



Münchhausenstadt Bodenwerder

Bebauungsplan Nr. 055 3. Änderung „Wohnen an der Weser“ mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

A B S C H R I F T



Auftraggeber:

Weserpark Münchhausen GmbH & Co KG
Willy-Penzel-Platz 2
37619 Heyen



Für die
Münchhausenstadt Bodenwerder
Fachbereich 2
Münchhausenplatz 1
37619 Bodenwerder

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

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



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

Gliederung

	Seite	
0	Rechtsgrundlagen	3
1	Planungserfordernis, Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	4
2	Geltungsbereich	5
3	Gewähltes Verfahren	6
4	Planerische Vorgaben, sonstige Rahmenbedingungen und Fachgutachten	7
4.1	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder (FNP)	7
4.2	Bisherige Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung	10
4.3	Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser	12
4.4	Sonstige Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebietes	15
4.5	Geräuschimmissionen	16
4.6	Bodenuntersuchungen, Kennzeichnung von Altlasten und Alttablagerungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und Altlastensanierung	16
5	Planungskonzept	19
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
5.2	Städtebauliches Konzept	20
6	Verbindliche Festsetzungen	22
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
6.4	Straßenverkehrsflächen	24
6.5	Grünflächen	24
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
6.7	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
6.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
6.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz, Lärmschutzkonzept	25
6.10	Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB	25
7	Örtliche Bauvorschriften zur Anzahl der notwendigen Einstellplätze und über Gestaltung	26
8	Erschließung und Hinweise	27
8.1	Verkehrliche Erschließung	27
8.2	Ver- und Entsorgung	28
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	29
8.4	Archäologische Hinweise	29
8.5	Hinweise zum Artenschutz	30
8.6	Hinweise der Bundeswehr	31
9	Kosten	30
10	Beschluss	31

Anlagen: Sanierungsdokumentation Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH,
23.03.2020

0 Rechtsgrundlagen

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

- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **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 zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **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).
- **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,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)** 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).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Münchhausenstadt Bodenwerder während der Öffnungszeiten eingesehen werden

1 Planungserfordernis, Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“ ist seit dem Jahre 2003 rechtskräftig. Im Jahre 2006 wurde für die Flächen westlich der Kreisstraße 18 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 durchgeführt. Planungsziel war es seinerzeit, die Voraussetzungen zur Realisierung einer Feriensiedlung zu schaffen, bestehend aus einem Hotel, Ferienhäusern, Erschließungsanlagen und Grünflächen sowie weiteren ergänzenden Einrichtungen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Ferienpark Bodenwerder“ wurde mit der Errichtung eines unmittelbar an der Weser gelegenen Hotels sowie 18 Ferienhäusern begonnen. Die Bautätigkeit konnte jedoch aus verschiedenen Gründen nicht abgeschlossen werden. Keines der Gebäude wurde jemals bezogen, sie stehen seit mehreren Jahren leer.

Trotz intensiver Verhandlungen von Seiten der Grundstückseigentümer sowie der Münchhausenstadt Bodenwerder konnten keine Investoren gefunden werden, um das Projekt „Ferienpark Bodenwerder“ weiter zu führen. Deshalb wurde das Vorhaben aufgegeben und durch die Weserpark Münchhausen GmbH & Co. KG als Eigentümerin und Investorengruppe die neue Konzeption entwickelt, das Gelände zwischen der Weser und der Linser Straße zu einem Wohn- und Mischgebiet mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten und ergänzenden Nutzungen zu realisieren. Geplant war die Umnutzung des Hotels zu einer Wohn- und Pflegeeinrichtung oder gastronomischen Nutzung, die Fertigstellung der vorhandenen Hausgruppen als Reihenwohnhäuser und der Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau. Um für diese Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 „Wohnen an der Weser“ durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag der Flusshotel GmbH & Co. KG der Leitungsbestand auf dem Gelände ermittelt. Darauf aufbauend wird derzeit die Erschließungsplanung erstellt. Außerdem wurde auf großen Teilen des Geländes - als Voraussetzung für die Wohnnutzung - die erforderliche Altlastensanierung erfolgreich abgeschlossen. Nun soll das Gebiet erschlossen und vermarktet werden.

Die bisherige Konzeption eines generationenübergreifenden Wohngebietes soll weiterverfolgt und umgesetzt werden. Geplant ist, den nördlichen Teil des Geländes der Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zuzuführen. Die Reihenhäuser im mittleren Teil sollen an Investoren veräußert werden, um dort Wohnen zu etablieren.

Im nördlichen Teil des Geländes wurde der leerstehende Hotelkomplex vor kurzem durch die Weserpark Münchhausen GmbH & Co. KG abgebrochen. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan derzeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *Mischgebiet (MI)* fest. Eine gemischte Nutzungsstruktur, die sich in etwa zu gleichen Teilen aus Wohnen und Gewerbe zusammensetzen müsste, wird dort nicht mehr angestrebt. Stattdessen sollen im nördlichen Teil des Geländes Grundstücke für den Wohnungsbau angeboten werden. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder

senstadt Bodenwerder in seiner Sitzung am die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.055 „Wohnen an der Weser“ gefasst.

Wesentliche Aufgabe dieser 3. Änderung des Bebauungsplans ist es, durch verbindliche Festsetzungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Bauplatzangebots in reizvoller Lage am Weserufer, der Altstadt von Bodenwerder gegenüberliegend, zu schaffen und die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke im Plangebiet zu leiten.

