

STADT HAMELN

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Abteilung/Aktenzeichen | Datum | Vorlagen-Nr.: |
| 41 Stadtentwicklung und Planung | 21.12.2017 | 347/2017 |

| B e s c h l u s s v o r l a g e | ö | nö | öbF |
|--|---|----|-----|
| Satzung nach § 34 (4) „Petersburg Hastenbeck“ Entwurf und erneute Auslage | X | | |

| B e r a t u n g s f o l g e | | Abstimmungsergebnisse | | |
|------------------------------------|---------------|------------------------------|------|-------|
| Gremium | Sitzungsdatum | Ja | Nein | Enth. |
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 30.01.2018 | | | |
| Verwaltungsausschuss | 07.02.2018 | | | |

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) werden **der Entwurf und die erneute Auslegung** der Satzung nach § 34 BauGB „Petersburg Hastenbeck“ einschließlich Begründung für die Flurstücke 13/5 und 577/3 der Flur 5, Gemarkung Hastenbeck **beschlossen**.

Gegenüber der ersten Auslegung (siehe Vorlage 191/2015) wurde die nördlich im Plangebiet liegende Ausgleichsfläche A in eine private Grünfläche geändert. Der Grünstreifen entlang der Baugrundstücke (vormals Fläche B) wurde bis an die nördlich liegende Grundstücksgrenze verlängert. Aus der letzten Beteiligung wurden eine Artenliste und Pflanzgrößen in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Die textlichen Ergänzungen und entfallende Textstellen sind entsprechend gekennzeichnet.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes deshalb erneut auszulegen. Stellungnahmen können nur zu den im Vergleich zur ersten Planauslage **vorgenommenen Änderungen** abgegeben werden!

Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt.

B e g r ü n d u n g :

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach können einzelne Flächen des Außenbereichs in den Innenbereich einbezogen werden, wenn diese durch bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Das ist für den hier vorliegenden Bereich der Fall. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für den Anpassungsbereich die Darstellung Wohnbaufläche.

Für die Aufstellung der Satzung war ein Änderungsverfahren für das Landschaftsgebiet HM-S 1 „Westlich des Schecken“ erforderlich. Da in Hastenbeck noch weitere Korrekturen an der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) erforderlich waren, erfolgte eine umfassende

Änderung in einem Verfahren. Für die Herausnahme der Flächen an der Petersburg wurden an anderer Stelle Flächen neu aufgenommen. Der Rat der Stadt Hameln hat die Verordnung über das LSG am 09.03.2016 beschlossen. Die Veröffentlichung steht noch aus, da der Verordnungsbeschluss zweigeteilt ist. Der Bereich liegt somit derzeit faktisch immer noch im Landschaftsschutzgebiet. Erst mit Beschluss des städtebaulichen Vertrages und der vorliegenden Satzung durch den Rat soll die Veröffentlichung der LSG Änderung und somit die Herausnahme dieser Fläche aus diesem auch tatsächlich erfolgen.

Der Satzungsbereich liegt am östlichen Rand von Hastenbeck an der Straße Petersburg im Übergang zur freien Landschaft. Die Straße Petersburg ist hier nur einseitig bebaut, auf der anderen Straßenseite grenzt Weideland an. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche dieses Weidelandes und schließt zudem den Abschnitt der Straße Petersburg ein.

Durch die Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsflächen in den Innenbereich werden drei bis fünf Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau vorbereitet. Hierdurch kann der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entsprochen werden, ohne größere neue Baugebiete im Außenbereich auszuweisen. Die vorliegende Planung entspricht somit den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Satzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind gegeben. (1) Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. (2) Sie begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB können für Satzungen zur Festlegung im Zusammenhang bebauter Ortsteile einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wurde im Zuge dieser Satzung Gebrauch gemacht.

Wie für das angrenzende Wohngebiet im Bebauungsplan 643 A wird auch hier bspw. ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt.

