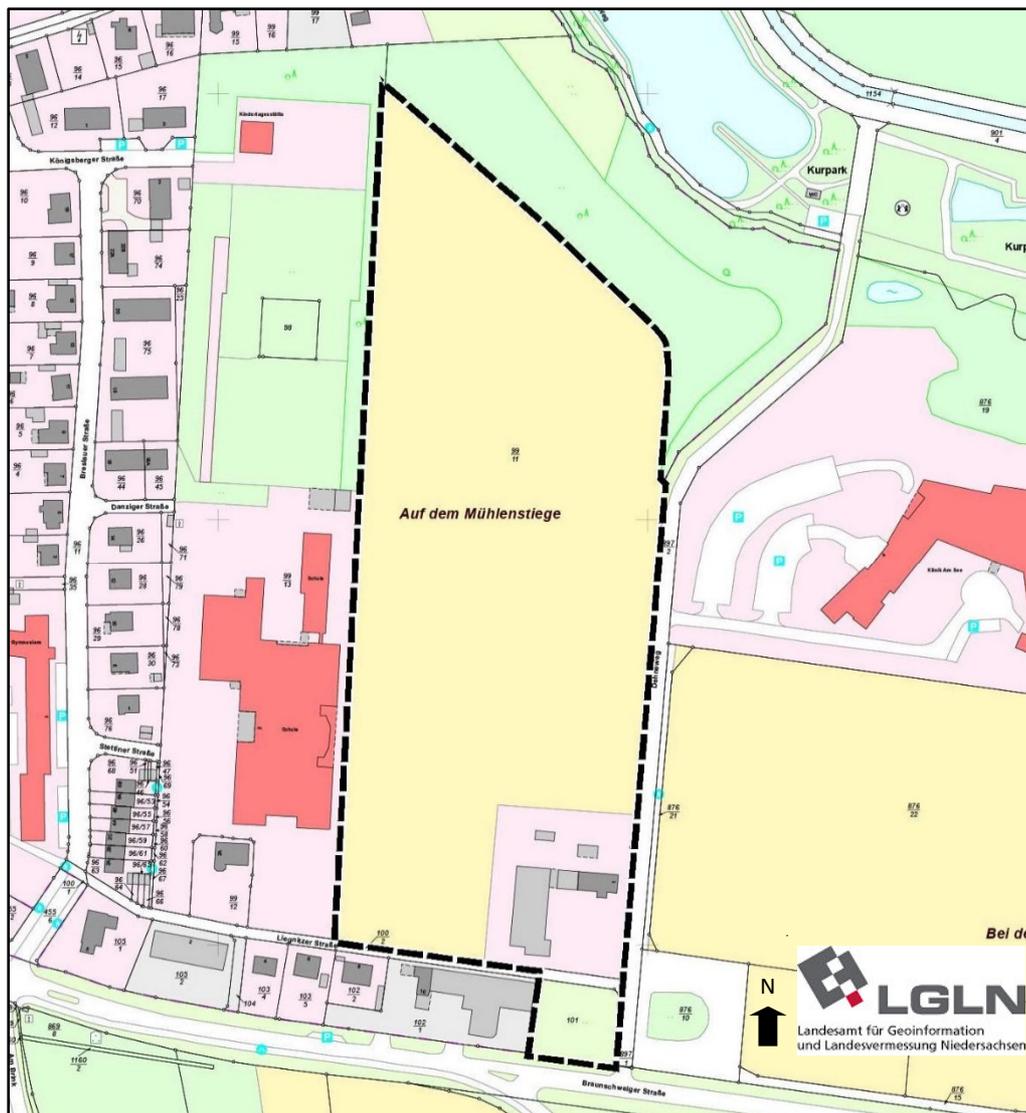


Landkreis Northeim

Bebauungsplan BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ – 7. Änderung

Begründung



Übersichtsplan o. M.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde erarbeitet von (Verfasser):



MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Corveyblick 48, 37603 Holzminden

Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Stand: August 2024 - Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Begründung

	Seite
1. Grundlagen	
1.1 Planerfordernis und Planverfahren	3
1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
1.3 Gesetzliche Grundlagen	3
1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2. Planung	
2.1 Städtebauliche Ausgangssituation	6
2.2 Derzeitige Festsetzungen des Bebauungsplanes (Bestand)	7
2.1 Städtebauliche Zielsetzungen	9
2.2 Städtebauliches Konzept	9
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	11
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
3.1 Art der baulichen Nutzung	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung	14
3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4 Verkehr und Erschließung	15
3.5 Ver- und Entsorgung	15
3.6 Denkmalschutz	16
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes	
4.1 Bodenordnende Maßnahmen	18
4.2 Kosten der Verwirklichung	18
5. Städtebauliche Werte	19
Teil 2 – Verfahrensvermerke	19
Teil 3 – Beteiligungsverfahren	21

Anhang

1. Grundlagen

1.1 Planerfordernis und Planverfahren

Die Stadt Bad Gandersheim plant die Umwandlung einer nicht mehr bedarfsgerecht als Gemeinbedarfsflächen für Schule und Schulsportanlagen ausgewiesenen Baufläche in eine Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO), um den aktuellen und künftigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Bad Gandersheim zu decken.

Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich in privatem Eigentum der VVP Bauland Bad Gandersheim GmbH aus Bad Gandersheim, die als Vorhabenträger auftritt. Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“- 7. Änderung entstehenden Kosten sowie die ggfs. notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Gandersheim hat am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“- 7. Änderung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Danach wird ebenso abgesehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ - 7.Änderung umfasst die Flurstücke 99/11, 100/2 und 101 in der Flur 10 - Gemarkung Bad Gandersheim. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,9 ha.

Die Flurstücksflächen befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur Übersicht ist die Lage des Bebauungsplanbereichs dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in Kraft getreten am 01. November 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

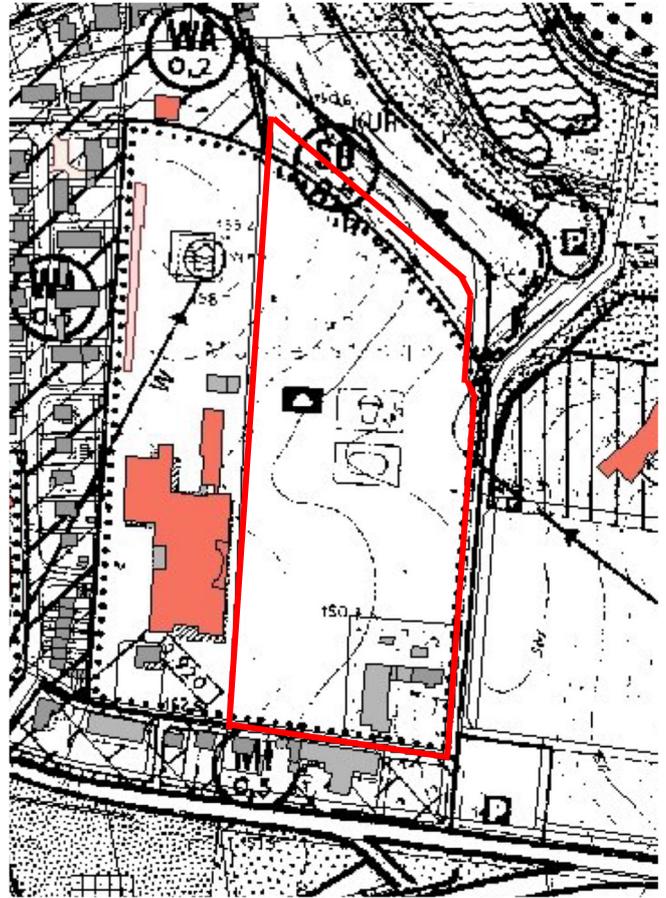
Flächennutzungsplan

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“- 7. Änderung soll die Entwicklung von Wohnbauflächen und einer Mischgebietsfläche auf ursprünglich für Schule und Schulsportanlagen vorgesehenen Ackerflächen ermöglicht werden. Im Bebauungsplan sollen ein Allgemeines Wohngebiet und eine Mischgebiet festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Gandersheim stellt den betreffenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf für Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und für Spielanlagen sowie im nördlichen Abschnitt als Sondergebiets „Kur“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen hier von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes überholt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 3 Baugesetzbuch). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig als Wohnbaufläche sowie als Gemischte Baufläche dargestellt wird.



*Auszug aus aktuell rechtswirksamem Flächennutzungsplan
(Änderungsbereich rot markiert)*

Landes- und Regionalplanung

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm 2023 des Landkreis Northeims, wird Bad Gandersheim als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Der vorliegende Bebauungsplanbereich wird in der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Ansonsten werden keine besonderen zeichnerischen Darstellungen getroffen.

In der beschreibenden Darstellung des RROP-E werden die Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur benannt. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

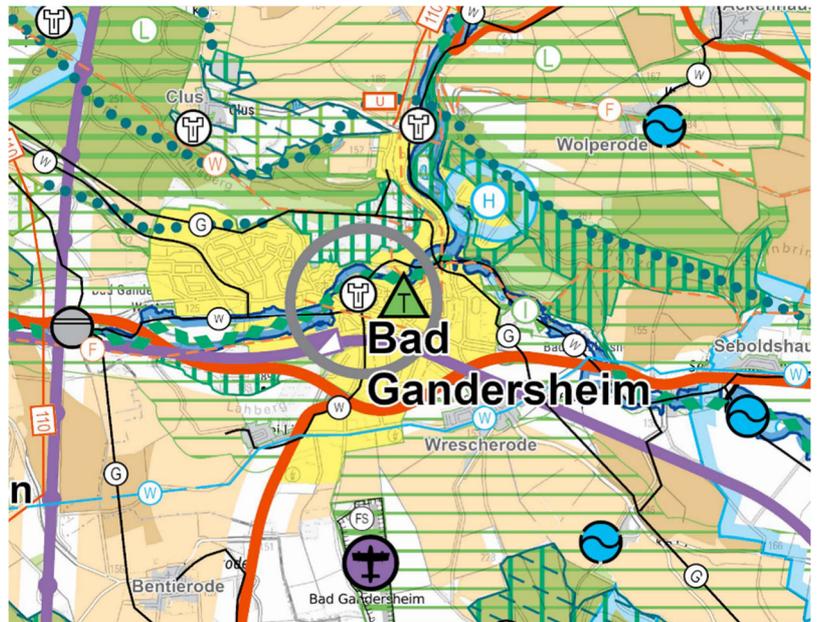
Die Entwicklung von Wohnstätten soll ferner auf vorhandene Siedlungsgebiete konzentriert werden, in denen eine ausreichender Infrastruktur gegeben ist und die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet wird.

