

**Stadt Hann. Münden**  
Landkreis Göttingen



**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum**

**Bebauungsplan 072**  
**„Wohngebiet Festplatz“**  
**Gemarkung Wiershausen**

einschließlich örtlicher Bauvorschriften

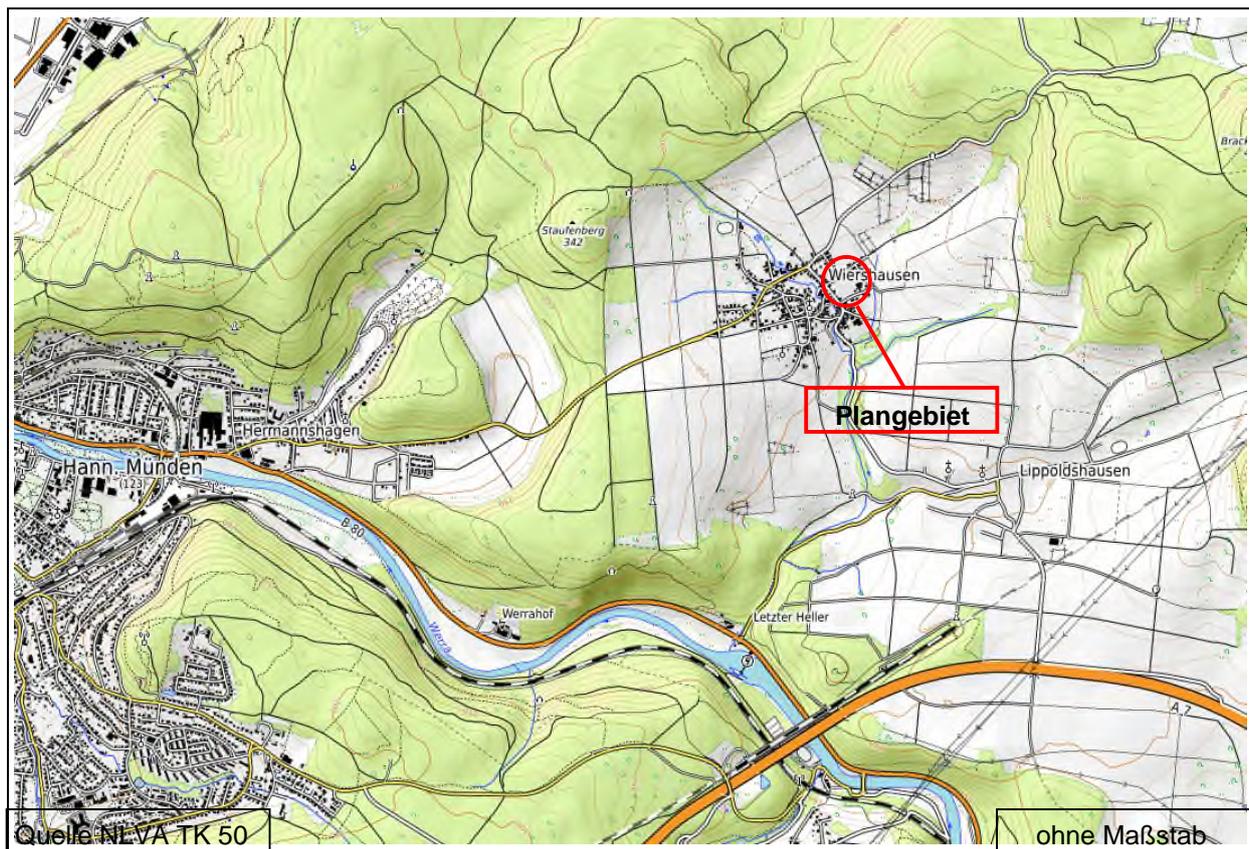
**Ausfertigung**

Erarbeitet im Auftrag der  
Stadt Hann. Münden

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Dezember 2020

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzhausen  
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309  
Email: info@planung-henke.de