Die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vorhaben richten sich nach Satzungsbeschluss entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB – ein Einfügen in die Umgebung ist somit ausreichend sichergestellt.

Künftigen Bauherren belassen die festgesetzten Regelungen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum.

Die Inhalte dieser Vorlage sind mit dem Ortsbürgermeister abgestimmt, sodass auf eine Beratung dieser im Ortsrat vor Behandlung im Fach- und Verwaltungsausschuss verzichtet werden kann.

Auswirkungen auf Ressourcen:

Nein

Anlagen:

Zeichnerische und textliche Festsetzungen, Begründung



Entwurf und erneute Auslage

Satzung nach § 34 BauGB in Hastenbeck

Geltungsbereich:

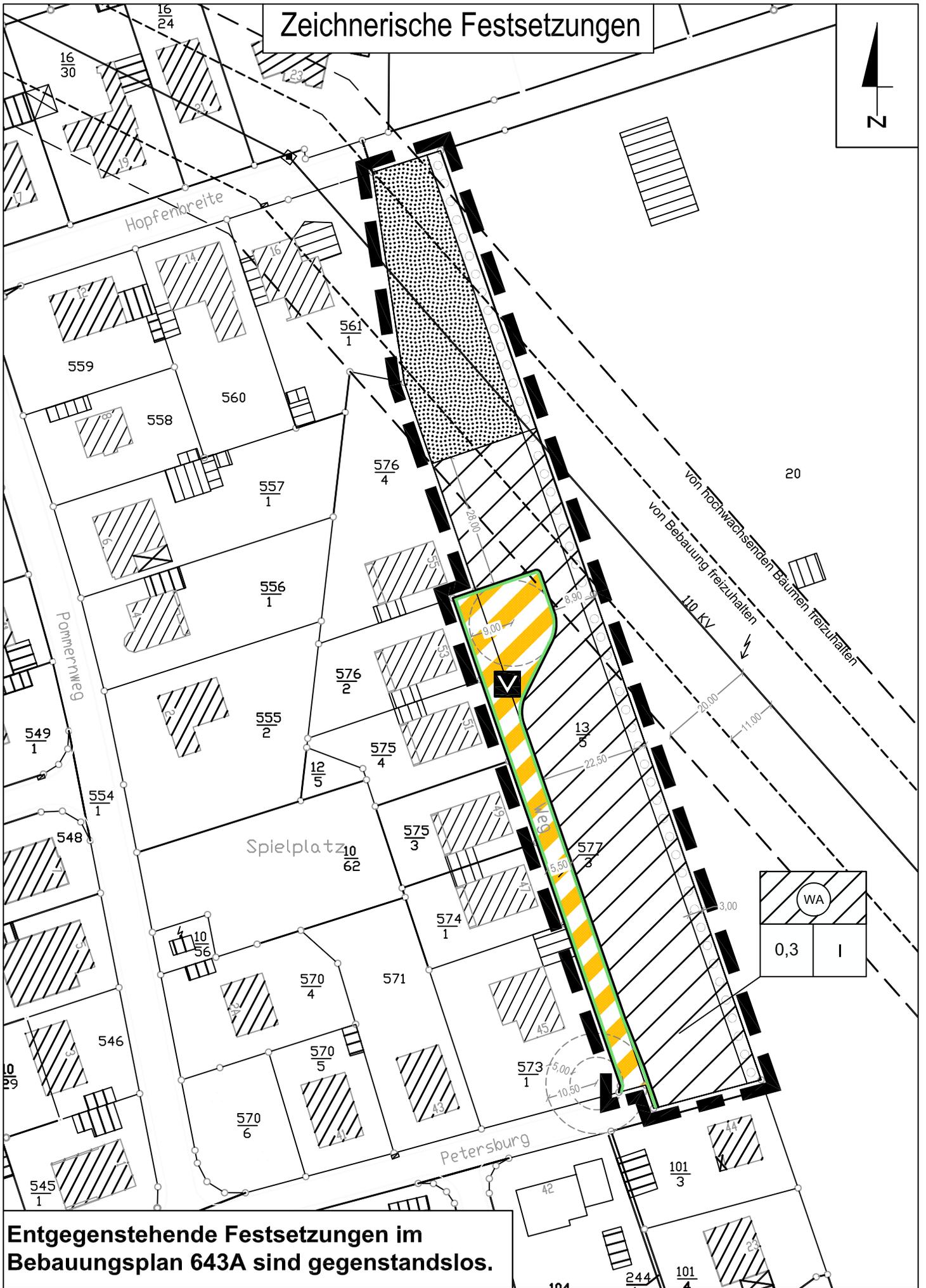
Östliche Teilfläche der Straße Petersburg (Flur 5, Flurstück 577/3) und das Flurstück 13/5
zwischen den Straßen Petersburg und Hopfenbreite