Mit der Entwicklung des Plangebiets der 7. Änderung wird den Grundsätzen Rechnung getragen. Es ist bereits allseitig erschlossen und kann unmittelbar an vorhandene Infrastruktureinrichtungen angebunden werden.

Darüber hinaus verfügen die Stadt Bad Gandersheim und das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und eine gute Vernetzung mit benachbarten Gemeinden. Damit können neu entwickelte Wohnstätten des Mittelzentrums auch den Bedarf des Umlands gut abdecken.

Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlenstiege“ werden auf den Umweltkarten für Bad Gandersheim und Umfeld keine zu berücksichtigenden Belange dargestellt.



Auszug zeichnerische Darstellung RROP-E

2. Planung

2.1 Städtebauliche Ausgangssituation

In den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurden für die Errichtung von Schulbauten und Sporteinrichtungen in Bad Gandersheim in großen Umfang Vorratsflächen geschaffen. So wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Mühlenstiege“ am östlichen Ortsrand zwischen Osterbergsee und Braunschweiger Straße eine großflächige Gemeinbedarfsfläche für Schulen und Sportanlagen ausgewiesen.

Im westlichen Abschnitt des Plangebietes des Bebauungsplanes BG 11 hat sich neben einer Wohnbebauung entlang der „Breslauer Straße“ auf einer topografisch weitgehend ebenen Fläche eine Schulbebauung (Oberschule Bad Gandersheim) mit Schulportanlagen entwickelt. Die östlich anschließenden Flächen konnten aufgrund mangelnden Bedarfs und aufgrund der bewegten topografischen Situation aber nie der bestimmten Nutzung zugeführt werden. Sie ist derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt (siehe Luftbild rechts).

Südlich des Plangebiets der 7. Änderung an der „Braunschweiger Straße“ befinden sich gewerbliche Bauten und Wohnhäuser. Eine mit dem Ursprungsbebauungsplan überplante Hofanlage ist nach wie vor im Bestand vorhanden.

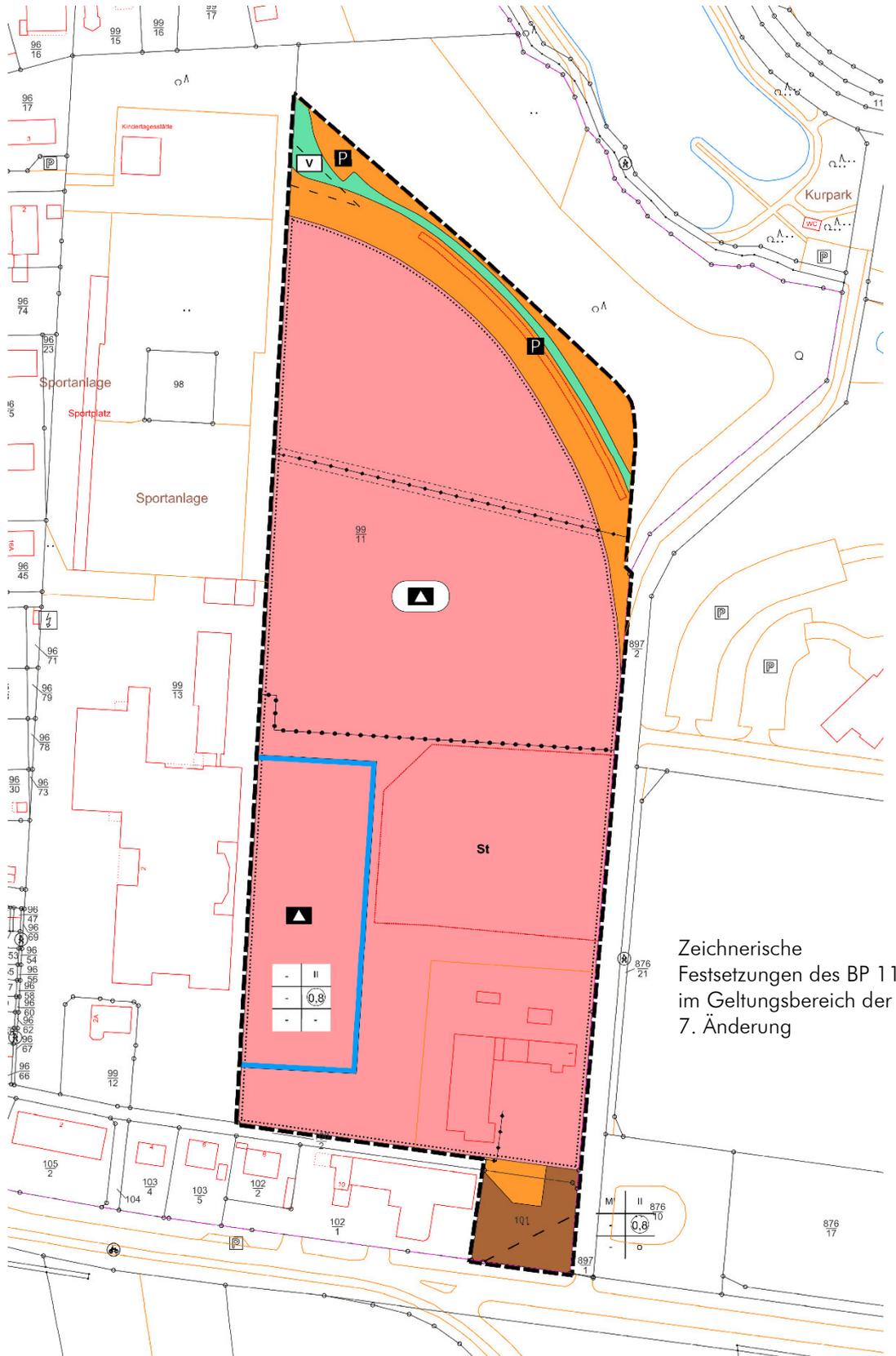
Nordöstlich schließen unbebaute Flächen in Hanglage zum Osterbergsee an. Sie sind im Bebauungsplan BG 11 als Sondergebiet Kurheime ausgewiesen. Die Flächen konnten mit Ausnahme des Grundstücks des ehemaligen Hotels „Panorama“ aber nie der bestimmten Nutzung zugeführt werden. Für einen nördlichen Abschnitt ist bereits mit der 6. Teiländerung die Umwandlung in eine arrondierende Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO) und eine öffentliche Grünfläche erfolgt.