---

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	2
2	Veranlassung der Planung	2
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	3
4	Realnutzung	7
5	Zweck und Ziele der Planung	8
6	Festsetzungen und Planinhalte	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2	Erschließung	10
6.2.1	Verkehrerschließung	10
6.2.2	Ver- und Entsorgung	10
6.3	Landschaftspflegerische Festsetzungen	11
7	Flächenbilanz	12
8	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG	12
8.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
8.3	Eingriffsregelung	14
9	Bodenordnung	14
10	Kosten / Finanzierung	14
11	Hinweise	14

### **Anhang:**

Anhang I: Gehölzliste



## 1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Wiershausen ist ein Stadtteil der Drei-Flüsse-Stadt Hannoversch Münden, die im Süden des Landkreises Göttingen liegt und naturräumlich dem Weser-Leinebergland zugeordnet ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 072 ‚Wohngebiet Festplatz‘ liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Wiershausen. Die Fläche wird derzeit vorwiegend als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand befinden sich großflächige Gärten mit einzelnen alten Obstbäumen und Rasenflächen. Im Nordosten liegt ein ehemaliges Gartengrundstück. Das Plangebiet wird von der Wohnbebauung an den Straßen ‚Am Hopfenberg‘, ‚Im Heiligenhof‘ und dem ‚Flachsrottenweg‘ umgeben. Topografisch liegt im Nordosten der höchste Punkt mit ca. 221 m ü NN, im Südosten der tiefste Punkt mit ca. 216 m ü. NN. Das Gelände fällt also von Nordosten nach Südwesten leicht ab.



Quelle: Umweltkarten-Niedersachsen

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wiershausen, Flur 2, das Flurstück 97/17 fast vollständig und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,52 ha. Die südlich angrenzende Straßenparzelle, der Flachsrottenweg, liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

## 2 Veranlassung der Planung

Ein privater Investor, Grundstückseigentümer der Flächen, hat bei der Stadt Hann. Münden den Antrag zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gestellt. Damit wird die Absicht verfolgt, die vorhandene Baulandnachfrage vor Ort zu bedienen und gleichzeitig jungen



Familien, deren Wurzeln in Wiershausen liegen, eine Möglichkeit zur Errichtung eines Eigenheims zu schaffen. Darüber hinaus soll das Plangebiet für Bauinteressenten zur Verfügung stehen, die im ländlichen Bereich ein Eigenheim bauen möchten.

Der ehemalige Festplatz wird nicht mehr genutzt, er hat seine Funktion im Dorf verloren. Da die Flächen im Innenbereich liegen und bereits Erschließungsanlagen vorhanden sind, soll die Fläche als Siedlungsfläche nachgenutzt werden. Die Bebaubarkeit der Fläche soll sich an den benachbarten Gebäuden orientieren, die Nachfrage im Ortsteil besteht nach Einfamilienhäusern. Als Maßnahme der Innenentwicklung und der damit verbundenen Verdichtung des Siedlungskörpers geht sie mit den Planungsabsichten der Raumordnung konform.

Auf Antrag des Eigentümers soll der Bebauungsplan Nr. 072 „Wohngebiet Festplatz“ in Hann. Münden, Ortsteil Wiershausen aufgestellt werden. Die Flächen sollen als „WA-Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

### **3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** hat die Stadt Hann. Münden als Mittelzentrum besondere Aufgaben bei der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und der zugehörigen Infrastruktur wahrzunehmen. Der Ortsteil Wiershausen gehört jedoch laut Raumordnungsprogramm nicht zum Mittelzentrum. Im Kapitel 1.1 06 (2) des Regionalen Raumordnungsprogramms wird formuliert, dass sich Planungen für Siedlungsentwicklungen kontinuierlich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren sollen. Dabei ist außerdem die Nutzung von Reserven im Bestand (Baulandreserven aus Bauleitplänen oder Baulücken) zu bevorzugen. Der gesamte Stadtteil ist als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Die Ortslage ist im Regionalplan umgeben von Vorbehaltsgebieten für Natur- und Landschaft sowie Erholung. Wiershausen wird von einem regional bedeutsamen Radfahrweg durchzogen. Nördlich der Ortslage ist ein Vorbehaltsgebiet Kulturelles Sachgut ausgewiesen. Im Süden des Ortes verlaufen eine Erdgasfernleitung und eine Hauptabwasserleitung.