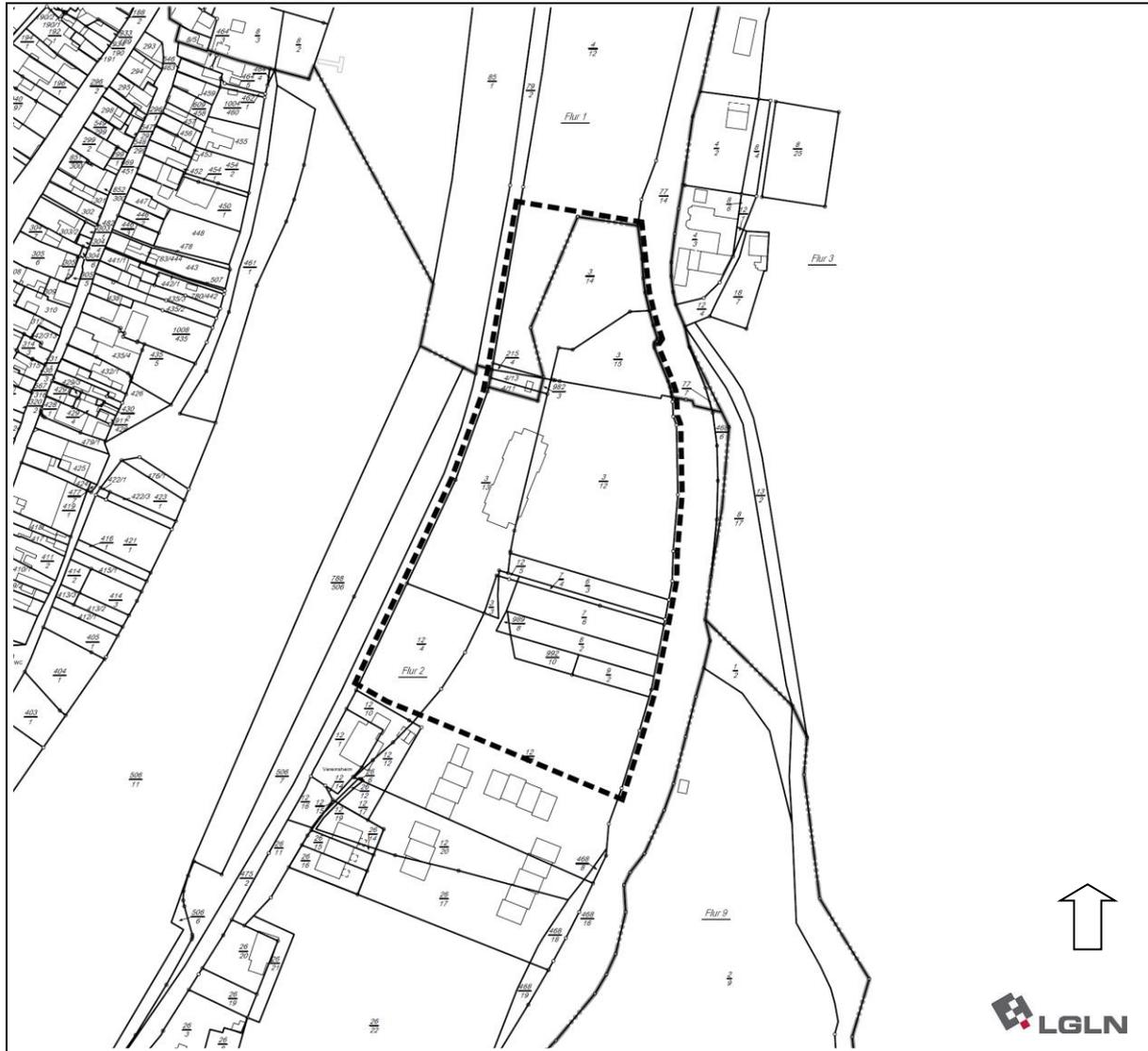
2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 055, 3. Änderung und Teilaufhebung ist nachfolgend abgebildet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 055, 3. Änderung „Wohnen an der Weser“ umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha. Betroffen sind Flächen östlich der Weser und westlich der *Linser Straße*. Die südliche Begrenzung des Plangebiets bildet die bestehende bisher nicht fertiggestellte Reihenhausanlage. Nördlich grenzt das Plangebiet an ufernahe Flächen, die sich als Wiesenfläche bzw. als naturnahe Bereiche darstellen.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um das bisher im Bebauungsplan festgesetzte *Mischgebiet (MI)* aufzuheben und durch ein allgemeines *Wohngebiet (WA)* zu ersetzen. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, welche vorrangig die Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern gewährleisten. Unter Beachtung der Anforderungen an den Hochwasserschutz soll die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert werden.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55, 2. Änderung außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55, 3. Änderung ersetzt.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 055, 3. Änderung
im Original 1:1.000

3 Gewähltes Verfahren

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 erfolgt auch nach dem Grundsatz, der Nutzung innerörtlicher Flächen und der Umnutzung bestehender Gebäude vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken.

Diese Bauleitplanung dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB.

Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Der Bebauungsplan Nr. 055, 3. Änderung erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

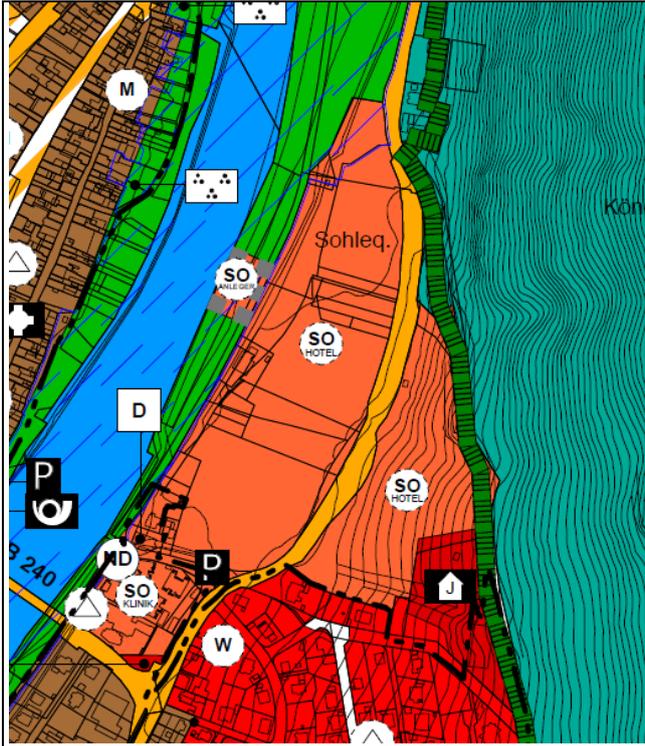
4 Planerische Vorgaben, sonstige Rahmenbedingungen und Fachgutachten

4.1 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Münchhausenstadt Bodenwerder flächenbezogen für das ganze Stadtgebiet dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Fusion der Samtgemeinde Bodenwerder und der Samtgemeinde Polle wird die Samtgemeinde Bodenwerder-Polle einen gemeinsamen FNP aufstellen. Bis dieser vorliegt, gelten die Darstellungen der jeweiligen Flächennutzungspläne für die Samtgemeinde Bodenwerder bzw. die Samtgemeinde Polle einschließlich der Änderungen weiter.

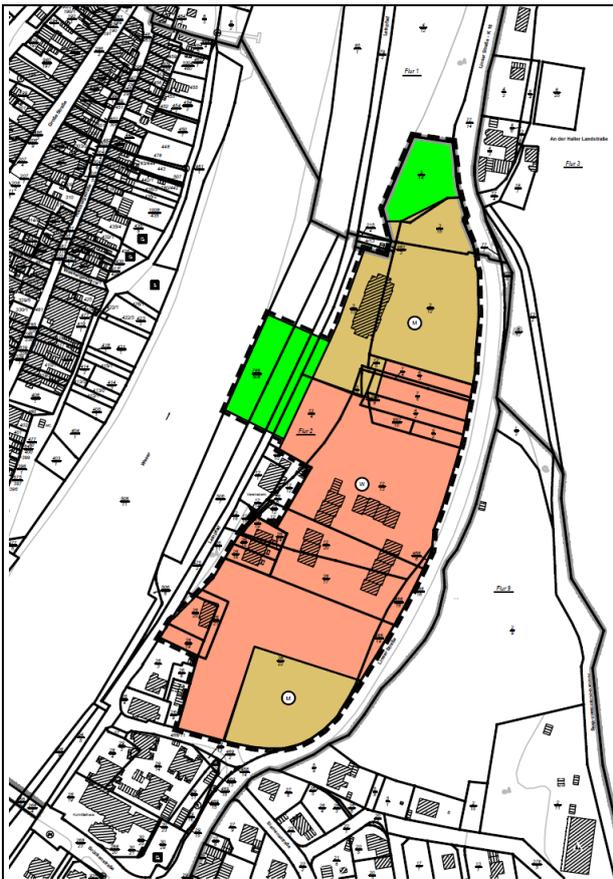
Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bodenwerder wurde für den hier in Rede stehenden Bereich ein *Sondergebiet* mit den Zweckbestimmungen „*Hotel-, Ferien- und Freizeitgebiet*“ sowie „*Aussichtsplattform, Anleger und Grünflächen*“ ausgewiesen und parallel dazu der Bebauungsplan Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“ aufgestellt.