Östlich des das Plangebiet der 7. Änderung begrenzenden „Dehneweg“ befindet sich die Paracelsus Klinik am See mit Stellplatzflächen und Außenanlagen. Zwischen Klinik und „Braunschweiger Straße“ wurden für die Landesgartenschau 2023 Stellplatzflächen errichtet, für die der Rückbau erfolgt.

Die bisher weitgehend unbebaute Plangebietsfläche ist von baulichen Nutzungen umgeben, jedoch aufgrund mangelnden Bedarfes an Schulbauflächen aktuell nicht nutzbar. Zur Stärkung einer Innenentwicklung gegenüber Außenentwicklungen mit Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr ist eine Wiedernutzbarmachung bzw. die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs städtebaulich sinnvoll und soll mit der Bebauungsplanänderung entsprechend erfolgen.



Die Fläche für Sportanlagen wird von Osten nach Westen von einer festgesetzten Hauptwasserleitung durchquert. Nördlich an die Gemeinbedarfsfläche schließen Straßenverkehrsflächen mit Parkplätzen und Verkehrsgrün an. Im Süden schließt der Geltungsbereich der 7. Änderung eine Straßenverkehrsfläche (Wendhammer) und eine an den Wendehammer angrenzende kleine Mischgebietsfläche ein.



2.3 Städtebauliche Zielsetzungen

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes BG 11 „Am Mühlenstiege“ haben sich die Bedarfe der Stadt Bad Gandersheim an den damit planungsrechtlich bestimmten Nutzungen grundlegend geändert. Während sich das Plangebiet im westlichen Abschnitt entsprechend entwickelt hat, wurde der derzeit baulich ungenutzte östliche Abschnitt nicht entsprechend entwickelt. Hier ist auch aufgrund der topografischen Verhältnisse die Umsetzung großflächiger Nutzungen z.B. durch Schul- und Sportanlagen nur mit Einschränkungen möglich.

Im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplanbereichs wurde mit der 6. Teiländerung durch die Stadt Bad Gandersheim bereits eine Weiterentwicklung des Plangebiets begonnen. Hier wurde das Planungsrecht weg von nicht mehr bedarfsgerechten großflächigen Kureinrichtungen hin zu einer kleinteiligen Wohnbebauung weiterentwickelt. Die danach realisierte Bebauung arrondiert bereits die an den Bereich angrenzende vorhandene Wohnbebauung.

Für den Bereich des Plangebietes der 7. Änderung soll ebenfalls eine Umwandlung der nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen zur Deckung des langfristigen Bedarfes der Stadt erfolgen. Dabei soll eine optimierte Einbindung der Bebauung in die topografisch bewegte Fläche und eine dem tatsächlichen, jeweilig aktuellen Bedarf anzupassende stufenweise Erschließung in Abschnitten ermöglicht werden.

2.4 Städtebauliches Konzept

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt vom „Dehneweg“ und von der „Liegnitzer Straße“ aus. Die Planstraße B führt vom „Dehneweg“ in nordwestlicher Richtung und schwenkt der Geländetopografie folgend hangparallel in Richtung Nordosten, wo sie wiederum hangaufwärts in die nordwestlichen Spitze des Plangebiets bis zu einer Grünfläche für Kinderspielbereich abschwenkt. Sie endet in einer platzartigen Aufweitung mit Wendehammer, die für den Fuß- und Radwegeverkehr an das nördliche Wohnbaugebiet und das Schulgelände anknüpft. Eine Anknüpfung für Kraftfahrzeuge erfolgt nicht, um die Durchfahrung der Wohngebiete durch Nichtanlieger zu vermeiden.

Eine weitere Erschließung erfolgt über die Planstraße A, die von der „Liegnitzer Straße“ aus hangparallel in das Wohngebiet führt und hangabwärts in die Planstraße B einmündet. Die „Liegnitzer Straße“, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Wendehammer vorgesehen war, wird an den „Dehneweg“ angebunden. Hierdurch entsteht eine zusätzliche Baufläche, die das Mischgebiet südlich der „Liegnitzer Straße“ arrondiert.

Im Norden des Plangebiets ist auf der Trasse der nicht mehr betriebenen Hauptwasserleitung eine weitere Anknüpfung des Fuß- und Radwegeverkehrs an den „Dehneweg“ geplant. Sie führt hangaufwärts zur Planstraße B, wo ein Fahrweg zur Erschließung von Oberliegergrundstücken eine weitere Strecke der Leitungstrasse folgt. Im Kreuzungsbereich ist ein kleine öffentliche Stellplatzfläche für Besucher vorgesehen.

