nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da keine Rechtsgrundlage besteht. Es ist allerdings möglich, im Rahmen der Grundstückskaufverträge entsprechende Verpflichtungen aufzunehmen. Ein KfW 55-Haus hat einen jährlichen Bedarf an Primärenergie, der nur noch 55% des EnEV-Referenzgebäudes beträgt und einen Transmissionswärmeverlust von 70%.

Bei den Regelungen zum Klimaschutz handelt es sich um im Plangebiet zu erbringende Mindeststandards, die über die gesetzlichen Vorgaben beim Hausbau hinaus gehen und die mit höheren Investitionskosten verbunden sind. Diese Investitionen können allerdings durch Amortisation in einem absehbaren Zeitraum kompensiert werden.

## **8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Gewässerrandstreifen**

- (1) *Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnaher Uferrandstreifen entlang des Haarbachs von 5 m Breite zu entwickeln. Dabei sind 3 m zum Gewässer hin punktuell (ca. 30 % der Fläche) mit geeigneten Gehölzen der Weich- und Hartholzzone wie Weiden, Erlen oder Eichen zu bepflanzen, um einen gehölzbestandenen Uferstreifen zu entwickeln. Gehölzqualität: Sträucher 2 mal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch, Bäume als Hochstamm, 2 mal verpflanzt, 12 -14 Stammumfang. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.*

*Die verbleibenden 2 m sind mit einer Regio-Saatgutmischung für die Region U 6: Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz für den Bereich Ufer anzusäen.*

*Hinweis: Der Blühstreifen ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entsorgen. Der erste Mähtermin sollte nicht vor dem 15.7. liegen. Die Fläche zwischen den Gehölzen ist mit zu mähen, dabei sind die gepflanzten Bäume und Sträucher sowie vereinzelt neu auflaufende Gehölze zu schonen.*

- (2) *Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.*

Zum Schutz des Fließgewässers, aber auch zur Eingrünung des Baugebiets wird entlang des *Haarbachs* ein Gewässerrandstreifen festgesetzt, der einerseits durch punktuelle Bepflanzung mit geeigneten

**Begründung**

Gehölzen der Aue eine Beschattung des Gewässers und damit auch geringerer Verkräutung des Bachlaufs erwirken soll, zum Anderen mit dem Blühstreifen die biologische Vielfalt entlang des Gewässers erhöht und einen Pflegestreifen zum besseren Unterhalten des Gewässers belässt. Die Bepflanzung ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont einvernehmlich abzustimmen. Das Verbot baulicher Anlagen erfolgt entsprechend der gesetzlichen Regelung für Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG).

Für die festgesetzten Pflanzgebote sind Gehölze der nachfolgenden **Gehölzliste standortgerechter Gehölze** zu verwenden:

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

**Beleuchtungskonzept zur Verminderung der Lichtemissionen**

*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 nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.*
- *Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Ablendung) nach oben und zur Seite.*

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 ausge- richteter Lampentypen und die Lichtpunkthöhe in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der In- sektenschutz trägt auch zum Erhalt zur Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet bei.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für be- stimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stel- len. 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 Grundstü- cke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet als Bestandteil der dörflich gewachsenen Siedlungs- struktur regionaltypischer Ausprägung in Erscheinung tritt, die im Umfeld noch weitgehend vorliegt. Die Hausgärten sollen sich durch eine typisch dörfliche Prägung auszeichnen und die Bepflanzung auch ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen.

Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bau- vorschriften über die Gestaltung der Gebäude und der nicht überbauten Grundstücke getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch ge- wachsenen, regionaltypischen Bauweise. Die Vorgaben für die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen eine ökologische Mindestqualität und zumindest auf Gartenteilflächen eine naturnahe Garten- gestaltung zur Erhaltung der Artenvielfalt erwirken.

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, soll ge- währleistet werden, dass im Plangebiet eine ausreichende Zahl von Kfz-Stellplätzen vorgehalten wird.

Der **Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften** ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebau- ungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ und ersetzt für ihren Geltungsbereich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Stadtteil Lachem vom 20.02.1997.

Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

### **9.1 Anzahl der notwendigen Einstellplätze**

*Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude je Wohnung mindestens 2 notwendige Ein- stellplätze (Estpl.) herzustellen.*

Damit der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Kraftfahrzeuge belastet wird, sind auf den Baugrundstücken je Wohnung mindestens 2 Einstellplätze herzustellen.

## 9.2 Dächer

(1) Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig.