Übersichtsplan ohne Maßstab

Zeichnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen



Entgegenstehende Festsetzungen im Bebauungsplan 643A sind gegenstandslos.

Satzung nach § 34 BauGB - Petersburg Hastenbeck

Maßstab 1:1.000

Planzeichenerklärung



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

I

Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß



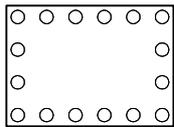
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



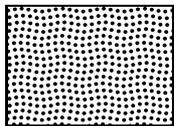
Straßenbegrenzungslinie



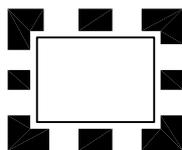
Verkehrsberuhigter Bereich



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



private Grünfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Satzung

110 kV



Elektrizitätsleitung



Schutzabstand 11 m (von Bebauung freizuhalten)



Schutzabstand 20 m (von hochwachsenden Bäumen freizuhalten)



Bemaßung



Hilfslinie

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

| | |
|--|-------------------------|
| Erläuterung der Schreibweise zur erneuten Auslage: | |
| gestrichen/ grau | bisherige Festsetzungen |
| kursiv | neue Festsetzungen |

1. Maß der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten und sonstiger Nebenanlagen nicht zulässig.

2. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der ~~Fläche A~~ sind Obstbäume verschiedener alter Sorten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenliste Obstbäume:

| Obstart | Sorten (Quelle: Infoblatt Obstbäume für Hameln, Fachbereich Umwelt) |
|---------|--|
| Apfel | Altländer Pfannkuchen, Baumann's Renette, Bisterfelder Renette, Bohnapfel, Boskoop, Cox Orange, Danziger Krautapfel, Gelber Richard, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldparmäne, Hildesheimer Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Königsboskoop, Landsberger Renette, Martini, Ontario, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Seestermüher Zitronenapfel, Winterglockenapfel |

~~Die gehölzfreien Bereiche sind als Wiese mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter- / Gräsermischung anzulegen und zu erhalten.~~

2.2 Eingrünung des Baugebietes

Innerhalb der **Fläche B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind standortheimische Bäume und Sträucher (*Anteil Baumarten 20 %*) mindestens zweireihig und flächendeckend anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so zu realisieren, dass sich ein artenreiches, weitgehend frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. *Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode anzulegen. Artenliste und Pflanzgrößen siehe Nr. 2.3.*

2.3 Artenliste und Pflanzgrößen

Sträucher:

Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus laevigata), Rote Heckenkirsche (Ionicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosaspinosearzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzgröße: 70 – 100 cm

Bäume (als Heister):

Feldahorn (Acer campetre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzgröße: ≥ 100 cm

2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleich dienen Teile des Flurstückes 20, Flur 5, auf denen 900 Werteinheiten kompensiert werden sollen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als zusätzlicher Ausgleich für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine anteilige Fläche von 3.605 Werteinheiten dem stadt-eigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540, Gemarkung Rohrßen, Flur 4, Flurstück 20/1, 21, 24/1 teilw., 25, 26, 50 teilw., 52 teilw., 35, 36, 37, 38 und 17) zugeordnet. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen bestehend aus einem Waldsaum mit naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophilem Grünland und gruppenartigen Gehölzpflanzungen entstanden und wird von der Stadt Hameln unterhalten.