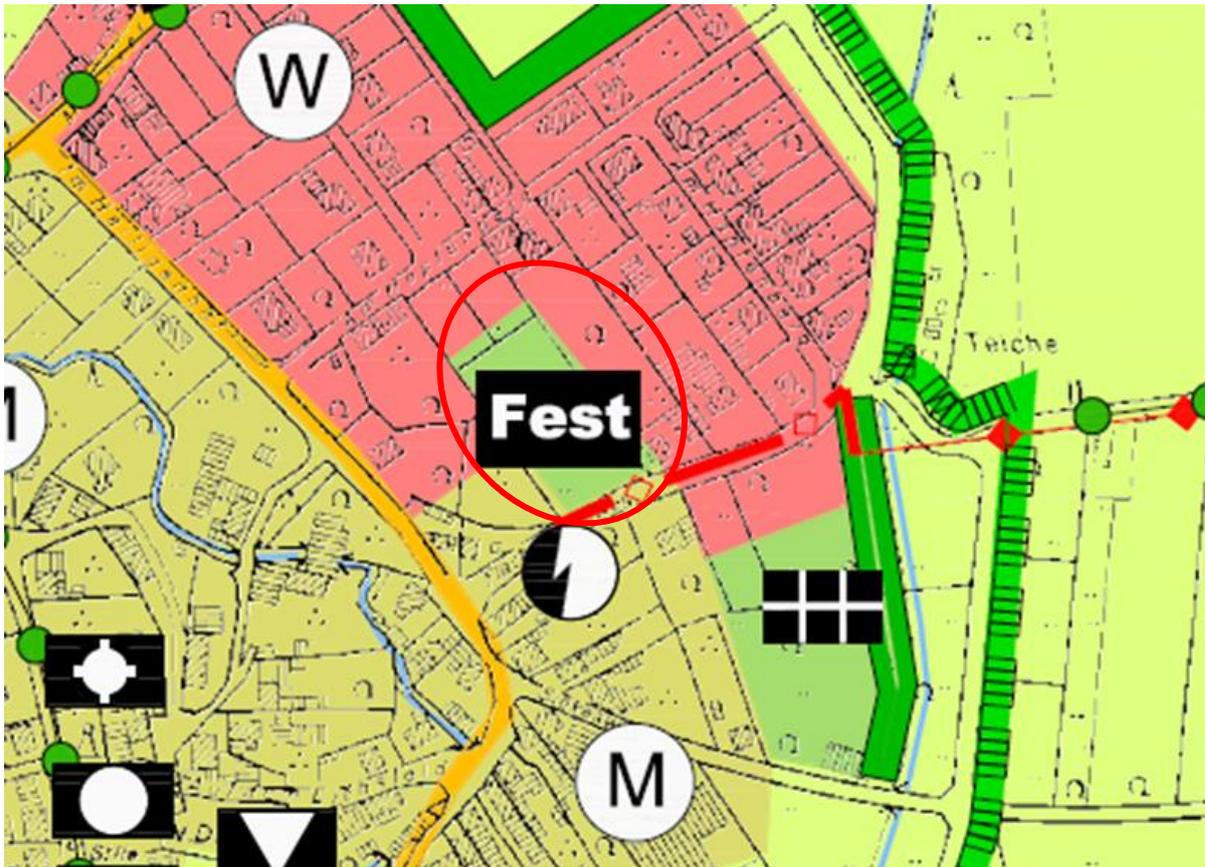


Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Göttingen (2010) mit Plangebiet (roter Kreis)

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hann. Münden aus dem Jahr 2000 werden die Flächen des Planungsgebietes zu einem Teil als Grünfläche mit der Zweckbindung „Festplatz“ sowie zum anderen Teil als Wohnbaufläche (Nordosten) dargestellt.

In der unmittelbaren Umgebung sind weitere Wohnbauflächen dargestellt. Im Südwesten und südlich des Flachsrottenweges grenzen Mischbauflächen an. Südlich ist in der Straßenparzelle eine 20 KV-Hochspannungleitung vorhanden, eine Versorgungsanlage für Elektrizität wird hier ebenfalls dargestellt.

