

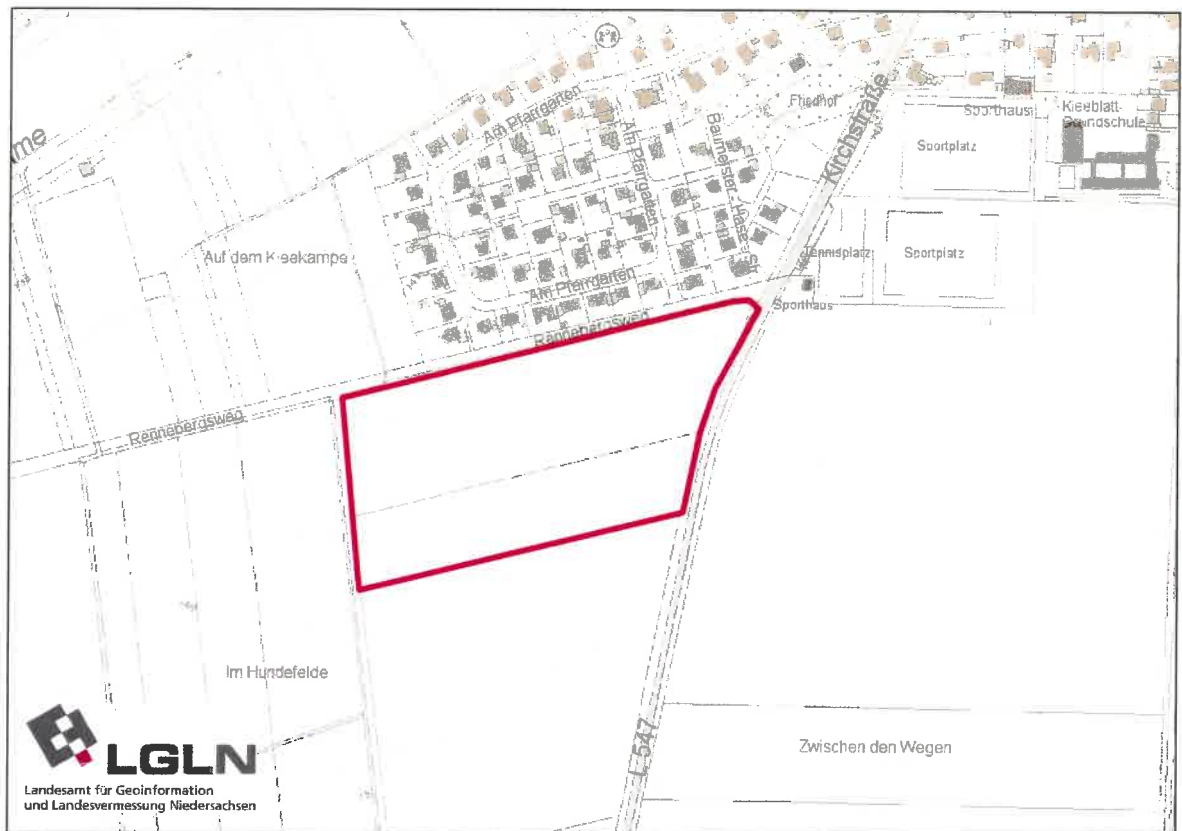


Stadt Dassel

Ortschaft Flecken Markoldendorf
-Landkreis Northeim-

Bebauungsplan Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ 1. Vereinfachte Änderung

Begründung mit Planteil – Urschrift



Übersichtsplan M. 1: 5000

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

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung

	Seite
1. Grundlagen	
1.1 Planerfordernis und Planverfahren	3
1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
1.3 Gesetzliche Grundlagen	3
2. Planung	
2.1 Städtebauliche Zielsetzungen und Konzept	4
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	5
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes	
4.1 Bodenordnende Maßnahmen	8
4.2 Kosten der Verwirklichung	8
5. Städtebauliche Werte	8
Verfahrensvermerke	9
Beteiligungsverfahren	11
Planteil	12

Anhang

Ergänzung zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ in Markoldendorf

1. Grundlagen

1.1 Planerfordernis und Planverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich südlich des Rennebergsweges am südlichen Ortsrand von Markoldendorf geschaffen.

