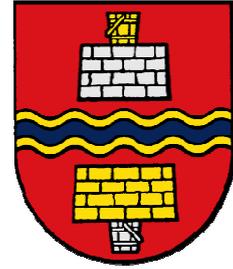


Gemeinde Golmbach

Samtgemeinde Bevern
LANDKREIS HOLZMINDEN



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB

für den Bereich „Unter der Hünenburg“

Begründung + Planteil

Entwurf



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

	Seite
Teil 1: Begründung	
1. Einführung	
1.1 Ziel und Zweck der Planung	3
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.3 Geltungsbereich	3
1.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 Landkreis Holz Minden	5
2.3 Überschwemmungsgebiet	8
2.4 Schutzgebiete	8
3. Planungskonzeption	
3.1 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung	9
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	9
3.3 Erschließung	9
3.4 Ver- und Entsorgung	9
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.6 Artenschutzrechtliche Belange/ FFH-Verträglichkeit	15
3.7 Überschwemmungsgebiet	15
3.8 Immissionsschutz	16

Teil 2: Satzung mit Planteil

Teil 3: Verfahrensvermerke

Teil 4: Beteiligungsverfahren

Anhang: Abwägungstabellen nach §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Teil 1. Begründung

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Neubaugebiet "Försterbrink" der Gemeinde Golmbach stehen nach aktuellem Stand künftig keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung und eine Erweiterung des Baugebiets steht sowohl aus regionalplanerischer Sicht als auch aus städtebaulichen Gründen nicht zur Diskussion. Damit künftig insbesondere junge Familien in Golmbach ansässig bleiben oder werden können, ist es erforderlich, kurzfristig entsprechende alternative Angebote zu schaffen.

Golmbach verfügt innerhalb der Ortslage und an seinen Rändern über zahlreiche Flächen, die sich für eine Bebauung eignen, aber aufgrund fehlender planungsrechtlicher Grundlagen nicht dahingehend genutzt werden können. Viele dieser Flächen verfügen nicht nur über eine höhere Attraktivität als Baugrundstücke in Neubaugebieten. Sie sind auch bereits in Teilen erschlossen und somit für die Gemeinde wirtschaftlicher und ökologisch verträglicher zu entwickeln als Neubauf Flächen in der freien Landschaft. Die Gemeinde möchte diese Flächen daher per Satzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen und die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich klarstellen. Hierdurch soll eine der Eigenentwicklung dienende bauliche Entwicklung langfristig sichergestellt werden.

Aufgrund aktuellen Bedarfs ist im ersten Schritt die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Neubaus von Einfamilienhäusern im Ortsbereich „Unter der Hünenburg“ auf bereits erschlossenen Flächen geplant. In einem weiteren Schritt sollen dann weitere Ortsbereiche einbezogen werden.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dabei müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Mit der Einbeziehungssatzung werden Rechtsgrundlagen geschaffen, in dem Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht werden.

Die Rechtmäßigkeit von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Die Satzung kann Bestimmungen enthalten, die die Zulässigkeit der Bauvorhaben näher regeln. Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung dieser sog. "Ortsabrundungssatzung" ist § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB, d. h. der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

1.3 Geltungsbereich

Die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB umfasst den Siedlungssplitter „Unter der Hünenburg/ Mühlanger“. Der Geltungsbereich ist dem Teil 2 -Satzung mit Planteil zu entnehmen.

1.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Im Anschluss an die Mühle, die sich am Rand der historischen Ortslage Golmbachs befindet und bereits lange vor 1800 ihren Ursprung hat, hat sich am südlichen Mühlager im Wesentlichen bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts Wohnbebauung entwickelt. Während der Siedlungssplitter am Mühlanger beidseitige Bebauung aufweist, ist die großzügig ausgebaute Anliegerstraße „Unter der Hünenburg“ bis auf ein Gebäude südlich unbebaut.



Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft Golmbach, die zwischen Warben und Negenborn im nördlichen Bereich der Samtgemeinde Bevern im Landkreis Holzminden liegt. Die Flächengröße beträgt ca. 3,8 Hektar. Die Plangebietsflächen sind zu einem großen Teil durch Erschließungsstraßen versiegelt und bebaut. Die Freiflächen sind durch Rasenflächen und kleinteilige Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

An das Plangebiet grenzen überwiegend offene und unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich befindet ein Waldstück mit Nutzung für forstwirtschaftliche Zwecke sowie mit einem Schießstand.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Landkreis Holzminden sind im Planbereich überwiegend Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO sowie Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt. In den Randbereichen der nicht parzellenscharfen Darstellung sind Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner grenzen Flächen für Wald im Südosten an.

Das Plangebiet wird von einer Hauptabwasserleitungen von Südosten nach Nordwesten gequert.