Über die geplanten Straßen und Wege können je nach Topografie Baugrundstücke erschlossen werden, die je nach Bedarf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Aufgrund der Topografie und der wenig linearen Straßenführung sind individuelle vielfältige Grundstückszuschnitte möglich. Durch die überwiegend hangparallele Erschließung werden sowohl übermäßige Gefällesituationen auf den Grundstücken, als auch monotone lineare Reihungen von Gebäuden vermieden und die Baustruktur kann sich an die Gestalt gewachsener Baustrukturen anlehnen.

Neben Gehölzpflanzungen auf den Einzelgrundstücken ist die Anordnung mehrschichtiger Gehölzstrukturen an den Plangebietsrändern geplant, die vor allem den Übergang zu freien Landschaftsbereichen im Osten und Norden sicherstellen.

Die Planung ermöglicht den stufenweisen Ausbau des Baugebietes, eine Entwicklung kann daher bedarfsgerecht auch in kleinen Abschnitten erfolgen.

→ siehe nächste Seite: Städtebaulicher Gestaltungsplan

2.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ - 7. Änderung sind weder Nutzungskonflikte noch eine nennenswerte Verstärkung anderer städtebaulicher Konflikte zu erwarten.

Im Sinne einer nachhaltigen Bauleitplanung sind die Empfehlungen des Landkreises Northeim insbesondere hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in den städtebaulichen Entwurf und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen (Durchlüftung und Begrünung, Versiegelungsbegrenzungen, Stellung baulicher Anlagen für solare Nutzungen, Ermöglichung kompakter Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, Oberflächenwassermanagement etc.).

Infrastruktur

Die infrastrukturelle Anbindung des Plangebiets kann über die angrenzenden öffentlichen Flächen erfolgen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen stehen dort in ausreichendem Maße zur Verfügung und sollen innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentlichen Straßen „Dehneweg“ und „Liegnitzer Straße“ sichergestellt. Von hier aus wird das Industriegebiet über die Landesstraße L482 zur Bundesstraße B3 erschlossen.

Immissionsschutz

Durch die geplante Änderung der Nutzung und Eigenart des Plangebietes sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten, da von einer Wohnbebauung keine höheren Emissionen ausgehen als von Nutzungen für Schule und Sport.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes ist so angelegt, dass Verkehrslärm für schutzwürdige angrenzende bebaute Bereiche vermieden wird.

Bei einem Ausbau des Baugebietes in Stufen können durch die weitere Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen gelegentlich Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) auf den Planbereich einwirken.

Altlasten

Für die vorgesehenen Flächen sind keine Hinweise auf eine Altlast ausgewiesen (gemäß Altlastenkataster des Landkreises Northeim und NIBIS-Kartenserver des LBEG [Niedersächsisches Bodeninformationssystem des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie]).

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen im Zweiten Weltkrieg vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. Es wurde daher eine Gefährdungsbeurteilung (Luftbildauswertung vom 31.05.2024) durchgeführt, die für das Plangebiet jedoch keinen Handlungsbedarf ergab.

Natur und Landschaft, Umwelt

Die Einführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) ergibt eine Reduzierung von Verfahrensregelungen, die sich auch in der Reduzierung von zu erarbeitenden Gutachten bezüglich der Umweltauswirkungen niederschlagen. So wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen mit einer festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m² ausgesetzt. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, also kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Voraussetzung für die reduzierten Untersuchungen der Umweltbelange ist außerdem, dass UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen werden können sowie dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gegeben sind. Dies ist im vorliegenden Fall beides gewährleistet.

Bei der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Nutzung handelt es sich um die Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen. Das Plangebiet ist vorwiegend unbebaut, jedoch dreiseitig von Siedlungsflächen eingefasst. Durch die Planung wird die Grenze des Siedlungsbereichs der Stadt nicht in den Außenbereich verschoben. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft für die durch das bestehende Planungsrecht vorbereiteten Nutzungen ist als erfolgt anzusehen. Mit der Umwandlung in Wohnbauflächen wird der derzeit zulässige Eingriff verringert. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da zusätzliche Eingriffe nicht vorbereitet werden.

Ungeachtet dessen, gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB sowieso als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind nach § 1a BauGB voraussichtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen. Hinsichtlich der Immissionsbelastung der westlich angrenzenden Wohnnutzungen ist durch die Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen für Schul- und Sportanlagen in Wohnbaugrundstücke keine Verschlechterung zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die vorbereiteten Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem derzeit planungsrechtlich Zulässigen verringert. Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen des geplanten Wohngebietes und die Einfassung mit Gehölzstrukturen tragen bezogen auf die Schutzgüter ebenfalls zu einer Verbesserung bei. Erheblichen Umweltauswirkungen sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Planung wurde daher geprüft, ob Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet, das im Wesentlichen aus weitgehend durch bauliche Nutzungen eingefasste Ackerflächen besteht, ist nicht damit zu rechnen, dass besonders geschützte Arten potenziell betroffen sind.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser

Durch die vorbereitete Umgestaltung des Plangebietes wird eine Erhöhung der versiegelten Flächen nicht vorbereitet. Bezogen auf die Schutzgüter ist von keiner Verschlechterung gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung auszugehen.

Dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird zudem ausreichend Rechnung getragen und mit der Entwicklung einer Fläche innerhalb der Siedlungsstrukturen Bad Gandersheims wird ein Beitrag zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter geleistet.

Die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, werden bei der Planung beachtet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, innerhalb eines Risikogebietes oder eines Hochwasserentstehungsgebietes.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind mit der Planung nicht verbunden. Zusätzliche Luftverunreinigungen werden durch die im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht ausgelöst. Es werden auch keine planungsbedingten Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist teilweise eingefasst von bebauten Bereichen. Eine planungsrechtlich vorbereitete Bebauung mit großflächigen Schulgebäuden und Anlagen für den Schulsport wird durch eine an die Topografie angepasste kleinteiligere durchgrünte Wohnbebauung ersetzt. Das Landschaftsbild wird durch die neue Gestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt. Mit der Neugestaltung wird zwar eine Veränderung des Ortsbildes einhergehen, aber keine Beeinträchtigung.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdisposition oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen. Zu den sonstigen Sachgütern i.e.S. zählen gesellschaftliche Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben, wie Brücken, Türme, Tunnel aber auch Gebäude etc. Aufgrund der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgt (Baumaterial usw.) sind sie zu erhalten. Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Negativen Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

Insgesamt werden die Schutzgüter durch die Bauleitplanung nicht negativ beeinflusst und die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebietsflächen werden entsprechend der genannten Zielsetzung und Nutzung unter Berücksichtigung des Umfeldes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO, sowie als Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Aufgrund der davon ausgehenden Störungen sollen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sein. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind aufgrund des Störpotentials für die angestrebte Wohnnutzung nicht zulässig.

Der Plangebietsabschnitt südlich der „Liegnitzer Straße“ arrondiert die gemischten Bestandsnutzungen und wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert als Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO festgesetzt.

Die weiterhin im Bestand vorhandene Hofanlage nördlich der „Liegnitzer Straße“ wird entsprechend der ehemaligen und aktuellen Nutzung ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt und kann daher auch zukünftig gewerblich genutzt werden.

Der Bedarf an Tankstellen für mineralölbasierte Kraftstoffe ist in Bad Gandersheim abgedeckt. Sie sollen aufgrund der damit verbundenen Verkehre und des Störpotentials für die angestrebte benachbarte Wohnnutzung im Mischgebiet nur für den Eigenbetrieb der ansässigen gewerblichen Betriebe zugelassen werden. Öffentliche Tankstellen sind nur für die Versorgung mit regenerativ erzeugten Treibstoffen wie Strom, Wasserstoff etc. zulässig.

Vergnügungsstätten sollen im Mischgebiet nicht zulässig sein. Sie sind gemäß BauNVO in Mischgebieten nur zulässig, wenn das betreffende Gebiet überwiegend gewerblich genutzt ist. Durch die unmittelbare Nähe zum geplanten Wohngebiet ist diese Prägung nicht gegeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ergänzung der gewachsenen Baustrukturen und die Einfügung angemessen dimensionierter Baukörper in die angrenzenden Freiflächen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet entsprechend durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9 Metern über dem höchsten Punkt des an das Gebäude anschließenden gewachsenen Geländes ermöglicht die Anpassung an die Hanglage.

Die Grundflächenzahl orientiert sich auch an der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine der Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung und lässt für die angestrebte Nutzung ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum. Die GRZ wird auf das für die Realisierung der geplanten Bebauung notwendige Maß von 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung wird zur Eingriffsminimierung in der Weise begrenzt, dass nicht mehr als 50% der Grundstücksflächen versiegelt ausgeführt werden dürfen.

3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Eigenart der baulichen Umgebung ist eine offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen setzen die Flächen fest, die zur Bebauung durch Hauptgebäude bestimmt sind und somit auch die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass das Gebäude vom Straßenraum mindestens 3 m zurückstehen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde so gewählt, dass ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude verbleibt. Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind die Grenzabstände nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden in den Randbereichen des Plangebiets Bereiche von einer Bebauung ausgenommen. Sie dienen dem Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen, der Einbindung der Neubebauung und der Abgrenzung der Bauflächen untereinander und gegen angrenzende Freiflächen.

Alle übrigen Flächen sind zu begrünen (gem. §9 Abs. 2 NBauO). Oberflächen, die überwiegend aus Schotter, Kies oder ähnlichem Belag bestehen (z.B. sogenannte Schotter- oder Steingärten), gelten nicht als begrünte Flächen.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und ausreichend erschlossen. Die Gebietszufahrt erfolgt über die „Liegnitzer Straße“ und den „Dehneweg“ von der „Braunschweiger Straße“ aus, die südöstlich des Plangebiets an die überörtliche Bundesstraße B 64 anbindet.

Die innergebietsliche Erschließung der Gesamtfläche wird über die festgesetzten Verkehrsflächen sichergestellt, die für den Anliegerverkehr bestimmt sind und zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehren keine Durchwegung des neuen Wohnbaugebiets in westlicher Richtung ermöglichen.

Mit der Anbindung der „Liegnitzer Straße“ an den „Dehneweg“ wird für beide Gebietszufahrten (Planstraßen A + B) eine kurze Anbindung an die „Braunschweiger Straße“ geschaffen und damit sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen nicht überschritten wird.