Der erste Bauabschnitt befindet sich in der Realisierung. Im Zuge der Planung der Bebauung haben sich dabei insbesondere bei relativ kleinen Grundstückspartzen Probleme bei der Anordnung von Nebenanlagen offenbart. Diese sind durch die Festsetzungen zur maximalen Versiegelung von Grundstücksflächen stark beschränkt. Die Stadt Dassel beabsichtigt daher, den bebaubaren Flächenanteil entsprechend zu erhöhen, um eine optimale Grundstücksnutzung auch bei kleinen Partzen zu ermöglichen. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll entsprechend geändert werden.

Da die Änderung des Bauleitplans nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden kann:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen vor schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf Basis der dargestellten Prüfung führt die Stadt Dassel das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durch. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat am 02.12.2021 für die Ortschaft Flecken Markoldendorf die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Entwurfes der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Rennebergsweg“. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 4,8 ha.

Die Flurstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dassel sowie in Privateigentum. Zur Übersicht ist die Lage des Bebauungsplanbereichs dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) 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 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226 ff.)

2. Planung

2.1 Städtebauliche Zielsetzungen und Konzept

Das für drei Realisierungsabschnitte neu entwickelte Baugebiet „Am Rennebergsweg“ dient der Deckung des hohen Bedarfes an Bauflächen für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern. Der erste Bauabschnitt wurde bereits erschlossen. Aufgrund des angestrebten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden neben den im ländlichen Raum üblichen Grundstücksgrößen auch kleinere Baugrundstücke zwischen 500 und 700 m² Grundfläche parzelliert. Darüber hinaus wurde ein maximaler Versiegelungsgrad von 35 % der Grundstücksflächen festgesetzt, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und eine Kompensation vor Ort zu ermöglichen. Insbesondere bei den kleineren Parzellen haben sich in der konkreten Bauplanung z.T. starke Einschränkungen bei der bedarfsgerechten Anordnung von Nebenanlagen offenbart. Der bebaubare Flächenanteil der Grundstücke soll daher maßvoll erhöht werden.



Da aus Gründen des Artenschutzes die zusätzliche Entwicklung einer Brachflächen für Lerchenfenster erforderlich wurde, ist der höhere Versiegelungsgrad in unmittelbarem Umfeld bereits ausgeglichen. Die im Wesentlichen die kleineren Grundstücke betreffende Verdichtung des Baugebietes ist städtebaulich sinnvoll und nachhaltig, um die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich zu minimieren.

Der angestrebte Charakter des durch Grünstrukturen dörflich gestalteten Baugebietes bleibt nach wie vor gewahrt.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ sind weder Nutzungskonflikte noch eine nennenswerte Verstärkung anderer städtebaulicher Konflikte zu erwarten.

Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ wurden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Gemäß § 2, Absatz 4 BauGB wurde durch das Büro für Freiraumplanung Birgit Czyppull eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

Mit Erstellung des Umweltberichtes erfolgte auch die Eingriffsbilanzierung nach den „Ergänzungen zu den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von BREUER (2006). Dabei wurde ein Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden festgestellt, der durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durch die Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden konnte.

Der Kompensationsbedarf wurde auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt, die u.a. zur Ermöglichung eines vollständigen Ausgleichs innerhalb des Plangebiets Versiegelungsbeschränkungen betreffen. Es wurde dabei von der maximal zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken von 35 % der Grundstücksflächen ausgegangen (textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.3).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die prüfungsrelevante Vogelart Feldlerche vom Vorhaben bzw. seinen Auswirkungen potenziell betroffen sein könnte. Aus diesem Grund sind in einer Worst-Case Analyse die Betroffenheit der Art untersucht und sogenannte vorgezogene CEF-Maßnahmen entwickelt worden, die die bestehenden Feldlerchenpopulation bei Durchführung des Vorhabens voraussichtlich nicht schädigen. Dazu sind Feldlerchenfenster auf Flurstücken in der Umgebung (Gemarkung: Amelsen, Flur: 3, Flurstück: 289) angelegt worden.

Die geplante Erhöhung der maximal möglichen Versiegelung auf den Baugrundstücken führt rechnerisch zu einem Mehrbedarf an Kompensationsflächen. Das Büro für Freiraumplanung Birgit Czyppull hat die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der geplanten Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken von 35 % auf 45 % der Grundstücksflächen angepasst.

Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Anlage der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und zusätzlicher Anrechnung der Anlage eines Brachstreifens für die Feldlerche der Eingriff vollständig kompensiert wird (siehe Anlage 1: „Ergänzung zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ in Markoldendorf“).

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

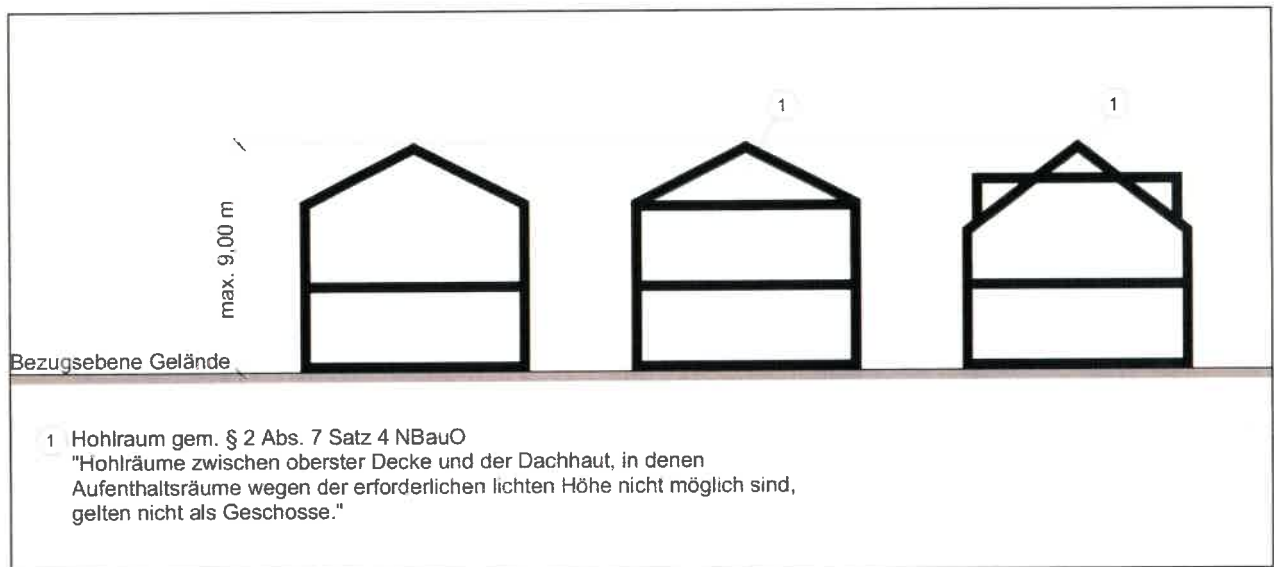
3.1 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ergänzung der gewachsenen Baustrukturen und die Einfügung angemessen dimensionierter Baukörper in die angrenzenden Freiflächen unter Wahrung eines hohen ländlichen Grünanteils.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet entsprechend durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, die Begrenzung der Anzahl der Geschosse und die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Es sollen maximal zwei Geschosse ermöglicht werden (Erdgeschoss + Obergeschoss oder Dachgeschoss), wobei das zweite Geschoss das oberste Geschoss sein muss.

Obergeschoss oder Dachgeschoss im Sinne der Festsetzung ist das letzte Geschoss unter der gebäudeabschließenden Dachhaut. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten gem. §2 Abs. 7 NBauO nicht als oberste Geschosse.

Beispielhaft zulässige Gebäudeformen:



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 begrenzt. Insgesamt dürfen zur Eingriffsminimierung und zur Entwicklung ländlicher Grünstrukturen durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige Flächennutzungen maximal 45 % der Grundstücksflächen versiegelt ausgeführt werden. Alle nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Oberflächen, die überwiegend mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag gestaltet sind (z.B. sogenannte Schotter- oder Steingärten), gelten nicht als begrünte Flächen.

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

Kompensation / Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgutes Bodens wird eine Ausgleichsfläche von 10.700,08m² der Wertstufe III bei einer Verbesserung auf Wertstufe IV oder höher erforderlich. Die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen können durch die Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie die Anlage eines Brachstreifens für die Feldlerche (Lerchenfenster) auf einem in der Umgebung befindlichen Flurstück (Gemarkung: Amelsen, Flur: 3, Flurstück: 289) vollständig ausgeglichen werden.