Dieses im vorbereitenden Bauleitplan dargestellte Entwicklungsziel wurde mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 055 geändert. Im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Flächennutzungsplandarstellung *Sonderbaufläche* durch die Darstellungen *Wohnbauflächen* und *gemischte Bauflächen* ersetzt.

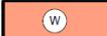


**Bisher wirksame
 Flächennutzungsplandarstellung
 der Samtgemeinde Bodenwerder
 (Darstellung der 15. Änderung)**

Quelle:
 Samtgemeindeverwaltung



Planzeichenerklärung

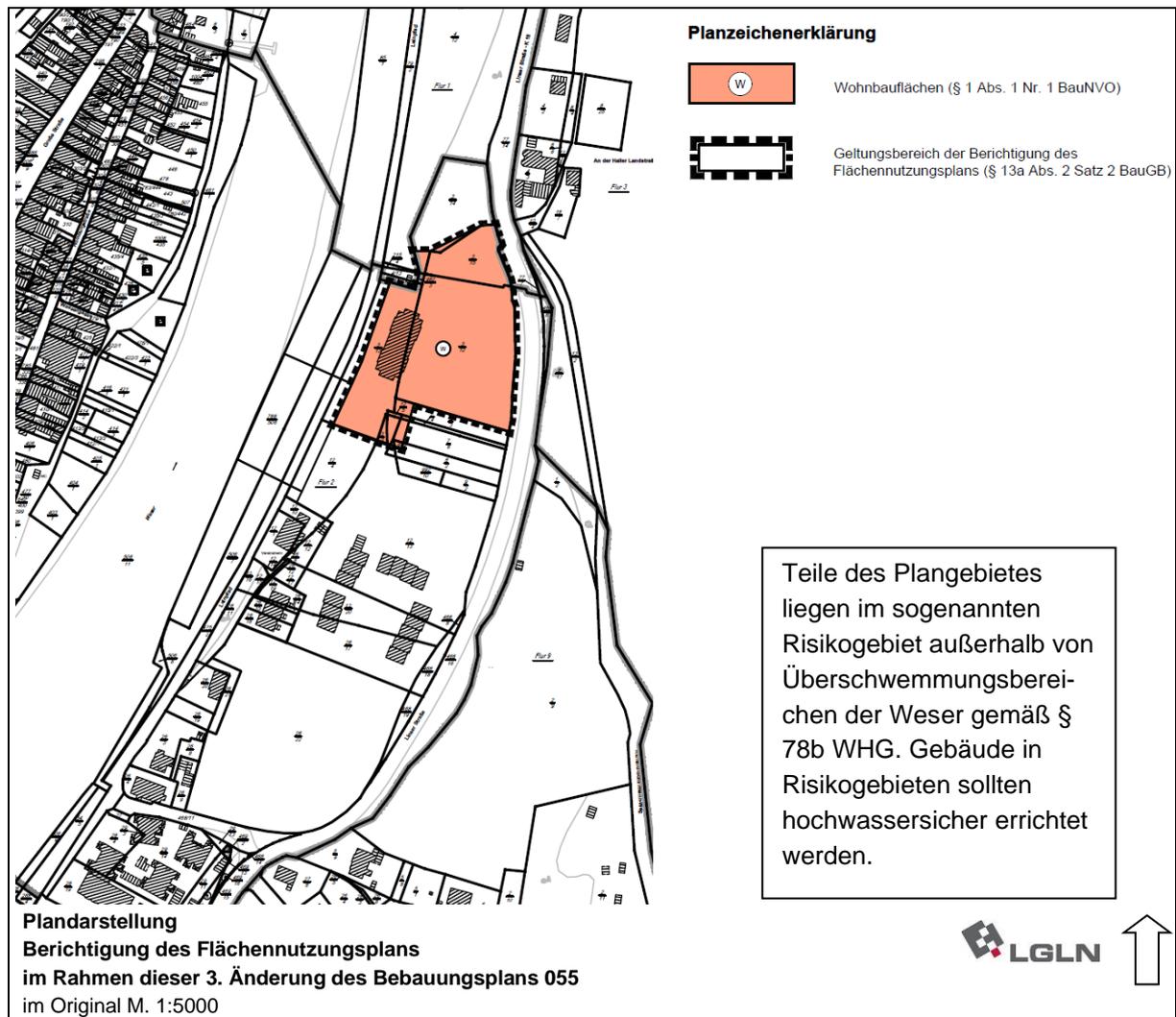
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
-  Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

**Im Zuge der 2. Änderung angepasste
 Flächennutzungsplandarstellung
 im Original M. 1:5000**



Mit der hier in Rede stehenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 soll im nördlichen Teil des Geländes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *Wohngebiet* entwickelt werden. Da diese 3. Änderung nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Samtgemeinde Bodenwerder für den betroffenen Teil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung wiederum anzupassen. Der FNP wird mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich *Wohnbauflächen* darstellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, der ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* festsetzt, sind somit aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



4.2 Bisherige Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung

Im Geltungsbereich dieser 3. Änderung trifft der Bebauungsplan Nr. 055 „Wohnen an der Weser“ 2. Änderung derzeit folgende wesentliche Festsetzungen:

Im nordwestlichen Teil ist ein *Mischgebiet (MI1)* festgesetzt. Die *Grundflächenzahl (GRZ)* liegt hier bei *maximal 0,6*, die *Geschossflächenzahl (GFZ)* bei *maximal 1,8*. Es sind *maximal drei Vollgeschosse* zulässig. Die *abweichende Bauweise* ermöglicht Gebäude mit mehr als 50 m Länge.

Für das *Mischgebiet (MI2)* im nordöstlichen Teil des Plangebiets gilt die *GRZ 0,5* und die *GFZ 1,2*. Die zulässige *maximale Gebäudehöhe* beträgt *11,5 m*. Es gilt die *offene Bauweise*.

Südlich der *Mischgebiete* setzt der Bebauungsplan ein *allgemeines Wohngebiet (WA1)* mit der *GRZ 0,4*, der *GFZ 0,8* und einer *maximalen Gebäudehöhe 9,0 m* fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der Verlauf der *Baugrenzen* orientiert sich an der Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Weser (siehe Kap. 4.3) sowie am bestehenden Baukörper des Hotelrohbaus.

Zur verkehrlichen Erschließung setzt der Bebauungsplan öffentliche *Straßenverkehrsflächen* fest. Der Leitungsbestand wird durch *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* und die bestehende Trafostation als *Fläche für Versorgungsanlagen* abgesichert.

Zur Weser hin sind *private Grünflächen* festgesetzt. Den nördlichen Abschluss des Gebiets bilden eine *öffentliche Grünfläche* und eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*.