*Flachere Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt sind. Die Substratstärke des Gründachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.*

(2) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3002 Kaminrot	3005 Weinrot	7016 Anthrazitgrau
2002 Blutorange	3003 Rubinrot	3009 Oxidrot	7021 Schwarzgrau
3000 Feuerrot	3004 Purpurrot	3011 Braunrot	

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

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

Die Wirkung von Siedlungsbereichen auf das Landschaftsbild wird vorwiegend durch die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Ein harmonisches Siedlungsbild kann deshalb durch eine relativ einheitliche Dachlandschaft erreicht werden. Regionaltypisch und im Ortsbild vorherrschend sind geneigte Dächer und rote Ziegel. In der Umgebung sind aber auch graue und schwarze Dächer anzutreffen.

Zur Gewährleistung der Harmonie des Siedlungs- und Landschaftsbildes müssen die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet deshalb als geneigte Dächer ausgebildet werden. Die festgesetzte Mindestdachneigung von 30° bei den Hauptgebäuden soll innerhalb der möglichen Bandbreite mehr oder weniger steil geneigter Dächer eine noch ausreichende Gestaltungsharmonie gewährleisten. Untergeordnete Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchhäuser entfalten keine entsprechende Fernwirkung, sie sind deshalb auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

Ebenso könnten allzu steil geneigte Dächer innerhalb der Siedlung als Fremdkörper wirken. Deshalb wird die Dachneigung auf maximal 45° begrenzt.

Bei Profangebäuden ist das rote Ziegeldach regionaltypisch und prägend für die Siedlungen im Weserbergland. In der optischen Wirkung vergleichbar ist ein Dach aus roten Betondachsteinen anzusehen.

Nach aktueller Rechtsprechung haben Hauseigentümer\*innen einen Anspruch auf Dachziegel in der Farbe der Photovoltaikanlage<sup>7</sup>. Da der Bebauungsplan die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorschreibt, werden vor diesem Hintergrund auch Dächer in den Farben Anthrazitgrau und Schwarz zugelassen.

<sup>7</sup> Urteil VGH Baden-Württemberg, 05.10.2006 – 8 S 2417/05

Historisch nicht begründet und im Siedlungs- und Landschaftsbild störend sind andere Materialien wie z. B. Metall oder blaue und sonstige abweichende Dachfarben. Diese würden bei landschaftsbildprägenden Gebäuden in der vorliegenden Ortsrandsituation visuell störend wirken.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes soll die Errichtung von Grün- bzw. Grasdächern gefördert werden. Sie mindern den Versiegelungsgrad und speichern das Regenwasser, sodass es zeitverzögert abgeführt wird. Darüber hinaus bietet die Vegetationsschicht des Gründaches Nahrung und Lebensraum für Insekten.

Solarelemente werden, auch als Dacheindeckung, aus Gründen des Klimaschutzes allgemein zugelassen. Zudem besteht über den Bebauungsplan die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Der Hinweis auf die Zulässigkeit von Dachfenstern dient der Klarstellung.

### **9.3 Fassaden**

*(1) Die sichtbaren Wandbauteile sind nur zulässig als*

- a) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,*
- b) Putzfassade,*
- c) Holzverkleidungen,*
- d) konstruktives Holzfachwerk.*

*Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.*

*(2) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist nur zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in § 3 (2) genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen.*

*(3) Putzfassaden sind nur zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein) 1015 (Hellelfenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) und die unter § 3 (2) aufgeführten Farbtöne.*

*Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.*

*Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.*

*(4) Holzverkleidungen sind nur zulässig aus heimischen Hölzern in Form einer senkrechten Verbretterung, als Boden-Deckel-Schalung oder Stülpchalung.*

*Für Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den in § 3 (2) und § 4 (3) aufgeführten Farbtönen zulässig.*

*(5) Fachwerkfassaden müssen in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) aus heimischen Hölzern ausgebildet werden.*

**Begründung**

---

*Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von mindestens 14 /14 cm zu dimensionieren. Die Gefache dürfen im Lichten nicht breiter als 1,2 m sein. Sie müssen, mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen, als Putz- oder Ziegelfassade in den jeweils unter § 2 (3) oder § 3 (3) genannten Farbtönen ausgebildet werden und dürfen eine Größe von 1,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*(6) Auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch abweichende Materialien zulässig.*

Das Bild innerhalb der Siedlung wird maßgeblich durch die Gebäudefassaden geprägt. Die Fassadengestaltung der Gebäude soll sich an den im Dorf traditionell verwendeten Materialien und Farben orientieren, um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Bei den Materialien sind dies rot bis rotbraune Ziegelsteine bzw. Vormauerziegel und Ziegelbehang, Putzfassaden, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk. Diese Materialien sollen das Erscheinungsbild der Gebäude bestimmen. Sie dürfen auch untereinander kombiniert werden.