B-Plan Bestand

Gebietsart	Fläche		max. versiegelbare Flächen
WA allgemeines Wohngebiet	34.449,00 m ²	GRZ 0,35	12.057,15 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.611,00 m ²	GRZ 1,0	5.611,00 m ²
Ausgleichsflächen A,B, C	8.737,00 m ²		0,00 m ²
Grünflächen öffentlich	1.166,00		0,00 m ²
gesamt	49.963,00 m²		17.668,15 m²

B-Plan Entwurf 1. Änd.

Gebietsart	Fläche		max. versiegelbare Flächen
WA allgemeines Wohngebiet	34.449,00 m ²	GRZ 0,45	15.502,05 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.611,00 m ²	GRZ 1,0	5.611,00 m ²
Ausgleichsflächen A,B, C	8.737,00 m ²		0,00 m ²
Grünflächen öffentlich	1.166,00		0,00 m ²
gesamt	49.963,00 m²		21.113,05 m²

Differenzen	0,00 m²	3.444,90 m²
--------------------	---------------------------	-------------------------------

notwendige Ausgleichsfläche	bei Ausgleichsfaktor 0,5	10.556,53 m²
------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf beträgt $3.444,9 \times 0,5 = 1.722,5 \text{ m}^2$. Die Ausgleichsfläche innerhalb des Brachstreifens des Lerchenfensters beträgt 1.866 m². Die zusätzlichen Eingriffe sind daher bereits ausgeglichen.

(siehe Anlage 1: „Ergänzung zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ in Markoldendorf“).

4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die 1. Vereinfachte Änderungen betrifft ausschließlich die Festsetzung der maximal versiegelbaren Fläche von Baugrundstücken. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Kosten für die Verwirklichung

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger (Stadt Dassel) zu tragen.

5. Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße	4,879 ha
allg. Wohngebiet	34.449 qm
Grünflächen	8.737 qm
Verkehrsflächen	5.318 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	293 qm

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am 14.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 22.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 14.12.2021 vom 22.12.2021 bis einschließlich zum 24.01.2022.

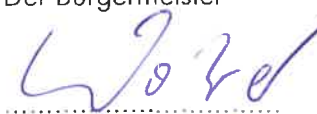
Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 24.03.2022.

Der Rat der Stadt Dassel hat die 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ einschließlich der Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2022 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.

Dassel, den 21.04.2022

Der Bürgermeister


.....



Die Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ wurde ausgearbeitet von:



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

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

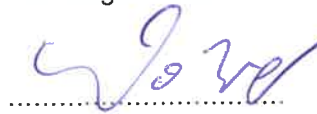
13.04.2022



Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom 22.12.2021 bis einschl. 24.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Dassel, den 21.04.2022

Der Bürgermeister

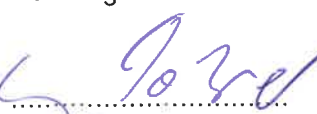

.....



Der Rat der Stadt Dassel hat der Begründung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ in seiner Sitzung am 24.03.2022 zugestimmt.

Dassel, den 21.04.2022

Der Bürgermeister


.....



Beteiligungsverfahren

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Stadt Dassel 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 Dassel führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 22.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 und die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB durch.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von 1 Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

Dies waren:

- Landkreis Northeim (Punkte: Wasserwirtschaft, Bodenschutz)

Die genannten Punkte wurden in der beiliegenden Abwägungstabelle behandelt.