Die später folgenden Flächennutzungsplanänderungen (z.T. Sammeländerungen) aus den Jahren 2007, 2012, 2013 und 2019 betrafen nicht den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Hann. Münden (2000), mit Plangebiet (roter Kreis)

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht derzeit nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Laut § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan in diesem Fall im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet Weserbergland Kaufunger Wald (LSG GÖ Nr. 00015) tangiert die Ortslage im Osten, liegt jedoch nicht innerhalb des Plangebietes.

Der gesamte Ort Wiershausen liegt innerhalb des Naturparkes Münden.

### **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für den unmittelbaren Geltungsbereich besteht derzeit noch kein Bebauungsplan. Unmittelbar nordwestlich schließt der Bebauungsplan Nr. 002 „Hinter dem Hopfenberge“ an, der 1972 rechtskräftig wurde. In den Jahren 1981 und 1985 folgten die 1. und 2. Änderung. Dieser Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Alle weiteren unmittelbar benachbarten bebauten Flächen wurden ohne Bebauungsplan entwickelt.



---

## **Bauleitplanerisches Verfahren**

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs zu schaffen, soll der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Durch dieses Verfahren kann die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen begründet werden, die eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Planungsrechtlich ist die Fläche aufgrund der Größe und Erschließung als Außenbereich im Innenbereich einzustufen, weswegen das Verfahren nach § 13 b anzuwenden ist. Die Gültigkeit des § 13 b BauGB ist grundsätzlich bis zum 31.12.2019 befristet, der dafür erforderliche Aufstellungsbeschluss wurde jedoch fristgerecht am 04.12.2019 gefasst, so dass das Verfahren gem. § 13 b BauGB bis zum 31.12.2021 per Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB abzuschließen ist. Ansonsten gelten die rechtlichen Vorgaben des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen gemäß § 13 b i.V. mit § 13 a BauGB sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben. Der Geltungsbereich wird ringsum von vorhandenen städtebaulichen Strukturen mit der entsprechenden Bebauung umgeben und schließt daher sogar allseitig an bestehende Ortsteile an. Die festzusetzende Grundfläche ist deutlich kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>, da der gesamte Geltungsbereich nur gut 5.200 m<sup>2</sup> groß ist. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und allgemeinen Wohngebietsflächen von 4.805 m<sup>2</sup> betragen die festzusetzenden Grundflächen ca. 1.442 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete gemäß BNatSchG sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden und werden auch nicht beeinträchtigt. Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG werden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes nicht betroffen, wobei die Verbotstatbestände des BNatSchG bei der Umsetzung des Vorhabens in jedem Fall zu beachten sind.

Darüber hinaus bestehen keine erkennbaren Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl I S. 587) durchgeführt. Die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die weiteren Verfahrensdaten sind der Planurkunde zu entnehmen.



## 4 Realnutzung

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt.



Ansicht von Südosten (Foto: Büro Henke, Mai 2020)

Die Wiese weist aufgrund unterschiedlicher Nährstoffverhältnisse und Bodenverdichtung eine inhomogene Artenzusammensetzung auf.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird gärtnerisch genutzt. Auf kurzrasigen Flächen stehen drei alte Obstbäume mit Stammdurchmessern von ca. 60 – 70 cm. Einer der Bäume weist eine geschwächte Vitalität auf.



Intensiv genutzte Gärten mit Obstbäumen, Ansicht von Südwesten (Foto: Büro Henke, Mai 2020)

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gartengrundstück, welches offensichtlich schon seit einigen Jahren nicht mehr genutzt wird. Hier stehen drei Walnuss-



bäume als Gruppe, deren Stammdurchmesser jeweils ca. 60-70 cm betragen und ausgewachsene z.T. fremdländische Ziergehölze



Gartengrundstück im Nordosten, Ansicht von Westen (Foto: Büro Henke, Mai 2020)

Im Süden grenzt der Flachsrottenweg an, über den das Gebiet erschlossen werden soll.