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Sie sind den Allgemeinen Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme im Verhältnis von ca. 3:1 zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete: 73 %
Straßenverkehrsfläche: 27 %

4. Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Geltungsbereich der Satzung ist das anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- und Regenwassernutzungsanlagen ist möglich.

5. Maßnahmen zur Minimierung von Bodenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigungen von privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Fußgängerbereiche sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten soll 0,5 nicht überschreiten.

| Deckschicht/Belag | Verwendungsmöglichkeit | Abflussbeiwert |
|----------------------------|--|----------------|
| Einfache Grasnarbe | | 0,0 - 0,2 |
| Schotterrasen | Stellplätze, Nebenzufahrten | 0,2 - 0,3 |
| Wassergebundene Decke | Fuß- und Radwege | 0,5 - 0,6 |
| Rasengittersteine | Stellplätze, Nebenzufahrten | 0,2 - 0,4 |
| Pflaster mit breiten Fugen | Fußwege, Stellplätze, Hauptzufahrten und Wendebereiche | 0,5 - 0,6 |

Hinweise

110 kV-Leitung

Im Plangebiet verläuft nördlich eine 110 kV Niederfrequenzanlage. Es ist ein Abstand von 11 Metern zwischen Bebauung und Leitung einzuhalten. Im Schutzstreifen von 20 Metern zur Leitung sind nur langsam wachsende Bäume und Pflanzen zulässig. Bei einer Parkplatzbebauung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 7 Metern einzuhalten.

Archäologische Denkmalpflege

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist am Nordende des Plangebietes zu rechnen. Daher ist der Beginn von Erdarbeiten für Erschließungs- und Baumaßnahmen vier Wochen vorher der Stadt Hameln, Untere Denkmalschutzbehörde, schriftlich anzuzeigen.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone IIIb

Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes Hameln-Süd und unterliegt den Schutzbestimmungen und Nutzungseinschränkungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hameln-Süd der GWS Stadtwerke Hameln GmbH vom 07.07.2009 (Nds. MBl. Nr. 27/2009).



Entwurf und erneute Auslage

Satzung nach § 34 BauGB in Hastenbeck

Geltungsbereich:

Östliche Teilfläche der Straße Petersburg (Flur 5, Flurstück 577/3) und das Flurstück 13/5
zwischen den Straßen Petersburg und Hopfenbreite



Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung

| | |
|--|--|
| Erläuterung der Schreibweise zur erneuten Auslage: | |
| gestrichen/ grau | bisherige Festsetzungen / Erläuterungen hierzu |
| kursiv | neue Festsetzungen / Erläuterungen hierzu bzw. Textkorrekturen zur nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsgebietes |

Inhalt

| | |
|--|---|
| 1 Ausgangssituation, städtebauliche Zielsetzungen und Festsetzungen der Einbeziehungssatzung | 1 |
| 2 Eingriffsbilanzierung | 2 |
| 3 Erschließung, Ver- und Entsorgung | 4 |
| 4 Hinweise | 4 |
| 5 Nachrichtliche Übernahmen | 5 |
| 6 Regelungen im städtebaulichen Vertrag | 6 |
| 7 Beteiligung | 6 |
| 8 Zusammenfassende Abwägung | 7 |
| 9 Kosten für die Gemeinde | 7 |

1 | Ausgangssituation, städtebauliche Zielsetzungen und Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach können einzelne Flächen des Außenbereichs in den Innenbereich einbezogen werden, wenn diese durch bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Das ist für den hier vorliegenden Bereich der Fall. Der rechtswirksame FNP enthält für den Anpassungsbereich die Darstellung Wohnbaufläche.