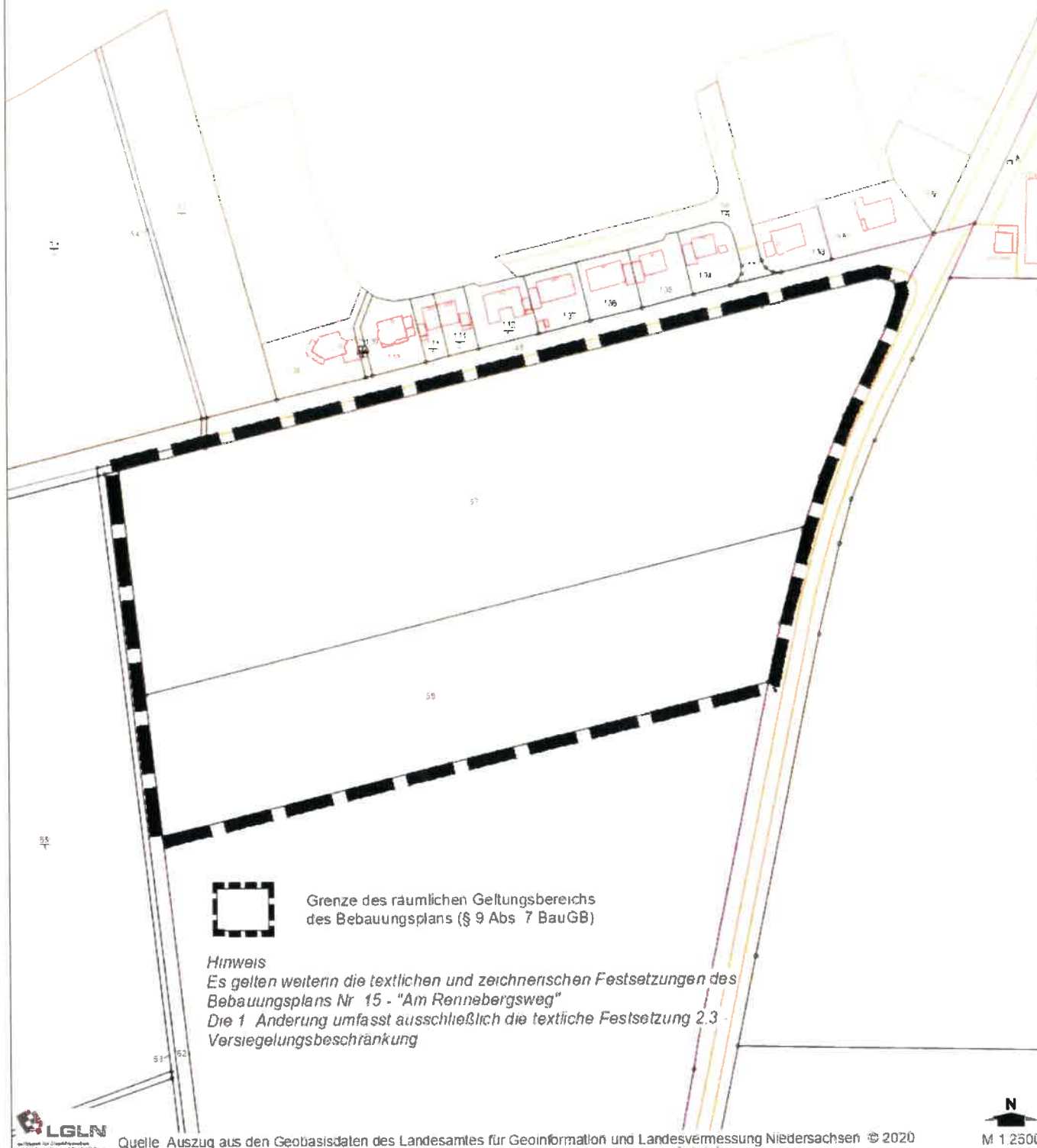
Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben, die zur Kenntnis genommen wurden.

Dies waren:

- Stadt Einbeck
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen
- WAZ Solling – Wasser- und Abwasserzweckverband
- Stadt Holzminden

Stadt Dassel - Flecken Markoldendorf

Bebauungsplan Nr. 15 - "Am Rennebergsweg" - 1. Änderung



Textliche Festsetzungen

2.3 Versiegelungsbeschränkung

Insgesamt dürfen durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige Flächennutzungen maximal 45 % der Grundstücksflächen versiegelt ausgeführt werden. Alle nicht versiegelten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

Angepasste Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden; BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG 2021

Max. versiegelbare Fläche (m ²)		Vorhandene Fläche (m ²)		Wertstufe / Ausgleichsfaktor		Ausgleich (m ²)	Biotopwert Ausgleichsfläche
WA	15.502,05	bereits versiegelt	0,00	I	1:0	0,00	
		unversiegelt	15.502,05	III	1:0,5	7.751,03	IV
Verkehrsfläche	5.611,00	bereits versiegelt	0,00	I	1:0	0,00	
		unversiegelt	5.611,00	III	1:0,5	2.805,50	IV
						10.556,53	

Aus der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ und dem damit verbundenen **Eingriff in das Schutzgut Boden** wird eine Ausgleichsfläche von **10.556,53 m²** der Wertstufe III bei einer Verbesserung auf Wertstufe IV oder höher erforderlich.