Als regionaltypisch sind Putzfassaden in kalkigen Weißtönen und in hellen Erdfarben anzusehen. Die Verwendung allzu bunter und leuchtender Farben bei Neubauten würde das Gesamtbild visuell überformen und sind deshalb als maßgebliche Fassadenfarbe nicht zulässig.

Um gestalterische Akzente zu setzen, dürfen jedoch bei den Putzfassaden auch abweichende Farben eingesetzt werden. Der maximal zulässige Flächenanteil von 25% bezieht sich auf die jeweils zugrunde zu legende Putzfassadenfläche. Die Fenster- und Türflächen sind nicht mitzurechnen.

Putze in glänzender Ausführung würden optisch aufdringlich erscheinen und als Fremdkörper wirken. Sie sind deshalb unzulässig.

Fassadenverkleidungen aus Holz werden aufgrund der relativ geringen Materialstärke gern bei besonders energieeffizienten Häusern, mit großen Dämmstärken eingesetzt. Traditionell sind sie als Boden-Deckel-Schalung oder als Stülpschalung ausgeführt. Diese Konstruktionen gewährleisten darüber hinaus eine lange Lebensdauer der Holzfassade. Bei der Farbgebung sind die typischen Naturholztöne sowie die für Putz- und Ziegelfassaden möglichen Farben zulässig. So wird ein harmonisches Siedlungsbild gewährleistet.

Fachwerkfassaden sind möglich, da sie im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden sind. Das neue Holzfachwerk soll traditionell aus heimischen Hölzern hergestellt werden und mindestens als konstruktive Vorsatzschale mit für Fachwerkbalken typischen Holzquerschnitten ausgeführt werden. Bretter innerhalb der Putzfassade, die Fachwerk suggerieren, sind nicht zulässig. Der Begriff „konstruktiv“ bedeutet auch, dass die Holzverbindungen in traditioneller, zimmermannsmäßiger Ausführung mit Verzapfungen von Riegeln und Ständern etc. herzustellen sind. Die maximal zulässigen Abmessungen der Gefache orientieren sich an den Proportionen des regionaltypischen Fachwerkbaus.

Aus konstruktiven Gründen oder auch für Gebäudesockel kann es sinnvoll sein, abweichende Materialien einzusetzen (z. B. Zink, Naturschiefer, Faserzementplatten etc.), die deshalb auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel zugelassen werden.

Ein natürlicher Bewuchs bzw. die Berankung und Begrünung der Fassaden ist allgemein zulässig.

#### **9.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke**

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

*Darüber hinaus sind auf mindestens 5% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen:*

- a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum),*
- b) Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.*

*(2) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einer Mindestqualität von: Hochstamm, dreimal versetzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*(3) Die Veränderung des gewachsenen Geländeneiveaus durch Auffüllungen ist unzulässig. Zulässig sind Auffüllungen und Abgrabungen, um den niveaugleichen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die zur Erschließung bestimmte Fläche zu gewährleisten.*

In Verbindung mit der Gebäudearchitektur bestimmt die Gestaltung der Hausgärten das Siedlungsbild. Die Hausgärten sollen sich durch eine typisch dörfliche Prägung auszeichnen und die Bepflanzung auch ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen.

In den letzten Jahren ist es teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen oder auch Beete mit Folien zu überdecken. 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 Schotterbeete sowie Steingärten als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und dorfbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen.

Zur Erhöhung des Insektenvorkommens und zur Förderung der Artenvielfalt sind auf jedem Grundstück Blühstreifen und/oder Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten anzulegen.

Im Siedlungsbereich besitzen Bäume vielfältige und wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Deshalb sollen Laubbäume, gepflanzt werden. Die geplanten Grundstücksflächen reichen aus, um pro Bauplatz mindestens einen standortgerechten Laubbaum in die Gartengestaltung einzubinden. Geeignete Arten können auch der Gehölzliste zu entnommen werden. Es sind auch standortgerechte Obstbaumhochstämme zulässig.

Um den Gebietscharakter und das Landschaftsbild nicht durch überdimensionierte Aufschüttungen oder Grundstücksbegradigungen zu beeinträchtigen, sind **Niveauperänderungen durch Aufschüttung** unzulässig. Ziel ist es, dass die vorliegende das Landschaftsbild bestimmende Topographie erhalten bleibt und keine ausgeprägte Erhöhung des Niveaus der Grundstücke vorgenommen wird.