## **5 Zweck und Ziele der Planung**

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Wiershausen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan fortgesetzt werden. Wiershausen ist als ein Ortsteil zu beschreiben, in dem ein gutes Miteinander und ein guter Zusammenhalt der Bewohner sich in einem regen Vereinsleben ausdrückt. Dieser enge Bezug zum Ort führt zu einer relativ hohen Nachfrage nach Bauland in Wiershausen. Für junge Familien und Bürger aus dem Ort soll mit dem Angebot einiger weniger Baugrundstücke, die Möglichkeit geschaffen werden, ein Einfamilienhaus zu bauen. Damit kann die Altersstruktur im Ort verbessert und die vorhandene Infrastruktur wie z.B. der Kindergarten ausgelastet werden. Selbstverständlich sollen auch Bauinteressenten, die nicht aus dem Ort kommen, hier bauen können.

Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt und durch geringe Ergänzungen den bestehenden Nachfragen nach Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Noch vorhandene ca. 8 bis 10 Baulücken innerhalb des Ortes liegen auf Privatbesitz und sind für eine Angebotsplanung nicht ohne weiteres verfügbar. Die Anzahl der Baulücke hat aber im Laufe der letzten Jahre abgenommen, was den örtlichen Bedarf unterstreicht.

Bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen werden z.T. nicht angenommen, bzw. bei den meisten ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich (westlich Beckersweg, Hinter den Höfen) und die Erschließung nicht gesichert. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sammeländerung), rechtsverbindlich am 04.04.2019, wurden die Flächen am Flachsrottenweg bereits diskutiert und als Entwicklungspotential beschrieben. Der Vorteil der Fläche ist, dass sie innerhalb der Siedlungsflächen liegt und mit wenig Aufwand erschlossen



werden kann. Für den ehemaligen Festplatz sind schon Anschlussleitungen auf die Flächen gelegt, die entsprechend verlängert und mit einem verkehrliche Erschließungsstich ergänzt werden müssen.

Das Planungsziel der nachfrageorientierten Wohnbauentwicklung in den Ortsteilen wird mit der Planung erreicht.

## 6 Festsetzungen und Planinhalte

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art** der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die allgemein zulässigen Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nur ausnahmsweise zulässig sein sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe. Dadurch soll der vorrangigen Planungsabsicht, hier Wohnhäuser für junge Familien zu entwickeln, Rechnung getragen werden. Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da sie dem gewünschten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Das städtebauliche Konzept wurde aus dem Gebietscharakter in der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Entsprechend der vorhandenen Bebauung an den umliegenden Straßen sollen im Plangebiet als **Maß** der baulichen Nutzung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sein. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe sollen einen harmonischen Übergang zur eingeschossigen Bebauung südlich des Flachsrottenweges herstellen. Mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 wird eine Überbauung von gut 30 % des jeweiligen Baugrundstückes festgelegt. Dieser Wert liegt damit unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4. Es wird somit eine Bebauung mit ausreichend Gartenflächen ermöglicht, die sich in die ländliche Struktur gut einbinden lässt.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes am Gebäude. Gemessen wird die Höhe an der obersten Kante der fertigen Dachkonstruktion bzw. der Attika.

Als Dachformen sind nur geneigte Dächer zulässig, um scharfkantige und kubische Formen mit großflächigen Fassaden. Dadurch wird eine gewisse Höhenstaffelung der Gebäudeformen erreicht, die sich gut in das Landschaftsbild einfügt. Flachdächer dürfen daher nur auf untergeordneten Gebäuden verwendet werden.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, wird die Nutzung von Solarenergie ausdrücklich gewünscht. Dazu wird die Nutzung von Dächern und Fassaden ermöglicht. Nicht zulässig sind hingegen bodengebundene Solaranlagen als Hauptnutzungszweck, da dies den Zielen zur Schaffung von Wohnraum entgegensteht.



## 6.2 Erschließung

### 6.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Flachsrottenweg aus. Dabei ist ein Stichweg aus vorgesehen, der in einem Wendehammer endet. Mit dieser Anbindung kann sichergestellt werden, dass kein Durchfahrverkehr entsteht, darüber hinaus lässt die Gesamtflächengröße wirtschaftlich keine alternative Erschließung zu. Die Verkehrsbelastung kann somit auf den anwohnergebundenen Verkehr beschränkt bleiben.