Diese Maßnahmen müssen zwar nicht in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffs durchgeführt werden, sollten aber wenigstens in dem Raum geschehen, den der Eingriff funktional in Mitleidenschaft zieht. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Anlage von Grün- und Pflanzflächen im Bebauungsgebiet sowie durch die Anlage eines Brachstreifens für die Feldlerche möglich (vgl. Kap. 2.4.2 und 3.3.1.1 des Umweltberichts).

Angepasste Bilanzierung

In der nachfolgenden Übersichtstabelle wird das Ergebnis der angepassten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Tab. 2: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung; BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG 2021

Ausgleichsbedarf bzw. vorhandene Ausgleichsfläche	Ausgleichsbedarf in m ²	Ausgleichsfläche in m ²
Ausgleichsbedarf Boden	10.556,53	
Ausgleichsflächen durch Grünflächen (A, B & C)		8.737,00
Ausgleich des Defizites (1.819,53 m ²) auf Brachfläche für die Feldlerche		1.819,53
Bilanz		0,00

Durch die Anlage der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die Anlage eines Brachstreifens für die Feldlerche (vgl. Kap. 2.4.2 und 3.3.1.1 des Umweltberichts) wird der Eingriff in den Boden **vollständig kompensiert**.

Stadt Dassel – Bebauungsplan Nr.15 „Am Rennebergsweg“ – 1. vereinfachte Änderung

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

22.12.2021 bis einschl. 24.01.2022

Stellungnahme/ Anregung		Berücksichtigung der Belange bei der Planung	
1.)	Stadt Einbeck, Einbeck v. 14.12.2021	zu 1.): Stadt Einbeck	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag:</u> <u>nicht erforderlich</u>
	die Stadt Dassel beabsichtigt in der Ortschaft Markoldendorf durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Etablierung eines Wohngebietes zu schaffen. Das Wohngebiet soll in 3 Bauabschnitten erschlossen werden. Die 1. vereinfachte Änderung sieht gegenüber der letzten Fassung lediglich die Änderung einer textlichen Festsetzung zur Versiegelungsbeschränkung wegen der Erhöhung des überbaubaren Flächenanteils vor. Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Einbeck keine Einwände vorgetragen werden, da die Belange der Stadt Einbeck nicht berührt sind.		
2.)	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Göttingen v. 04.01.2022	zu 2.): Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag:</u> <u>nicht erforderlich</u>
	gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Anregungen sind nicht vorzutragen.		
3.)	WAZ Solling - Wasser- und Abwasserzweckverband Solling, Dassel v. 12.01.2022	zu 3.): WAZ Solling	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag:</u> <u>nicht erforderlich</u>
	im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Rennebergsweg“ in Markoldendorf bestehen von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Solling keine Bedenken.		
4.)	Landkreis Northeim, Northeim v. 19.01.2022	zu 4.): Landkreis Northeim	zu Brandschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag:</u> <u>nicht erforderlich</u>
	zur obengenannten Planung nehme ich wie folgt Stellung: Brandschutz Hinsichtlich der Veränderung der Versiegelungsbeschränkung bestehen aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes (VB) keine Bedenken.		