Für die Aufstellung der Satzung war ein Änderungsverfahren für das Landschaftsgebiet HMS 1 „Westlich des Schecken“ erforderlich. Da in Hastenbeck noch weitere Korrekturen an der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) erforderlich waren, erfolgte eine umfassende Änderung in einem Verfahren. Für die Herausnahme der Flächen an der Petersburg wurden an anderer Stelle Flächen neu aufgenommen. Der Rat der Stadt Hameln hat die Verordnung über das LSG am 09.03.2016 beschlossen. Die Veröffentlichung steht noch aus, da der Verordnungsbeschluss zweigeteilt ist. Der Bereich liegt somit derzeit faktisch immer noch im Landschaftsschutzgebiet. Erst mit Beschluss des städtebaulichen Vertrages und der vorliegenden Satzung durch den Rat soll die Veröffentlichung der LSG Änderung und somit die Herausnahme dieser Fläche aus diesem auch tatsächlich erfolgen.

Der Satzungsbereich liegt am östlichen Rand von Hastenbeck an der Straße Petersburg im Übergang zur freien Landschaft. Die Straße Petersburg ist hier nur einseitig bebaut, auf der anderen Straßenseite grenzt Weideland an. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche dieses Weidelandes und schließt zudem den Abschnitt der Straße Petersburg ein.

Die Größe des Gebietes beträgt rund 0,51 ha.

Die nähere Umgebung ist durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Angrenzend besteht der Bebauungsplan Nr. 643A, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist.

Durch die Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsflächen in den Innenbereich werden 3-5 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau vorbereitet. Hierdurch kann der örtlichen

Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entsprochen werden, ohne größere neue Baugebiete im Außenbereich auszuweisen. Die vorliegende Planung entspricht somit den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Satzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind gegeben. (1) Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. (2) Sie begründet keine Vorhaben, die *einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen*. (3) *Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor (§ 1 Abs. 76 Nr. 7 Buchstabe b).*

Gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB können für Satzungen zur Festlegung im Zusammenhang bebauter Ortsteile einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wurde im Zuge dieser Satzung Gebrauch gemacht. Wie für das angrenzende Wohngebiet im Bebauungsplan 643 A wird auch hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Das Nutzungsmaß der Grundstücke ist mit dem Ziel der Entwicklung einer lockeren Bebauungsstruktur in der sensiblen Ortsrandlage auf eine GRZ von 0,30 mit Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten gem. BauNVO begrenzt. Zur Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung wird ein drei Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Da der Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal nicht möglich ist, ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser über ein Mulden- und Rigolensystem zu versickern. Alternativ könnte es auch als Brauchwasser genutzt werden.

Die Straße Petersburg (Flurstück 577/3) ist in diesem Abschnitt im Bebauungsplan Nr. 643A als Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Sie ist ursprünglich als Privatstraße errichtet worden, wurde aber später der Stadt übergeben. Mit der Einbeziehung in diese Satzung wird sie künftig entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Straße ist in diesem Abschnitt rd. 3,50 Meter breit, die Fußwegbreite beträgt rd. 90 cm. Richtung Landschaft existiert noch ein schmaler Grünstreifen. Sie soll in Abstimmung mit der Kreisabfallwirtschaft und der Feuerwehr zu Lasten der Eigentümerin um 100 cm verbreitert werden. Des Weiteren erhält sie einen Wendekreis. Nach dem Ausbau gehen die neuen Anlagenteile in das Eigentum der Stadt über. Die Altanlieger werden nicht mit Ausbaukosten belegt. Eine Absicherung dieser Regelung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der vor Beschlussfassung dieser Satzung abgeschlossen sein muss.