4.3 Überschwemmungsgebiet der Weser

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich in dem durch Bekanntmachung des NLWKN von 12.12.2012 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser. Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist nachfolgend dargestellt.



Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Weser

Quelle: Landkreis Holzminden

Der Planbereich befindet sich außerdem im Risikogebiet der Weser (HQ extrem), für die eine sogenannte Gefahrenkarte erstellt wurde. Nach § 78b Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind. Diese Karten wurden

vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasser-, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) erstellt und im Jahr 2014 veröffentlicht.

Teile des Plangebietes liegen im sogenannten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsbereichen der Weser gemäß § 78b WHG.

Die Höhenlage des maßgeblichen hundertjährigen Hochwasserereignisses (Bemessungshochwasser HQ100) liegt im Plangebiet entsprechend der Berechnungen im Zuge des Hochwasserschutzplans Oberweser bei 76,34 m ü. NHN.

Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Bereich gesetzlicher Überschwemmungsgebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Dies gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften. Bei der hier in Rede stehenden Planung handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplans, der innerhalb des Überschwemmungsgebiets bereits Baugebiete festsetzt. Somit ist diese Bauleitplanung entsprechend den Anforderungen des WHG zulässig. § 78 Abs. 3 WHG ist zu beachten. Danach hat die Gemeinde der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

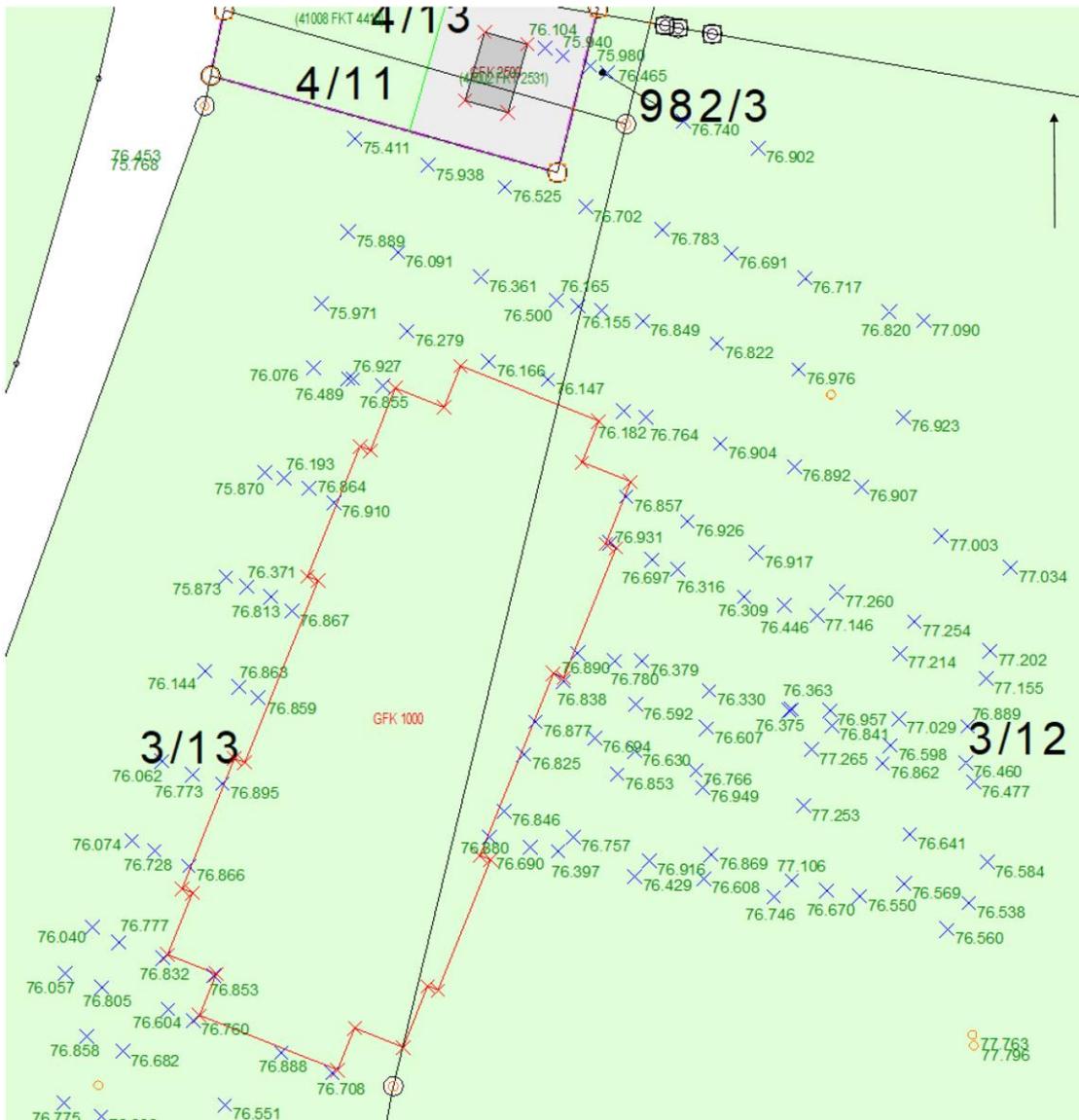
- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Zur Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes wurde im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung am 14.07.2021 ein Höhenaufmaß durchgeführt, dessen Ergebnis nachfolgend abgebildet ist. Das Ergebnis der Höhenvermessung zeigt, dass die relevanten Höhen nördlich und östlich des ehemaligen Hotelrohbaus zwischen 76,39 m ü. NHN und über 77 m ü. NHN liegen. Das Gelände ist somit nördlich und östlich des ehemaligen Hotelrohbaus topographisch höher als das Bemessungshochwasser mit 76,34 m ü. NHN und ist somit im Falle des maßgeblichen Hochwasserereignisses HQ100 hochwasserfrei.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich nördlich und östlich des ehemaligen Hotelrohbaus erforderlich, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Da diese Flächen topographisch höher liegen, als das maßgebliche Bemessungshochwasser, sind nachteilige Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten. Auch kann eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden, da das Strömungsverhalten der Weser auch im Falle des HQ100 nicht beeinflusst wird. Zur Gewährleistung einer hochwasserangepassten Bauweise und als zusätzliches Sicherheitskriterium wird in den Bebauungsplan eine Mindestso-

ckelhöhe von 76,80 ü. NHN als örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die 46 cm über dem maßgeblichen Bemessungshochwasser liegt.