3.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung Schmutzwasser

Die Entwässerung soll durch Anschluss an das an das Plangebiet angrenzende vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerung Regenwasser

Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, soll der öffentlichen Kanalisation gedrosselt zugeführt werden. Dabei soll die maximale Abflussmenge die vergleichbare Menge des natürlichen Oberflächenwasserabflusses der unbebauten Fläche (8 l/ (s ha)) nicht überschreiten.

Zur Realisierung dieser Forderungen sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich. Da im Rahmen der Bauleitplanung einer noch zu erstellenden Ausbauplanung nicht vorgegriffen werden soll, werden keine technischen Festsetzungen getroffen, um eine flexible, den jeweiligen örtlichen Verhältnissen und der technischen Entwicklung angepasste Entsorgung zu ermöglichen. Neben einer Versickerung besteht z.B. die Möglichkeit der Rückhaltung. Im Zuge der Ausbauplanung wird ein Versickerungsgutachten erstellt, das als Grundlage für angepasste Maßnahmen dienen soll.

Bei der konkreten Ausbauplanung sollen die Grundsätze der Empfehlungen zu nachhaltiger Bauleitplanung des Landkreises Northeim Beachtung finden und zur Vermeidung von Hochwasser und Überflutungen hinsichtlich der Berücksichtigung geprüft werden, insbesondere

- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung,
- Beschränkung von Flächenversiegelungen,
- Notwasserwege, Not-Rückhaltungen,
- Überflutungsmanagement,

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das angrenzende vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die das Plangebiet kreuzende Hauptwasserleitung ist nicht mehr in Nutzung.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Hierbei sind die Information „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) sowie der § 41 NBauO zu beachten.

Energie/ Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind in den angrenzenden Bereichen zum Plangebiet vorhanden. Die Versorgung des Plangebiets soll mit dem Anschluss an diese Leitungen sichergestellt werden.

3.6 Denkmalpflege

Baudenkmäler im Sinne des § 3 Abs. 2 oder 3 NDSchG sind innerhalb des Plangebiet nicht betroffen.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale (archäologische Funde und Befunde) und / oder Denkmale der Erdgeschichte § 3 Abs. 4 u. 6 NDSchG zutage treten, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes bzw. der Befunde zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist berechtigt den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Dokumentationsmaßnahmen durchzuführen, ggf. ist hierfür auch eine Grabungsfirma auf Kosten des Veranlassers zu beauftragen (§ 14 Abs. 3 NDSchG und § 6 Abs. 3 NDSchG).

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan bereitet bereits Eingriffe in Natur und Landschaft vor, für die ein erfolgreicher Ausgleich vorausgesetzt wird. Für den vorliegenden Bebauungsplan der 7. Änderungen des Bebauungsplans gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB darüber hinaus als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

Durch die geplante Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen wird der dadurch zu erwartende Eingriff gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Maß zudem verringert. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus einer Gegenüberstellung der Flächenversiegelungen der zulässigen und der geplanten Nutzungen. Die Bewertung des Bestands orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der für den Planbereich der 7. Änderung großflächige Versiegelungen für Schulbauten, Sportanlagen und Stellplätze zulässt (siehe Seite 8: zeichnerische Festsetzungen des BP 11 im Geltungsbereich der 7. Änderung). In der nachstehenden Tabelle ist unter GRZ die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließungen bereits berücksichtigt.

Die Gegenüberstellung ergibt für die geplanten Festsetzungen eine Verringerung des Versiegelungsgrades um ca. ein Drittel. Darüber hinaus werden mit der 7. Änderung im Bebauungsplan weitere Maßnahmen

zur Minimierung des Eingriffs, zur Durchgrünung der Bauflächen und zur Einfügung in die Umgebung festgesetzt.

- Festsetzungen zur Entwicklung standortgerechter Heckenstrukturen an den Plangebietsrändern
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen als Durchgrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Entwicklung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung von Versiegelungsbeschränkungen auf den Grundstücken
- Festsetzung zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses

Mit den vorbereiteten Nutzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Mühlenstiege“ geht eine deutliche Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber den aktuell planungsrechtlich zulässigen Nutzungen einher.

Flächenbilanzierung Neuplanung/ Bestand				
Bestand				
Art der baulichen Nutzung	Fläche m ²	max. GRZ gem. BauNVO	max. mögl. Versiegelung	
Flächen für Gemeinbedarf	21.532,00	0,80	17.225,60	
Flächen für Gemeinbedarf Sportplatz	21.412,00	1,00	21.412,00	
Mischgebiete	1.182,00	0,80	945,60	
Straßenverkehrsfläche	4.412,00	1,00	4.412,00	
Grünfläche	860,00	0,00	0,00	
	49.398,00		43.995,20	
Planung				
Art der baulichen Nutzung	Fläche m ²	max. GRZ gem. BauNVO	max. mögl. Versiegelung	
Allgemeines Wohngebiet	38.319,00	0,50	19.159,50	
Mischgebiet	6.023,50	0,60	3.614,10	
Straßenverkehrsfläche	4.410,50	1,00	4.410,50	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	364,00	1,00	364,00	
Grünfläche	281,00	0,00	0,00	
	49.398,00		27.548,10	

Artenschutz

Das Vorkommen geschützter Arten im Planbereich ist nicht bekannt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Planung ist daher zu prüfen, ob Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind.

Die Habitatausstattung im Plangebiet (vorwiegend ausgeräumte Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen) lässt geschützte Arten nicht erwarten. Auf den angrenzenden Flächen ist das Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen. Vor Baubeginn ist im jeweiligen Baubereich und seinem unmittelbaren Umfeld generell zu prüfen, ob besonders geschützte Arten eine wesentliche Schädigung oder Störung durch die Bautätigkeit erfahren.