## **9.5 Einfriedungen**

*Sofern die Vorgartenbereiche eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zur Straße bzw. zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche hin zulässig:*

- *Schnitthecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche aus Gehölzen der Gehölzliste (§ 9 textliche Festsetzungen),*
- *Holzstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.*

*Zäune müssen einen lichten Abstand von mind. 10 cm zum Gelände aufweisen.*

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

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

Um Barrieren für die in der Dorflage typischerweise vorkommende Kleintierfauna, wie z. B. den Igel, zu verhindern, müssen Zäune einen lichten Mindestabstand zum Gelände aufweisen.

## **9.6 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 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, erscheint ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € als angemessen.

## 10 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.483 m <sup>2</sup>
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Aufstellfläche für Abfallbehälter	(267 m <sup>2</sup> ) (18 m <sup>2</sup> )
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	350 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>4.833 m<sup>2</sup></b>

## 11 Erschließung, sonstige Planbedingte Auswirkungen und Hinweise

### 11.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

#### Verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke wird durch ein von der Straße *Am Haarbach* abzweigendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.

Das Plangebiet ist über die Straße *Am Haarbach* und die *Lachemer Dorfstraße* und im weiteren Verlauf über die Landesstraße 433 an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

#### ÖPNV

In etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle mit Anschluss an die Line 28/R 28 Hameln-Haverbeck-Hemeringen-Rumbeck.

### 11.2 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

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

#### Löschwasserversorgung und Brandschutz

Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;

**Begründung**

---

- b) die Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen;
- c) für den ersten Löschangriff, zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen, Hydranten in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zu den Zugängen der einzelnen Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sind;
- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, nicht 150 m übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen;
- e) die Hydranten so angeordnet sind, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen;
- f) der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m ist. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern;
- g) die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt sind;
- h) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt;

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.

Für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist.

Ist das Baugrundstück nur über Flächen zugänglich, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, so muss ihre Benutzung für diesen Zweck durch Baulast oder Miteigentum gesichert sein; bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit. Dies gilt nicht, wenn der erforderliche Zugang zu einem Grundstück über ein anderes Grundstück führt, das mit ihm zusammen nach § 2 Abs. 12 Satz 2 der NBauO ein Baugrundstück bildet.

### **Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

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

Das Baugebiet kann an das zentrale Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden.

Der Anschluss des Baugebiets an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Da die vorliegenden Bodenverhältnisse es zulassen, setzt der Bebauungsplan die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers fest.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln Weserbergland GmbH. Das Neubaugebiet kann über einen Ausbau der vorhandenen Infrastruktur erschlossen werden. Auf Grund der

eingeleiteten Energiewende ist für den Ausbau der Infrastruktur und zur Sicherstellung der Energieversorgung für das Baugebiet, eine Grundfläche mit den Maßen 7,40m x 5,70m im Baugebiet zur Verfügung zu stellen, um dem Platzbedarf einer zusätzlichen Mittelspannungsstation Rechnung zu tragen.

### **Telekommunikation und Internet**

Im Auftrag des Landkreises Hameln-Pyrmont wurde der Stadtteil Lachem durch die Firma HTP mit „Schnellem Internet“ versorgt. In Lachem besteht ein Glasfasernetz, an das angeschlossen werden kann.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Von den rückwärtig gelegen Grundstücken sind die Mülltonnen am Abfuhrtag auf die Mülltonnensammelplätze an der öffentlichen Straße *Am Haarbach* zu stellen.

### **Allgemeine Hinweise zur Erschließung**

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

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

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

Eine Erschließung vom Baugebiet mit Erdgas ist auf Grund der eingeleiteten Energiewende nicht vorgesehen.

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

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

### **Hinweis des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst**

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

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

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

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

### **Hinweise zur Gründung**

**Bei nicht unterkellerten Gebäuden** befindet sich die Gründungsebene im lehmigen Terrassensand, der einen tragfähigen Baugrund mit mittlerem Baugrundrisiko darstellt.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Gebäude im Plangebiet mit Hilfe von Streifen- und Einzelfundamenten oder auch auf einer Fundamentplatte flach gegründet werden, wobei eine möglichst biegesteife Fundamentplatte einer aufgelösten Gründung generell vorzuziehen ist. Ohne detaillierte Untersuchungen kann für die Bemessung lediglich eine Sohlnormalspannung von  $\max. \sigma_{zul} = 150 \text{ kN/m}^2$  ( $\sigma_{R,d} = 210 \text{ kN/m}^2$ ) zum Ansatz gebracht werden.