Höhenvermessung	
Projekt / Bauvorhaben	Auftraggeber(in) / Bauherr(in)
HQ100-Untersuchung Hotel	Weserpark Münchhausen GmbH & Co. KG Willy-Penzel-Platz 2 37619 Heyen
Kreis: Holzminde Gemeinde: Bodenwerder Gemarkung: Bodenwerder Flur: 2 Flurstück: 3/12, 3/13 Lage: Linsler Straße	Kartenmaßstab: ca. 1:300 Lagesystem: ETRS 89 UTM 32 (Maßstabsverzerrung 4 cm auf 100 m) Höhensystem: DE_DHHN2016_NH (NN) Plangrundlagen: Unser Zeichen: V5-204/2021
 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northern	Katasteramt Holzminde Böntalstr. 44 37603 Holzminde Tel.: 05531-1299-0 E-Mail: Katasteramt-hol@lgin.niedersachsen.de www.lgin.de 
Gemessen am: 14.07.2021 durch Brüning, VmT	Instrumente: Trimble R10 GNS-Messung Leica TS 15 Tachymetrie



Die Untere Wasserbehörde hat mit Datum vom 15.07.2021 mitgeteilt, dass vor dem Hintergrund des Vermessungsergebnisses grundsätzlich nichts gegen eine bauliche Entwicklung des Grundstücks spricht. Gleichwohl unterliegt die geplante Bebauung aufgrund der gegenwärtigen Ausweisung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der hochwasserbehördlichen Genehmigungspflicht gem. § 78 WHG. Hierbei handelt es sich um einen Verwaltungsakt, da mit der amtlichen Höhenvermessung nachgewiesen wurde, dass das Areal, abweichend von der Ausweisung gemäß vorläufiger Sicherung, bei Eintritt des Bemessungshochwassers HQ100 hochwasserfrei bleibt.

Der Verlauf des vorläufig gesicherten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Weser innerhalb des Plangebiets bleibt weiterhin in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

4.4 Sonstige Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Weser und schließt nördlich an bestehende Wohnbebauung an. Es liegt auf einem erhöhten Plateau oberhalb der Weseraue, die durch den Radweg und Freizeitbetätigungen der Wiesenbereiche intensiv genutzt wird.

Im östlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft die Linser Straße (Kreisstraße 18). Von diesem Verkehrsweg wirken Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet ein, die bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet wurden (Siehe Kap. 4.5).

Im Plangebiet befindet sich eine sanierungsbedürftige Solequelle, für die eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Münchhausenstadt Bodenwerder eingetragen ist.

Im Mai 2015 und wurde eine Bestandaufnahme durchgeführt. Sie umfasste in erster Linie eine Erfassung der aktuell vorhandenen Vegetation und Biotoptypen sowie eine erste Einschätzung für die Fauna. Diese Bestandaufnahme wurde im September des Jahres 2020 und auch im September 2021 noch einmal überprüft, mit dem Ergebnis, dass sich die Situation vor Ort im Wesentlichen seither nicht verändert hat.

Es sind Bodensanierungen durchgeführt (vgl. Kap. 4.6) worden.

Das Plangebiet selbst stellt sich weitgehend als anthropogen überformter Bereich dar, der nach Nutzungs- und Bautätigkeitsaufgabe zunehmend ruderalisiert und verbuscht. Die Fahrwege sind weitgehend vegetationsfrei, da sie offensichtlich regelmäßig genutzt werden und bestehen aus Schotterwegen und gebundenen Erdwegen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets wurde der dreigeschossige Hotelrohbau vor kurzem abgebrochen.

Das Plangebiet liegt – außer dass es im Naturpark Weserbergland liegt - in keinem gesetzlichen Schutzgebiet, im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG anzutreffen.

4.5 Geräuschemissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf den geplanten Siedlungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche durch die Kreisstraße 18 wurde im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.055 durch *Dipl.-Ing. Askan Lauterbach, Hameln* eine schalltechnische Untersuchung (29.07.2015) erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es im straßennahen Bereich der Kreisstraße 18 zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Tag und Nacht für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) kommen kann. Da aufgrund fehlender Aufstellflächen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, sind für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan planungsrechtlich fixiert worden. Darüber hinaus wurden innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V Nutzungen des Außenwohnbereiches auf die straßenabgewandte Gebäudeseite beschränkt. Diese entsprechenden Festsetzungen gelten weiterhin.

Das Schallgutachten kann bei der Münchhausenstadt Bodenwerder eingesehen werden.

4.6 Bodenuntersuchungen, Kennzeichnung von Altlasten und Altablagerungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und Altlastensanierung

Beim Bebauungsplangebiet 055 handelt es sich historisch betrachtet um die Brachfläche eines ehemaligen Industrie- bzw. Gewerbestandortes. Vor diesem Hintergrund wurde mit Datum vom 30.06.2002 im Zusammenhang mit der Einleitung der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 055 durch das *Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann* ein Gutachten mit der Bezeichnung „Orientierende Altlastenerkundung Projekt Nr. 129-004“ erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens standen den seinerzeit geplanten Freizeitnutzungen nicht entgegen. Es wurde allerdings gutachterlich empfohlen, für zwei Ölschäden Detailuntersuchungen durchzuführen. Das *Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann* führte deshalb mit Datum vom 16.01.2006 eine „Detailerkundung der Mineralölkontamination Projekt Nr. 129-004“ durch. Das Gutachten bestätigt Mineralölkontaminationen in zwei Bereichen und beinhaltet Empfehlungen für die Sanierung. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers sind die Sanierungsarbeiten inzwischen abgeschlossen.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung im Plangebiet wurde im Oktober 2015 durch das *Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann* eine orientierende Bodenuntersuchung auf dem Gelände durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde eine Schadstoffbelastung der oberflächennahen Bodenschichten, maßgeblich mit PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Durch die *Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH* wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bodenuntersuchungen ein Sanierungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Holzminden abgestimmt. Danach ist eine Aufbereitung der Fläche in drei Handlungsbereichen vorgesehen. Der hier in Rede stehende Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 liegt innerhalb des Handlungsbereichs 1.

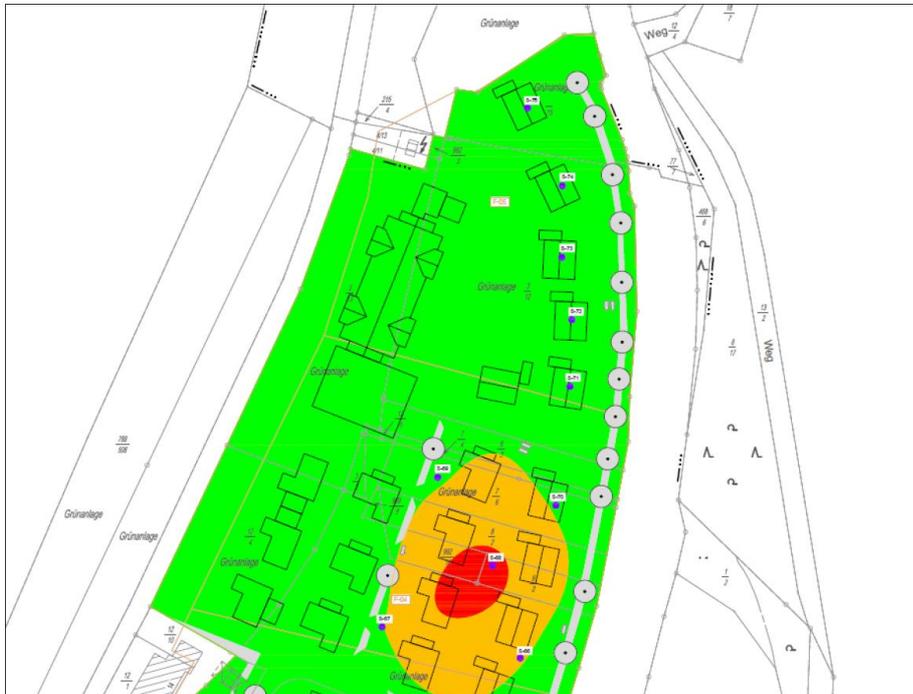


Abbildung 1 zeigt rot unterlegt den Handlungsbedarf in Handlungsbereich 1.