Mit der vorgesehenen Dimensionierung von Stichweg und Wendehammer ist einerseits Begegnungsverkehr möglich, andererseits wird die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Die Verkehrsfläche soll als gemischte Verkehrsfläche ohne den getrennten Ausbau von Gehweg und Straße erfolgen.

Stellplätze sind überwiegend auf den privaten Grundstücken sicherzustellen, aus diesem Grund sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Geschlossene Garagen haben aus gestalterischen und funktionellen Gründen mit der Seite ihrer Zufahrt einen Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Stellplätze sind ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die Anbindung des Ortes Wiershausen an größere Ortschaften durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 101 des Verkehrsverbundes Südniedersachsen (VSN) möglich. Die Bushaltestelle „Auf dem Eichsfeld“ befindet sich in 100 m Entfernung zum Baugebiet. Damit kann der Bahnhof in Hedemünden in ca. 10 Minuten erreicht werden. Die Fahrt nach Hann. Münden dauert gem. Fahrplanauskunft des VSN ebenfalls ca. 10 Minuten.

### 6.2.2 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Grundstücke sind in Bezug auf die Ver- und Entsorgung neu zu erschließen. Die **Wasser- (Trink-, Löschwasser)** und **Kanalleitungen** liegen im südlich verlaufenden Flachsrottenweg und sind entsprechend in den neuen Straßenzug auszubauen. Die grundsätzliche Erschließung ist technisch möglich. Die Erschließung ist zum Zeitpunkt der Errichtung von Gebäuden nachzuweisen.

Das **Löschwasser** steht schon jetzt über Hydranten in den umliegenden Straßen zur Verfügung. Der weitere Ausbau mit Hydranten erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien und nach Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben.

Das **Schmutz- und Oberflächenwasser** wird in das vorhandene Trennsystem eingeleitet. Bestehende Kanäle und Leitungen finden sich im Flachsrottenweg.

Die **Stromversorgung** erfolgt über den Ausbau des vorhandenen unterirdischen Leitungsnetzes, welches auch die umliegenden Straßen versorgt.

Für **Wärmeversorgung** ist die Anbindung an das bestehende Gasnetz im Ort möglich, entsprechende Leitungen liegen in den angrenzenden Straßenzügen.

Die **Abfallentsorgung** ist durch regelmäßige Müllabfuhr gewährleistet, die Straßenbreiten und -rinnen werden entsprechend der RAS 06 ausgebaut.



---

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

### **6.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

Zur Eingrünung des Baugebietes und Gestaltung des Ortsbildes sollen innerhalb des Stichweges mindestens 3 mittelgroße Laubbäume gem. der empfohlenen Pflanzliste gepflanzt werden. Die Baumstandorte sind in Abhängigkeit der Grundstückszufahrten und der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auszuwählen. Die Pflanzstandorte sind nachhaltig auszubauen, d.h., die Anlage von mind. 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum mit entsprechendem Baums substrat wird gem. fachlichen Erkenntnissen (FLL) empfohlen, wobei dieses aufgrund seiner Verdichtungsfähigkeit und Stabilität auch unter den Verkehrsflächen ausgebaut werden kann. Die offene Beetfläche sollte dem entsprechend mind. 9,0 m<sup>2</sup> betragen und mit Hochborden abgegrenzt sein.

Die Bäume und Ver- und Entsorgungsleitungen sind untereinander durch entsprechende Vorkehrungen zu schützen.

Für die Durchgrünung des Gebietes, ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Um eine zeitnahe Funktionserfüllung zu erreichen, sind die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken spätestens im darauffolgenden Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung durchzuführen. Es besteht für die Eigentümer die Verpflichtung, die zu pflanzenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Zudem sind die zu pflanzenden Bäume entsprechend ihrer Größe nach DIN 18916 zur Sicherung zu verankern.

PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasser durchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig, um die Versiegelungsrate zu minimieren und das Versickern von örtlich anfallendem Oberflächenwasser zu ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für solche Flächen Niederschlagswassergebühren seitens der Stadt Hann. Münden erhoben werden, sofern die grundsätzliche Möglichkeit besteht, dass auch von solchen Flächen Niederschlagswasser in die öffentliche Niederschlagswasseranlage gelangen kann (Ablauf in angeschlossene Hofeinfälle, Auffangrinnen oder auch direkt auf den Gehweg/öffentliche Flächen).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Hann. Münden seit dem 01.01.2018 der Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Abwasseranlagen nicht mehr erlaubt ist.

Aus gestalterischen Gründen sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und Werbeanlagen nur eingeschränkt zulässig.



## 7 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe in m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
WA – Allgemeine Wohngebiete	4.805	0,3 überbaubar max. 1.442	0,45 2.162	91,47
Straßenverkehrsflächen	448	-	448	8,53
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>5.253</b>		<b>2.610</b>	<b>100</b>

\* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Ortslage von Wiershausen nachverdichtet. Dadurch wird eine Bebauung der Grundstücke in der festgesetzten Art und Weise ermöglicht. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und der Verkehrsflächen können maximal 2.610 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden. Die Überbauung mit Gebäuden ist unter Beachtung des § 19 (4) BauNVO, auf höchstens 2.162 m<sup>2</sup> beschränkt. Die mögliche Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche von 448 m<sup>2</sup> ist darüber hinaus zu berücksichtigen.

Im Bereich der Flächenversiegelungen und -befestigungen werden **Boden und Wasser**, die hier durch die landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt sind, beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen gehen damit teilweise vollständig verloren. Laut Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS) stehen im Plangebiet mittlere Pseudogley-Parabraunerden an. Aufgrund der innerörtlichen Lage kann davon ausgegangen werden, dass der Boden bereits deutlich anthropogen überformt ist und seine natürlichen Funktionen auch schon im Bestand nicht mehr vollständig erfüllt.

Zu den allgemeinen Bodenfunktionen zählen neben den Regulationsfunktionen auch die Produktions- und Lebensraumfunktionen. Zudem gehen die Flächen als landwirtschaftliche Produktionsflächen auf einer überschaubaren Flächengröße gänzlich verloren.

Der Verlust des Bodens im geplanten Wohngebiet mit einigen wenigen Grundstücken ist als allgemein zu bewerten. Die Flächen werden z.T. begrünt, wobei die Nutzungsintensität des Bodens nur dort nachlässt, wo Anpflanzungen stattfinden.

Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen verloren. Als Minimierungsmaßnahme werden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Flächenbefestigungen festgesetzt. Dadurch sollen möglichst wenige Flächen vollständig versiegelt werden, d.h. auf den Grund-



stücksfreiflächen kann Niederschlagswasser versickern. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als überschaubar einzustufen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die zu versiegelnde bzw. zu befestigende Fläche erhöhen sich die Auswirkungen auf das standortbezogene **Mikroklima**. Durch die ermöglichte Überbauung bzw. Versiegelung kann es zu einem Temperaturanstieg auf den Flächen und insgesamt zu einer kleinklimatisch belastenden Situation kommen. Durch Festsetzung einer angemessenen GRZ und Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes kann der Wirkung allerdings entgegengewirkt werden.

Das Umfeld der Flächen wird ebenfalls überwiegend intensiv genutzt, so dass die kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung der Nachbarflächen haben werden. Das für den Raum zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzustufen.

Die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht ungünstig verändern. Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Flächenumfangs der potenziellen Bebauungen und Versiegelungen als gering zu bewerten.

Nachhaltige Auswirkungen auf die grundsätzlichen klimatischen Wirkungen sind auch aufgrund der sehr geringen Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Biotope** werden als mittel bewertet.

Durch die Flächeninanspruchnahme werden die älteren Obstbäume und die Gruppe der Walnussbäume sehr wahrscheinlich verloren gehen. Vor Beginn jeglicher Arbeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu überprüfen und einzuhalten.

Mit den Festsetzungen zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes soll ein Ausgleich für den Verlust an Grünelementen geschaffen werden.

Nach Umsetzung der Planung werden sich zumindest in Teilbereichen Gehölzstrukturen entwickeln, die angepassten Tierarten einen Lebensraum geben können.