Der Vorhabenträger plant, bereits im Zuge der Ausbauplanung eine konkrete Potentialabschätzung für das gesamte Plangebiet durch ein qualifiziertes Büro vornehmen zu lassen. Im Falle einer Habitataeignung für Arten der Feldflur, hier Feldvögel und ggf. Feldhamster, ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe 1) durchzuführen.

Auflagen zum Bodenschutz

Die Umnutzung der Fläche erfordert Eingriffe in den Boden. Ausgehobener Boden ist als Abfall anzusehen (§ 3 Abs. 1 bis 4 KrWG [Kreislaufwirtschaftsgesetz]), sofern er nicht am selben Ort für Bauzwecke verwendet wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Nach Abfallrecht hat die Bodenverwertung grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung und sie muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen (§ 7 KrWG).

Durch die zu erwartenden Erschließungsmaßnahmen ist der Boden geringstmöglich zu beeinträchtigen. Für das Schutzgut Boden sind zu gegebener Zeit erforderliche Schutzvorkehrungen zu treffen, z.B. gegen Bodenverdichtung, Bodenversiegelung, Bodenverunreinigung (§ 1, § 7 BBodSchG [Bundes-Bodenschutzgesetz] i.V.m. DIN 18915).

Für die Erschließungsarbeiten beanspruchte offene Flächen sind anschließend zu entsiegeln, aufzulockern und vegetationsfähig aufzubereiten (§ 1, § 5 BBodSchG [Bundesbodenschutzgesetz] i.V.m. DIN 18915).

Hinweise des LBG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Kosten für die Verwirklichung

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ – 7. Änderung entstehenden Kosten sowie die ggfs. notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

5. Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße	4,94 ha
Allgemeines Wohngebiet	38.319 qm
Mischgebiet	6.024 qm
Grünflächen	281 qm
Verkehrsflächen	4.410 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	364 qm

Teil 2 – Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Bad Gandersheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ – 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Gandersheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplans BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ – 7. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ – 7. Änderung einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom __.__.____ vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am __.__.____.

Der Rat der Stadt Bad Gandersheim hat den Bebauungsplan BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ – 7. Änderung einschließlich der Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen; Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Bad Gandersheim, den __.__.____

Der Stadtdirektor

.....

Die Begründung zum Bebauungsplan BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ – 7. Änderung wurde ausgearbeitet von:



THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Corveyblick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom 10.07.2024 bis einschl. 14.08.2024 öffentlich ausgelegen.

Bad Gandersheim, den __.__.____

Der Stadtdirektor

.....

Der Rat der Stadt Bad Gandersheim hat der Begründung des Bebauungsplans BG 11 „Auf dem Mühlenstiege“ - 7. Änderung in seiner Sitzung am __.__.____ zugestimmt.

Bad Gandersheim, den __.__.____

Der Bürgermeister

.....

Bad Gandersheim, den __.__.____

Der Stadtdirektor

.....

Teil 3 – Beteiligungsverfahren

Vorabstimmung Behörden/ Scoping

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Zur formlosen Vorabstimmung der Planung mit den für eine Prüfung maßgeblichen Behörden des Landkreises hat auf Initiative des Vorhabenträgers und der Stadt Bad Gandersheim am 18.04.2024 eine Videokonferenz zur Erörterung der zuvor übermittelten Planung stattgefunden.

Erörtert wurden u.a. Fragen des Naturschutzes und des Artenschutzes sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten und Aspekte zur Regenwasserableitung bzw. -versickerung. Die Ergebnisse des Erörterungstermins wurden in die Planung eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Stadt Bad Gandersheim führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durch.

Die Stadt führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 14.08.2024 und die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 14.08.2024 gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB durch.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von 18 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Abwägungsrelevanten Inhalte wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen:

- Landkreis Northeim

Der Landkreis hat Auflagen zum Bodenschutz benannt und einen Altlastenhinweis gegeben. Beides wurde redaktionell in die Begründung aufgenommen. Neben weiteren redaktionellen Hinweisen wurde die Aufnahme eines Hinweises auf die Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachungen gebeten. Dies ist entsprechend erfolgt. Weitere Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

- NABU Harzvorland

Der NABU hat Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung und zur Notwendigkeit zur Abschätzung und ggf. Berücksichtigung von Brutvorkommen der Feldlerche gegeben, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger Berücksichtigung finden.

Einer weiteren Anregung zur Beschränkung von Einfriedungen auf Stabgitterzäune und Hecken mit Heckenhinterpflanzung konnte nicht gefolgt werden, da dies weder städtebaulich begründbar noch rechtssicher ist und die städtebaulich vertretbare Einfriedung mit Holzstaketenzäunen und Natursteinmauern unbegründet ausschließt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben, die zur Kenntnis genommen wurden:

Dies waren:

- Stadt Einbeck
- Tennet, Lehrte
- Harzwasserwerke, Hildesheim
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Gemeinde Kalefeld
- LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover
- Bundespolizeidirektion Hannover
- Ewe Netz GmbH, München
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Northeim
- Nowega GmbH, Münster
- Vodafone GmbH, Hannover
- Bundesnetzagentur, Berlin
- Leineverband, Northeim
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
- NLBSTBV – Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Münster

Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern wurden nicht vorgebracht.