Handlungsbereich 1

Er befindet sich zwischen der nördlichen Baugebietsgrenze und den bereits hergestellten Rohbauten in der Mitte des Geländes. HB 1 umfasst auch den bereits hergestellten Hotel-Rohbau und das nördliche MI2. In HB 1 wird auf einem großen Flächenanteil ein allgemeines Wohngebiet (HB 1a) ausgewiesen, im Bereich des Hotels ist eine gewerbliche Nutzung anzunehmen (HB 1b).

Vorbereitende Maßnahmen

Zur Baufeldvorbereitung wurde im Frühjahr 2019 der Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern weitgehend beseitigt. Noch verbliebener Bewuchs und verbliebene Wurzelstubben werden in HB 1 unmittelbar vor Beginn der Arbeiten zur Bodenaufbereitung beseitigt.

Diese Maßnahmen sind abgeschlossen.

Entnahme der lokalen Verunreinigung

Auf Grundlage der Schadstoffuntersuchungen ist in HB 1 die Auffüllung im Bereich des Schurfs 68 abzutragen. In den übrigen Bereichen des HB 1 sind keine Maßnahmen zur Schadstoffentnahme erforderlich.

Bei einer kartierten Fläche von ca. 200 m² und einer Schichtstärke von ca. 1,0 m sind 200 m³ kontaminiertes Material zu erwarten. Die genaue Abgrenzung der horizontalen Ausdehnung sowie der Entnahmetiefe erfolgt durch den Fachgutachter, der den Bodenaustausch begleitet.

Beim Aufgraben von Schurf 68 wird zunächst gering belastetes Material in einer Schichtstärke von 0,2 m zur Seite gelegt und anschließend das stärker verunreinigte Material unter fachgutachterlicher Aufsicht separiert. Bei der Entnahme werden reine Lagen von Schlacken, Teerpappen, Asphaltbrocken gesondert entnommen und in bereitgestellte Container verladen.

Diese Maßnahmen sind abgeschlossen.

Bereitstellung zur Entsorgung

Für die Bereitstellung zur Deklaration und dem folgenden Abtransport wird in HB 3 eine Bereitstellungsfläche eingerichtet. Grünschnitt und Wurzelstubben sowie entnommenes Auffüllungsmaterial werden dort auf gesonderten Mieten gelagert. Eine Verschleppung von Schadstoffen in nicht kontaminierte die Flächen des 1. HB wird vermieden. Die Probenahme zur Deklaration und Entsorgung erfolgt auf der Bereitstellungsfläche. Nach der Deklarationsuntersuchung werden die Materialien auf einer geeigneten Deponie entsorgt.

Die Lagerfläche wird nach dem Abtransport durch Abziehen mit Bagger- oder Radladerschaufel von Resten der Abfälle gereinigt.

Diese Maßnahmen sind abgeschlossen.

Verfüllung von Baugruben

Die Baugrube, die im Bereich des Schurfs 68 durch Entnahme des Auffüllungsmaterials entsteht, sowie die zwei bereits bestehenden Baugruben in HB 1a werden mit externem Material verfüllt. Der Einbau erfolgt in Lagen je ca. 0,3 m Schichtstärke mit jeweiliger Verdichtung.

Diese Maßnahmen sind abgeschlossen.

Herstellung von Gartenboden

Die Anlage zukünftiger Gartenflächen wird mit dem Auftrag von extern anzulieferndem Bodenmaterial in vorgenannter Qualität durchgeführt. Der Einbau des Gartenbodens wird jedoch bis zur Fertigstellung der Straße und der endgültigen Bebauung zurückgestellt, um baubedingte Schäden am neuen Oberboden wie z. B. Verdichtung, Verunreinigung zu vermeiden.

Die Baufelder in HB 1a werden erst nach Herstellung der Gebäude mit Gartenboden angefüllt. Die Übererdung erfolgt in einer Schichtstärke von 0,60 m. Der angelieferte Boden kann im rückwärtigen Bereich in den Baufeldern für die spätere Verwendung bereitgestellt werden. Die Höhenentwicklung des Straßenbaus und der Gebäudezugänge in HB 1a und HB 1b wird so gewählt, dass in der Fläche kein Abtrag von Auffüllungsmaterial erfolgen muss.

Herstellung der öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der Grünflächen wie auch in den später öffentlichen Grünanlagen ist auf Grund der geringen Nutzungsintensität eine Übererdung mit 0,3 m Oberboden ausreichend.

Die Maßnahmen im Handlungsbereich 1 sind gemäß der Sanierungsdokumentation der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH¹, bis auf die Herstellung von Gartenböden und der Grünflächen, erfolgt. Dies wurde der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden durch den Fachgutachter entsprechend schriftlich bestätigt. Damit liegen die Voraussetzungen zur Aufnahme der Wohnnutzung im Handlungsbereich 1 vor. Die textliche Festsetzung zum Aufschiebend bedingten Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB entfällt deshalb im Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055. Dennoch muss der Bebauungsplan auch die sanierten Flächen des Handlungsbereichs 1 weiterhin mit dem Planzeichen *Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind* gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB kennzeichnen.

Die Sanierungsdokumentation der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH (23.03.2020) liegt dieser Planbegründung an.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 „Wohnen an der Weser“ ist als wichtiger Baustein für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung der Münchhausenstadt Bodenwerder zu werten, da sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung seit langem ungenutzter Grundstücksflächen und zur Integration einer Brachfläche in das innerörtliche Stadtgefüge bildet.

Der aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll im Änderungsbereich ein Angebot gegenübergestellt werden. Die Lage des Plangebiets am Weserufer mit Blick auf die Altstadt und die neu gestaltete Weserpromenade ist sehr attraktiv und stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar. Durch die Festsetzungen für den Änderungsbereich soll erreicht werden, dass diese besondere Lage mit Bezug zum Fluss für die künftigen Bewohner erlebbar wird.

Mit dieser Bauleitplanung sind außerdem folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Abfederung und Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet und Förderung von Zuzugseffekten,

¹ Sanierungsdokumentation Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, 23.03.2020

- Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums,
- Hinwendung zur „Stadt der kurzen Wege“,
- Profilierung der Münchhausenstadt Bodenwerder als Wohnstandort,
- Innenentwicklung, Umbau und Flächenrevitalisierung.
- Beseitigung von Leerständen und Abwendung städtebaulicher Missstände,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Verbesserte Auslastung kommunaler Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Um dem globalen Klimaschutz Rechnung zu tragen, sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden den Bauherren folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- Optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit der Wohnhäuser, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Photovoltaik und von Solarenergie,
- Reduzieren des Energiebedarfs der Wohnhäuser.