Die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereiches wird leicht erhöht. Es entsteht in gewissem Umfang ein verändertes **Landschaftsbild**. Durch die Lage innerhalb des Ortes und die geplante Eingrünung des Gebietes, wird ein unvoreingenommener Betrachter nach relativ kurzer Zeit die Veränderung im Landschaftsbild kaum wahrnehmen.

Die Flächen haben nur eine geringe Erholungseignung, von daher ist durch die Inanspruchnahme in der geplanten Form auch nicht mit Auswirkungen auf den **Menschen** zu rechnen.

**Kultur- und Sachgüter** sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen, daher sind auch keine Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist die Intensität der Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Flächengröße als gering einzustufen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gem. § 1 a (2) BauGB ist bei der Entwicklung der Flächen nicht zu vermeiden. Durch die Inanspruchnahme sind keine betrieblichen Auswirkungen zu erwarten.



## **8.2 Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen**

Durch folgende Maßnahmen können die Beeinträchtigungen zudem vermieden bzw. vermindert werden:

- Fachgerechte Sicherung des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen und Verwendung für Pflanzmaßnahmen
- Ordnungsgemäße Lagerung nicht benötigten Oberbodens und Nachweis der sinnvollen Verwendung überschüssiger Bodenmassen bzw. der ordnungsgemäßen Entsorgung
- Reduzierung der überbaubaren Flächen (hier: GRZ 0,3) und Minimierung der tatsächlich zu überbauenden Flächen
- Wege- und Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind zur effektiven Begrenzung des Abflussbeiwertes nur mit Schotter- und Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen auszugestalten
- Durchgrünung des Baugebietes auf den öffentlichen und privaten Flächen

## **8.3 Eingriffsregelung**

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig.

## **9 Bodenordnung**

Allein aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

## **10 Kosten / Finanzierung**

Der Bebauungsplan soll durch einen privaten Investor entwickelt werden. D.h., der Grundstückseigentümer übernimmt die Kosten für die Planung und Umsetzung des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Hann. Münden, sowie den jeweils zuständigen Erschließungsträgern. Der Investor baut die Erschließungsanlagen (Straße, Straßenbeleuchtung, Ver- und Entsorgungsleitungen) gem. den Abstimmungen und technischen Normen aus und überlässt diese im Anschluss kostenfrei der Stadt Hann. Münden bzw. den Versorgungsträgern. Die Details werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

## **11 Hinweise**

### **11.1 Altlasten und Bodenschutz**

Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, so ist das Umweltamt des Landkreises Göttingen unverzüglich zu informieren.



---

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern bzw. seine Verwendung ist nachzuweisen (BBodSchG).

### **11.2 Bodendenkmäler**

Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

### **11.3 Allgemeiner Artenschutz gem. § 39 (5) BNatSchG**

Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09. jedes Jahres) zu beachten

### **11.4 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

### **11.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind



## Anhang I

### Gehölzliste als Empfehlung

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -*Juglans regia* in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

#### **Bäume I. Ordnung** (Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>		

#### **Bäume 2. Ordnung/Sträucher** (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

#### **Sträucher** (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m<sup>2</sup>, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		

#### **Heckenpflanzen für Schnitthecken** (Pflanzgröße 100-150, 2 xv, 3 Stck/lfm)

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
-----------	-------------------------	--------------------------	-----------------------



**Stadt Hann. Münden**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 072 ‚Wohngebiet Festplatz‘  
Gemarkung Wiershausen

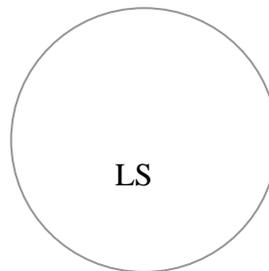
Ing.-Büro Christoph Henke  
Dezember 2020

---

**Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 072 „Wohngebiet Festplatz“ einschließlich örtlicher Bauvorschrift im Ortsteil Wiershausen wurde vom Rat der Stadt Hann. Münden am 10.12.2020 beschlossen.**

Hann. Münden, den 17.06.2021

gez. H. Wegener



.....  
Bürgermeister Harald Wegener