~~Am nördlichen Rand wird für die aus der Bebauung resultierenden Eingriffe eine Kompensationsfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf der Fläche soll eine Obstbaumwiese angelegt werden.~~

Am nördlichen Rand wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung erfolgt bis zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Weitere Regelungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht erforderlich. Die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vorhaben richten sich nach Satzungsbeschluss entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB – ein Einfügen in die Umgebung ist somit ausreichend sichergestellt.

Künftigen Bauherren belassen die festgesetzten Regelungen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum.

2 | Eingriffsbilanzierung

Sind auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Vor diesem Hintergrund wurde von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hameln eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Bei dieser Bilanzierung wurden die im Gebiet geplanten Maßnahmen, die geeignet sind, zu erwartende Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren, berücksichtigt.

So sind die Baugrundstücke zur freien Landschaft mit einem 3 m breiten Gehölzstreifen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchgängig und flächendeckend zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

~~Darüber hinaus wird am nördlichen Rand zur Kompensation eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche verbleibt in Privateigentum. Am nördlichen Rand wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung erfolgt bis zur nördlichen Grundstücksgrenze.~~ Die Durchführung dieser Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.

a. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

| Biotoptyp | Flächengröße | Wertfaktor | Werteinheiten |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------|
| - Intensivgrünland (GI) | 4.521 m ² | 2 | 9042 WE |
| - Straße (OVS) | 548 m ² | 0 | 0 WE |
| Gesamtgröße | 5.069 m² | Eingriffsflächenwert | 9042 WE |

b. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

| Biotoptyp | Flächengröße | Wertfaktor | Werteinheiten |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|
| - Wohnbaufläche (GRZ 0,3) | 888 m ² | 0 | 0 WE |
| - Straße (OVS) | 877 m ² | 0 | 0 WE |
| - Hausgarten (PH) | 2.689 m ² | 1 | 2.689 WE |
| - Gehölzpflanzung (HPG) | 616 m ² | 3 | 1.848 WE |
| Gesamtgröße | 5.070 m² | Kompensationswert | 4.537 WE |

c. Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

| | | |
|---------|-----------------------------|------------------------|
| Bilanz: | Eingriffsflächenwert | 9.042 WE |
| | Kompensationswert | 4.537 WE |
| | Kompensationsdefizit | <u>4.505 WE</u> |

Aus naturschutzfachlicher Sicht verbleibt ein Kompensationsdefizit in einer Größenordnung von rd. ~~1.335~~ 4.505 Werteinheiten (WE), das auch unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und einer weitgehend wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundflächen nicht mehr im Baugebiet selbst ausgeglichen werden kann.

Das Defizit wird wie folgt ausgeglichen:

Als Ausgleich dienen Teile des Flurstückes 20, Flur 5, auf denen 900 Werteinheiten kompensiert werden sollen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Als *zusätzlicher* Ausgleich ist eine anteilige Fläche von 3.605 WE dem stadteigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ Bebauungsplan Nr. 540 (Gemarkung Rohrsen, Flur 4, Flurstück 20/1, 21, 24/1 teilw., 25, 26, 50 teilw., 52 teilw., 35, 36, 37, 38 und 17) zugeordnet. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen, bestehend aus einem Waldsaum mit naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophilem Grünland und gruppenartigen Gehölzpflanzungen, entstanden und wird von der Stadt Hameln unterhalten.

Sowohl die internen als auch die externen Kompensationsmaßnahmen wurden den Baugrundstücken und der zu erweiternden Straßenverkehrsfläche entsprechend ihres anteiligen Versiegelungsgrades zu geordnet. Die Übernahmeverpflichtung seitens der Eigentümerin / Erschließungsträgerin ist in dem zwischen Stadt und Eigentümer vor Beschlussfassung dieser Satzung abzuschließenden Vertrags städtebaulichen Vertrag zu sichern.

3 | Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung kann über vorhandene Straßen sichergestellt werden. Die Stichstraße wird gemäß DIN 14090 um bis zu 1 m erweitert und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Festsetzungen wurden im Vorfeld mit der Kreisabfallwirtschaft und der Feuerwehr abgestimmt.