Stadt Dassel – Bebauungsplan Nr.15 „Am Rennebergsweg“ – 1. vereinfachte Änderung

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

22.12.2021 bis einschl. 24.01.2022

Nr. Stellungnahme/ Anregung

Berücksichtigung der Belange bei der Planung

	Naturschutz Zum oben genannten Vorhaben bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der erhöhte Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden durch die Erhöhung des maximalen Versiegelungsgrades von 35 auf 45 % kann vollständig über die CEF-Maßnahme für die Felderle ausgeglichen werden. Wasserwirtschaft Für die Oberflächenentwässerung aus dem Baugebiet liegt der unteren Wasserbehörde bereits ein Antrag für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor. Aufgrund der Änderung des Versiegelungsgrades von 0,35 auf 0,45 ist seitens der Kommune die Bemessung des Regenrückhaltebeckens überprüfen zu lassen; ggf. ist eine Überarbeitung der Antragsunterlagen notwendig. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen von privaten Wohnhausgrundstücken ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu versickern, wenn Grundstücks-, Boden- und Grundwasserverhältnisse dieses zulassen und keine Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten vorhanden sind. Eine evtl. Nichtreignung des B-Plangebietes für die Versickerung des Niederschlagswassers ist durch ein entsprechendes Boden- bzw. Versickerungsgutachten zu belegen.	zu Naturschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: <i>nicht erforderlich</i> zu Wasserwirtschaft: Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgte für das anfallende Regenwasser der Straßenverkehrsfläche sowie den gedrosselten Regenwasserabfluss der Baugrundstücke. Die Einhaltung der maximalen Abflussmenge von den Einzelgrundstücken ist im jeweiligen Entwässerungsantrag nachzuweisen. Je nach individuell geplantem Versiegelungsgrad jedes Einzelgrundstücks ist der Rückhalt somit entsprechend zu planen und zu dimensionieren. Durch die geplante Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung der Baugrundstücke, ergeben sich für die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens keine Änderungen. Die Straßenverkehrsflächen bleiben gleich, ebenso der angesetzte Drosselabfluss der Baugrundstücke. Im Zuge der Ausbauplanung wurde ein Bodengutachten erstellt, das dem Plangebiet eine nur sehr geringe Versickerungsfähigkeit zuweist (schwach durchlässig - K_f-Wert 10⁻⁷ m/s). Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan (3.1 Niederschlagswasser) ist jedoch sichergestellt, dass von zukünftig bebauten Flächen in der Spitze nicht mehr Oberflächenwasser abgeführt werden, als es von der unbebauten Fläche der Fall ist. Darüber hinaus besteht für Bauherren über die Gebührensatzung der Gemeinde der Anreiz, zusätzliche Maßnahmen zur Versickerung zu ergreifen. Der Anregung wurde somit gefolgt. Beschlussvorschlag: <i>nicht erforderlich</i>
--	---	---

Stadt Dassel – Bebauungsplan Nr.15 „Am Rennebergsweg“ – 1. vereinfachte Änderung

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

22.12.2021 bis einschl. 24.01.2022

Nr. Stellungnahme/ Anregung

Berücksichtigung der Belange bei der Planung

Bodenschutz Für die vorgesehenen Flächen sind keine Hinweise auf Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) ausgewiesen (gemäß Altlastenkataster des Landkreises Northeim bzw. gemäß NIBIS-Kartenserver des LBEG [Niedersächsisches Bodeninformationssystem des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie]). Von der Maßnahme betroffen sind Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit (gemäß NIBIS-Kartenserver des LBEG). Bei der geplanten Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet gehen durch Versiegelung bisherige intakte Bodenfunktionen dauerhaft verloren (Wasserspeicher, Temperaturpuffer, Luftaustausch, Lebensraum). Es wird deshalb angeraten, diese nachteiligen Auswirkungen durch geeignete weitere als die geplanten Bauauflagen abzumildern, z.B. durch Versiegelungsbeschränkungen (wasserdurchlässige Park- und Stellflächen oder Ökopflaster), Schotterflächenverbote. Für die zu erwartenden Maßnahmen sind Eingriffe in den Boden erforderlich. 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).	zu Bodenschutz: Die Hinweise, insbesondere zum Umgang mit Boden, werden zur Kenntnis genommen. Für die vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden im Rahmen der gründerischen Begleitplanung Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und festgesetzt. Weiterhin wurde die gemäß Baunutzungsverordnung generell zulässige Überschreitung von Grundflächenzahlen durch Stellplätze und Nebenanlagen nicht zugelassen und stattdessen einen Versiegelungsbeschränkung festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß Festsetzung Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 2 NBauO). Es wird im Bebauungsplan auch noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass Oberflächen, die überwiegend mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag gestaltet sind (z.B. sogenannte Schotter- oder Steingärten), nicht als begrünte Flächen gelten. Den Anregungen wurde daher im Grundsatz gefolgt. <u>Beschlussvorschlag:</u> <u>nicht erforderlich</u>
5.) Stadt Holzminden, Holzminden v. 20.01.2022 Seitens der Stadt Holzminden werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	zu 5.): Stadt Holzminden Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag:</u> <u>nicht erforderlich</u>

-- weitere Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht. --