5.2 Städtebauliches Konzept der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.055

Das Erschließungssystem bleibt unverändert. Anstelle der bisher vorgesehenen gemischten Baustruktur soll das Baugebiet nunmehr einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zugeführt werden.

Es können rund 20 Baugrundstücke gebildet werden. Um nach dem Abbruch des Hotelkomplexes die verkehrliche Erschließung der dort vorgesehenen Bauplätze zu gewährleisten, soll die Planstraße um ca. 20 m in nördliche Richtung verlängert werden.

Die Häuser der ersten Reihe am Weserufer sollen eine geringere Höhe aufweisen, als die Gebäude im östlichen Teil des Plangebiets, sodass auch von der weiter östlich gelegenen Bebauung Ausblicke zur Weser hin möglich sind.



Städtebauliches Konzept zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 „Wohnen an der Weser“
 (unmaßstäblich)
 PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2021

6 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans bilden zusammen mit den *örtlichen Bauvorschriften* die planungsrechtlichen Voraussetzungen und gestalterischen Vorgaben zur Umsetzung des zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeptes und zur Erreichung der Ziele und Zwecke.

Nachfolgend werden im Wesentlichen die Festsetzungen dieser 3. Änderung begründet. Auf Festsetzungen, die gegenüber der 2. Änderung beibehalten bleiben, wird hingewiesen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen als *allgemeine Wohngebiete (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Von diesen gewerblichen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen, auch wenn der jeweilige Betrieb grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Zudem sind diese Nutzungen oft flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von attraktiven Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten *allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2)* unterscheiden sich in der zulässigen Höhenentwicklung.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im *WA-Gebiet* maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Planungsziel ist in diesen Bereichen die Entwicklung eines klassischen Ein- und Zweifamilienhausgebiets. Vor diesem Hintergrund begrenzt der Bebauungsplan die *ma-*

ximale Anzahl von Wohnungen je Gebäude. Diese Festsetzung trägt zudem dazu bei, das Verkehrsaufkommen im Inneren des Gebiets möglichst gering zu halten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahlen, Anzahl der Vollgeschosse* und die *maximale First- bzw. Gebäudehöhe* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte *Grundflächenzahl (GRZ)* beträgt 0,4. Die zulässige Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20% überschritten werden. Durch diese Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO soll der mögliche Grad der Bodenversiegelung im Plangebiet gemindert werden.

Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe

Im *WA-Gebiet* sollen als Wohngebäude ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit *zwei Vollgeschossen*, jedoch sollen die Gebäude unmittelbar am Weserufer eine geringere Höhe aufweisen als die östlich angrenzende Bebauung, um auch von der weiter von der Weser entfernten Bebauung Ausblicke auf den Fluss zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt deshalb im *WA1-Gebiet*, welches an das Weserufer grenzt, eine maximal *zulässige Gebäudehöhe* von 7,5 m fest. Für die östlich daran anschließenden Grundstücke des *WA2-Gebiets* wird eine *maximale Gebäudehöhe* von 9,5 m ermöglicht. So wird die Maßstäblichkeit und Harmonie der einzelnen Häuser untereinander gewahrt. Am Weserufer sind sogenannte Stadtvillen mit zwei übereinander liegenden gleichgroßen Wohnebenen realisierbar. Im *WA2-Gebiet* kann oberhalb der zweiten Wohnebene zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden.

Zur exakten Bestimmung der jeweiligen *First- bzw. Gebäudehöhen* sind verschiedene Bezugspunkte in die Planzeichnung eingetragen worden, die sich an der Straßenausbauplanung orientieren. Diese festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN). Es gilt jeweils der innerhalb des jeweiligen Baugebiets festgesetzte Bezugspunkt. Sind innerhalb eines *WA-Gebiets* verschiedene Höhenlagen festgesetzt, so gilt der Höhenpunkt, welcher dem Gebäude am nächsten liegt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Nur Einzelhäuser zulässig

Im Plangebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Dies korrespondiert mit der festgesetzten Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die *Baugrenzen* werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt. Die Baugrenzen orientieren sich am künftigen Straßenverlauf und am Gebäudebestand. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Auf der Grundlage des Höhenaufmaßes wird im WA1-Gebiet die überbaubare Grundstücksfläche etwas in nordöstliche und östliche Richtung erweitert. So besteht die Möglichkeit, das Gebiet zum Zwecke der vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu parzellieren. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt damit teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Wesen. Die Anforderungen an den Hochwasserschutz bleiben gewahrt (vgl. Kap.4.3).

6.4 Straßenverkehrsflächen

Das verkehrliche Erschließungssystem bleibt weitgehend unverändert. Es erfolgt lediglich die Ergänzung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche um einen 5,5 m breiten und ca. 20 m langen Abzweig zur Erschließung der neu geschaffenen Bauplätze im Bereich des ehemaligen Hotels.

6.5 Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet sind weiterhin öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzte Maßnahmenfläche bleibt ebenfalls unverändert. Auf dieser Fläche ist die Grasnarbe zum Schutz gegen Überschwemmungen zu erhalten und langfristig eine Entwicklung zum Auenwaldgehölz zuzulassen.

6.7 Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten Pflanzgebote (je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm gem. der Gehölzlisten 1 oder 2) und die Erhaltungsgebote bleiben unverändert.

6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind weiterhin wie folgt festgesetzt:

- GFL Nr. 3: Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Münchhausenstadt Bodenwerder und der Nutzungsberechtigten des dort bestehenden Solebrunnens, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Reaktivierung der Solequelle zu schaffen.
- GFL Nr. 4 Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

6.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz, Lärmschutzkonzept

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz bleiben unverändert bestehen.

Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 sind in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Innerhalb des festgesetzten WA-Gebiets sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße 18 gegenüber den gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Linser Straße (K 18) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung den erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche I bis V einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V die Vorgaben des Punktes 4.9 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Für die der Linser Straße (K 18) abgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V sind Außenwohnbereiche nur an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für WA- bzw. MI-Gebiete gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz). Hierzu ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Abgewandt ist eine Gebäudeseite, wenn sie in einen Winkel von größer/gleich 90° zur Straßenachse der K 18 aufweist.

6.10 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Da die Bodensanierung im Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 abgeschlossen ist, entfällt das bisher festgesetzte aufschiebend bedingte Baurecht.

7 Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze und über Gestaltung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze und über Gestaltung ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 055, 3. Änderung „Wohnen an der Weser“ festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf der Grundlage der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind auf den Baugrundstücken für Wohngebäude Einstellplätze (Estpl.) in folgender Anzahl mindestens herzustellen:

Ein- und Zweifamilienhäuser 2 Estpl. je Wohnung

3 Dächer

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse ausgeführt werden.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot bis braun, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:
 - Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013 und 3016,
 - Farblinie braun: RAL 8002 bis 8016 sowie 8024 und 8025,
- Begrünte Dächer (Grasdächer).

Für Dachgauben sind davon abweichende Materialien zulässig.

Allgemein zulässig sind Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten, Solardächer und Solarelemente.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflänge des Hauptgebäudes, gemessen zwischen den jeweils maßgeblichen Giebelseiten, betragen.

4 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Oberkante des Erdgeschossfußbodens) muss mindestens 76.80 ü. NHN betragen.