Die Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich durch Anschluss an die örtlich vorhandenen Netze erfolgen. Die Energieversorgung und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln GmbH. Die Löschwasserversorgung wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes, dessen Löschwasserversorgung bereits nachgewiesen ist.

Der Anschluss der Grundstücke an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist gesichert. Der bestehende Regenwasserkanal ist bereits ausgelastet. Das Regenwasser ist zu 100 % auf den Grundstücken zu versickern. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter. Als dezentrale Rückhaltemaßnahme wird festgesetzt, dass, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser über ein Mulden- und Rigolensystem zu versickern ist. Alternativ könnte es auch als Brauchwasser genutzt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch die Eigentümerin / Erschließungsträgerin gutachterlich nachzuweisen. *Das Gutachten hat folgendes ergeben: „Die Durchlässigkeit der Terrassensande liegt deutlich über der in der DWA A 138 geforderten Mindestdurchlässigkeit für von $k_f=5 \cdot 10^{-6}$ m/s. Somit ist im untersuchten Baugebiet eine dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser möglich. Eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch die Errichtung von dezentralen Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen-Systeme) ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten.“*

4 | Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sind folgende Hinweise eingegangen. Sie werden, soweit sie bodenrechtlich relevant sind in geeigneter Form in die Planzeichnung übernommen.

110 kV-Leitung

Im Plangebiet verläuft nördlich eine 110 kV Niederfrequenzanlage. Es ist ein Abstand von 11 Metern zwischen Bebauung und Leitung einzuhalten. Im Schutzstreifen von 20 Metern zur Leitung sind nur langsam wachsende Bäume und Pflanzen zulässig. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind die Gebäude mit einer harten Bedachung nach DIN 4102 auszuführen. Bei einer Parkplatzbebauung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 7 Metern einzuhalten.

Archäologische Denkmalpflege

Am Nordende des Plangebietes wird in der NW-Ecke ein historischer Wegeverlauf geschnitten, der wenig nördlich noch im Gelände zu erkennen ist und in historischen Karten als

Hohlweg an dieser Stelle kartiert ist (Hastenbeck FStNr. 10). Vermutlich handelt es sich um die Reste eines alten Fernhandelsweges.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist am Nordende des Plangebietes daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). 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, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist für die nördlichste Parzelle zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeberg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Bert-hold@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten. (A)
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen. (A)
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden. (H)
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten. (A)
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG). (H)
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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. (H)
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen. (A)

5 | Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Für die Aufstellung der Satzung war ein Änderungsverfahren für das Landschaftsgebiet HM-S 1 „Westlich des Schecken“ erforderlich. Da in Hastenbeck noch weitere Korrekturen an der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) erforderlich waren, erfolgte eine umfassende Änderung in einem Verfahren. Für die Herausnahme der Flächen an der Petersburg wurden an anderer Stelle Flächen neu aufgenommen. Der Rat der Stadt Hameln hat die Verordnung über das LSG am 09.03.2016 beschlossen. Die Veröffentlichung steht noch aus, da der Verordnungsbeschluss zweigeteilt ist. Der Bereich liegt somit derzeit faktisch immer noch im Landschaftsschutzgebiet. Erst mit Beschluss des städtebaulichen Vertrages und der vorliegenden Satzung durch den Rat soll die Veröffentlichung der LSG Änderung und somit die Herausnahme dieser Fläche aus diesem erfolgen.

Wasserschutzzone IIIb

Der Planbereich „Petersburg, Hastenbeck“ befindet sich insgesamt in der Wasserschutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes Hameln-Süd und unterliegt den Schutzbestimmungen und Nutzungseinschränkungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hameln-Süd der GWS Stadtwerke Hameln GmbH vom 07.07.2009 (Nds. MBl. Nr. 27/2009).