**Bei unterkellerten Gebäuden** befindet sich die Gründungsebene im unteren Terrassensand, der deutlich höhere Tragfähigkeiten aufweist. Da Angaben zu möglichen Grundwasserständen nicht bekannt sind, können ggf. Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Um eine unzulässige Beeinträchtigung der Gebäude auszuschließen, sind Keller aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (Weiße Wanne) herzustellen bzw. sind Maßnahmen zum Schutz der Konstruktionen gegen Durchfeuchtung gemäß DIN 18 533 (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E) vorzusehen.

## **11.5 Hinweise zum Artenschutz**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass 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 soll außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen (1. März bis 15. Juli).

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

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

### **11.6 Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde (Archäologie)**

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ist zu rechnen. 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.

Im Interesse der Planungssicherheit für den Investor in zeitlicher und finanzieller Hinsicht wurde eine archäologische Vorabuntersuchung in Form von Sondageschnitten durchgeführt. Die Arbeiten wurden durch eine qualifizierte Fachkraft begleitet, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde.

Der Untersuchungsbericht liegt dieser Planbegründung an.

Durch den Investor ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, einzureichen.

Die denkmalrechtliche Genehmigung muss dem Antragsteller vorliegen, bevor mit den Erdarbeiten begonnen werden kann.

### **Archäologische Hinweise**

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 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.

### **11.7 Hinweise der Bundeswehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

## **12 Kosten**

Die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten.

## **13 Abwägung**

Abwägungstabelle wird nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

## **14 Beschluss**

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

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

**Anhang**

Grünlandkartierung, Projekt: AM HAARBACH, LACHEM, HO

Kartierer\*in: Wieland Heiko Datum: 22.4.22, 20.5.22

Nutzung:  Mähwiese  Mähweide  Weide  Brache  Bemerkungen: früher teils Pferdenweide

Standort-Angaben:  frisch  feucht-nass  trocken  Bemerkungen: .....

Homogenität:  weitgehend homogen,  heterogen,  Bemerkungen: .....

Arten		RL	Häufigkeit/Deckung				Bemerkungen
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		1	2	3	4	
<b>Kennzeichnende Arten des Insigrünlandes</b>							
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz			X			
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer						
<i>Bromus mollis</i>	Weiche Trespe						
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras		X				
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel						
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel						
<i>Holcus lanatus</i>	Honiggras		X				
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras				X		
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras						
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras		X				
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich						
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß						
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpflättriger Ampfer						
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer						
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere			X			
<i>Taraxacum officinalis</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn		X				
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee			X			
<i>Veronica filiformis</i>	Faden-Ehrenpreis						
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel						
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Hirtentäschelkraut		X				
<i>Bromus mollis</i>	weiche Trespe		X				
<i>Geranium molle</i>	weicher Storchschnabel			X			
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer			X			
<i>Veronica filiformis</i>	Faden-Ehrenpreis		X				
<b>Kennzeichnende Arten Mesophiles Grünland und ggf. Feuchtgrünland</b>							
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe						
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras						
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen		X <sup>1</sup>				
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut						
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau			X			
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras	V					
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel						
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse						
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich				X		
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle						
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß						
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee, Rotklee						
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis						
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer						
Häufigkeit/Deckung: 1=wenige Exemplare, 2=zahlreich, 3=teilweise dominant, 4=großflächig dominant, R=in Randstrukturen							

**Biotoptyp und Bewertung gemäß v. DRACHENFELS 2021:**

Artenarmes Intensivgrünland (GI); Typ: Artenarmes GI an den Randbereichen

Artenarmes Extensivgrünland (GE); Typ: .....

Mesophiles Grünland (GM); Typ: .....

Sonstige Biotoptypen; Typ: .....

Gesetzlicher Biotopschutz gem. § 24 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG (s. v. DRACHENFELS 2021, S. 263 ff.)  
 (bei Biotoptyp GMS mind. 5 GM-Kennarten in zahlreichen auf der Fläche verteilten Exemplaren=Häufigkeit ≥2)

Ergänzende Hinweise: keine Bodenkrücker, keine Brennkräuter, keine Brüttrögel im Pflanzgebiet  siehe Rückseite  
in Erde + Weide an Graben, keine Brüttrögel im Pflanzgebiet  
Wassergründe aus den ben. Gärten