5 Ausnahmen

Von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO bleiben im Änderungsbereich bestehen.

Da nur Gebäude mit zwei Wohnungen als Einzelhäuser und keine Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird die Bauvorschrift über die *Anzahl der notwendigen Einstellplätze* entsprechend angepasst.

Es wird eine ergänzende örtliche Bauvorschrift über die *Mindestsockelhöhe* getroffen, zur Gewährleistung der Anforderungen an den Hochwasserschutz. Die Sockelhöhe (Oberkante des Erdgeschossfußbodens) der Gebäude muss mindestens 76.80 ü. NHN betragen. Damit liegt die Sockelhöhe mindesten 46 cm über der Höhenlage des Bemessungshochwassers HQ100 und berücksichtigt auch, ein höheres Niveau für das Bemessungshochwasser, welches sich ggf. aufgrund künftiger Berechnungen ergeben könnte.

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 ÖBV zu unterstützen, ist es sinnvoll, ein Bußgeld für Verstöße gegen die ÖBV zu bestimmen. Ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € erscheint in diesem Zusammenhang angemessen.

8 Erschließung und Hinweise

8.1 Verkehrliche Erschließung und Grundstückszufahrten

Das Plangebiet ist über öffentliche Straßen an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch öffentliche Straßen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Fahrbahnbreite, Kurvenradien und Lichtraumprofile der öffentlichen Straßenflächen einschließlich der Wendebereiche sind ausreichend, um den erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

8.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Westfalen Weser Netz GmbH. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Ithbörde/Weserbergland.

Für die Löschwasserversorgung ist ebenfalls der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland zuständig. Die Grundversorgung kann mit 800 l/m für die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt werden. Der Netzdruck fällt in dieser Zeit nicht unter 1,5 bar ab. Es sind ausreichende Entnahmemöglichkeiten aus dem Trinkwassernetz vorzusehen.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland. Das Baugebiet wird über vorhandene Netze an die zentrale Kläranlage in Bodenwerder angeschlossen, deren Kapazität ausreicht.

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

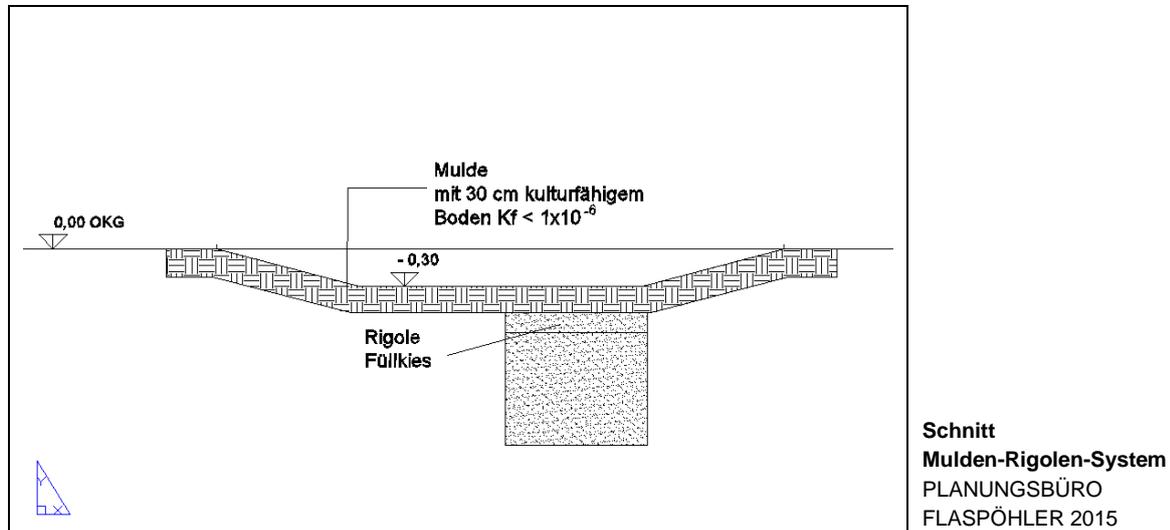
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Holzminden.

Der Anschluss des Gebietes an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nach Aussage des Wasserverbandes Ithbörde/Weserbergland nicht möglich, deshalb muss das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und möglichst zur Versickerung gebracht werden, wobei die Sanierungsbereiche zu beachten sind.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken bzw. Mulden/Rigolen-Systeme anzulegen. Eine Kombination der Rückhaltebecken mit Gartenteichen ist zulässig. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Der Versickerung kann eine Zisterne zum Auffangen des Regenwassers vorgeschaltet werden.

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie übrige befestigte Flächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat nach DWA-Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen.



Über vorhandene Rohrleitungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Wasser, das bei Extremereignissen nicht versickert werden kann, in die Weser einzuleiten. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

Im Plangebiet befindet sich eine Solequelle, die der Bebauungsplan nachrichtlich übernimmt. Es besteht das Ziel, diese Quelle zu sanieren und zu nutzen. Um dieses Ziel nicht zu gefährden, muss die Quelle insbesondere bei den Erschließungs- und Bauarbeiten vor Verunreinigungen geschützt werden. Verfüllungen oder Beschädigungen des Quellbrunnens sind unzulässig.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle.

8.4 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. 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.

8.5 Hinweise zum Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin ein wichtiges Jagdrevier der Fledermäuse darstellt und nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Rohbauten mit ihren Schlupflöchern zwischen Mauerwerk und Dachstuhl auch als Wochenstuben- und Sommerlebensraum genutzt werden. Es wurden allerdings im Rahmen der Bestandsaufnahme keine konkreten Fledermausvorkommen festgestellt. Daher ist vor Wiederinbetriebnahme der Bautätigkeiten eine Überprüfung der vorhandenen Gebäude zwingend erforderlich und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Bautätigkeit erst nach Ende der Wochenstubenzeit) zu ergreifen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bereits bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung 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).

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

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte. Entfernung und erheblicher Rückschnitt von Einzelbäumen kann nach § 5 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz einen erheblichen und damit genehmigungspflichtigen Eingriff darstellen, was durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen wäre.

Nach § 41a des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (18. August 2021) sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit solchen Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Ausschluss von Kies und Schottergärten

Nach § 9 NBauO Abs. 2 müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind

8.5 Hinweise der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Auenhausen.

9 Kosten

Die Münchhausenstadt Bodenwerder beabsichtigt mit der Weserpark Münchhausen GmbH & Co. KG einen Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen und die Übernahme der fertig gestellten Erschließungsanlagen durch die Münchhausenstadt Bodenwerder geregelt werden. Somit entstehen der Münchhausenstadt Bodenwerder durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

10 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder in seiner Sitzung am 31.03.2022 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bodenwerder, 29.04.2022

gez. Rode
Stadtdirektor

gez. Dornette
Bürgermeister

S

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 055, 3. Änderung „Wohnen an der Weser“ wurde ausgearbeitet vom:



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

Dipl.-Ing. Peter Flaspöhler - Architekt & Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf, 04.04.2022

gez. Flaspöhler

Peter Flaspöhler
Planverfasser

Anlagen:

Sanierungsdokumentation Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, 23.03.2020