Es besteht insbesondere eine Genehmigungspflicht für

- das Errichten von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen (Wohngebäude o.ä. und Gebäude zur industriellen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung einschl. Nebenanlagen);
- Erdaufschlüsse, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind (z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen), sowie alle über die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Bodennutzung hinausgehenden Bodeneingriffe von mehr als 3 m Tiefe;
- Bodenabbau oder Erdaufschlüsse mit oder ohne Freilegen des Grundwassers, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden;
- Bohrungen von mehr als 3 m Tiefe und
- den Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen oder Erdreich- bzw. Erdsondenwärmepumpen.

Eine entsprechende Genehmigung ist bei zukünftigen Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hameln einzuholen.

Die Einhaltung dieser Nutzungseinschränkungen und Schutzbestimmungen werden durch Beteiligung bei zukünftigen Bauvorhaben und daraus folgenden entsprechenden Auflagen im Rahmen des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

6 | Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Die Stadt Hameln schließt vor dem Satzungsbeschluss mit der Erschließungsträgerin einen städtebaulichen Vertrag ab. Dabei verpflichtet sich die Eigentümerin / Erschließungsträgerin zur Herstellung der Straßenverkehrsfläche und der internen und externen Kompensationsmaßnahmen entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu seinen Lasten.

Dabei sind zumindest die Straßenausbaumaßnahmen und die *notwendigen Kompensationsmaßnahmen am nördlichen Rand* des Satzungsgebietes vor der ersten Errichtung eines Gebäudes vorzunehmen. Kosten für die Altanlieger entstehen nicht.

7 | Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 30.06.2015 bis 21.07.2015.

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurf und Auslage) gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 16.11.2015 bis zum 18.12.2015 stattgefunden.

Die sich hieraus ergebenden Hinweise wurden im Rahmen der Entwurfsfassung berücksichtigt, soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar waren. Sofern sie keine Berücksichtigung finden konnten, erfolgte gem. § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. *Die Abwägung eingegangener Stellungnahmen erfolgt zum Satzungsbeschluss.*

8 | Zusammenfassende Abwägung

Die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Gleichartigkeit der Nutzungen sind Konflikte gegenüber dem angrenzenden Wohnumfeld nicht zu erwarten. Allerdings ist festzustellen, dass hier erstmalig Flächen bebaut werden können und somit eine Aussicht auf eine unverbaute Landschaft verloren geht. Diese Einschränkung der bestehenden Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht als hinnehmbar zu bewerten, da es kein substantielles Recht auf eine freie Aussicht gibt.

Die Anlieger werden aufgrund eines öffentlich rechtlichen Vertrags zwischen Stadt und Erschließungsträger von allen finanziellen Belastungen ausgeschlossen. Es sei denn sie wollen im Zuge der Straßenausbaumaßnahme und einer neuen Gasversorgung selbst einen Anschluss erhalten. Die Interessen der Anlieger wurden im Zuge der Planung ausreichend berücksichtigt.

Für den Planbereich wurden 2016 die Voraussetzungen zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Nach Beschluss des städtebaulichen Vertrages und des Satzungsbeschlusses soll diese Herausnahme auch tatsächlich umgesetzt werden. Für die aus der Planung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Werteinheitendefizit in Höhe von 4.505 Punkten ermittelt. Dieses kann über den stadteigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ kompensiert werden. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde somit ausreichend Rechnung getragen.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden im Zuge der Satzungsaufstellung durch Aufnahme eines Hinweises ebenfalls berücksichtigt. Ebenfalls durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen oder Hinweise wurden auch die Belange der Energiewirtschaft, der Abwasser- und Abfallwirtschaft ausreichend berücksichtigt.

Weitere Belange, die gegen eine Überplanung des Plangebietes sprechen, sind derzeit nicht erkennbar.

9 | Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Hameln entstehen durch die Realisierung der Satzung keine Kosten.