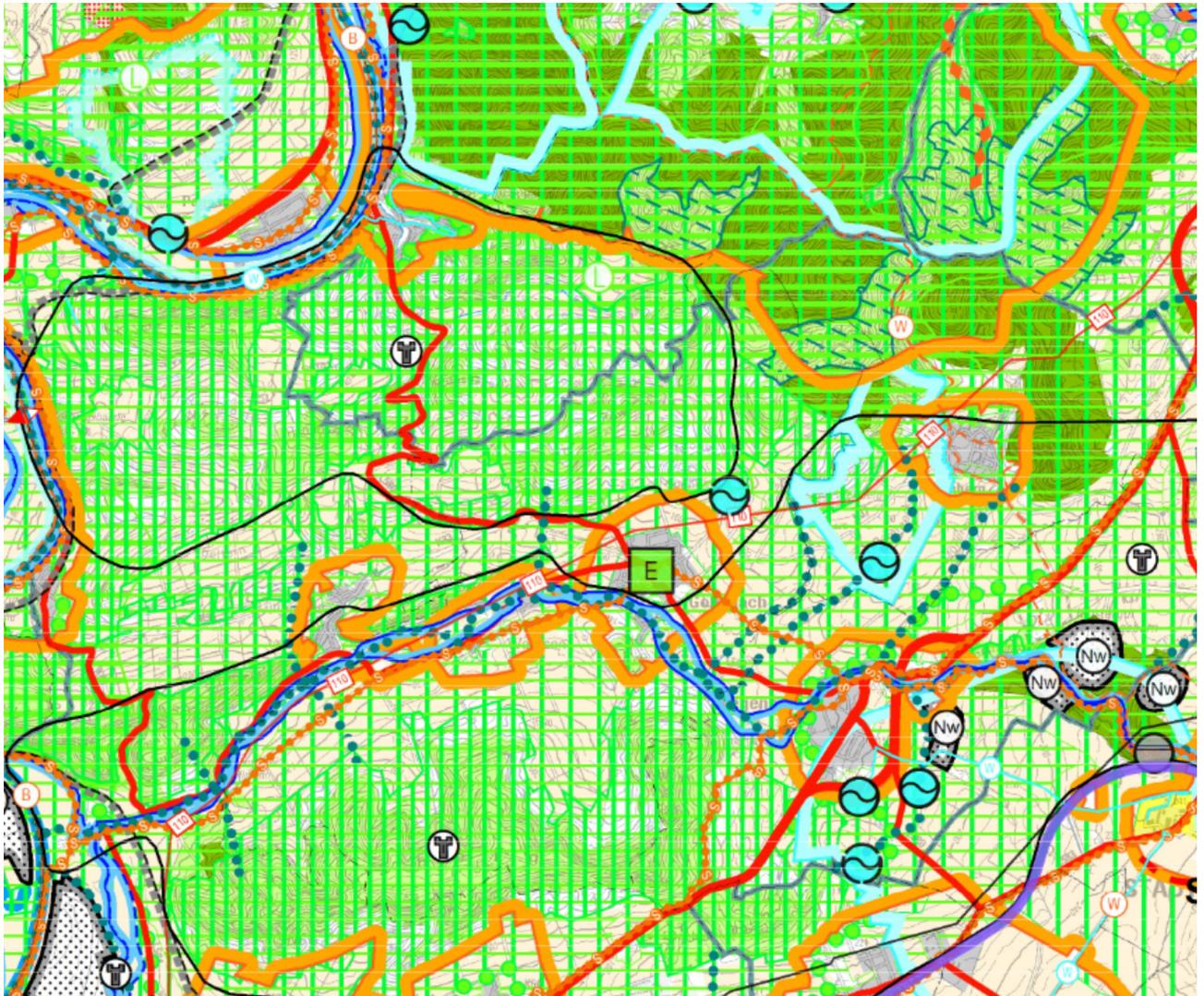
Der vorliegende Satzungsentwurf ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Karte rechts: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan



2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 Landkreis Holzminden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raum- und Landesplanung anzupassen.



Auszug zeichnerische Darstellung RROP-E

In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Holzminden (RROP-E 2020) ist Golmbach als ¹⁾ Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung, ²⁾ Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft, ³⁾ Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung, ⁴⁾ Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt ⁵⁾ Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials.

¹⁾ Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

Durch geeignete Planungen und Maßnahmen sollen bei diesen Standorten die Voraussetzungen für Erholung gestärkt und verbessert werden.

²⁾ Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft

Gebiete, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung haben, sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt. Durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen die Gebiete erhalten und entwickelt werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

3) Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung

In der zeichnerischen Darstellung sind Gebiete mit einer herausragenden Landschaftsbildqualität und einem ungestörten Landschaftserleben sowie einer attraktiven Wegeerschließung und einer guten Erreichbarkeit als Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung festgelegt, soweit Belange des Naturschutzes nicht vorrangig zu bewerten sind. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein. In den Vorranggebieten landschaftsbezogene Erholung sollen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung vorrangig gefördert und umgesetzt werden. Das Wegenetz in diesen Gebieten soll unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sowie der Land- und Forstwirtschaft gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

4) Vorranggebiet Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu sichern. Zur Gewährleistung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes sind in der zeichnerischen Darstellung Vorranggebiete Hochwasserschutz festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar sein.

5) Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials

RROP 3.2.1 02

1 Landwirtschaftlich ertragreiche Flächen sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

2 Flächen, für die eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich ist oder von Vorteil sein kann, werden als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen dargestellt.

RROP 4.2.1 05

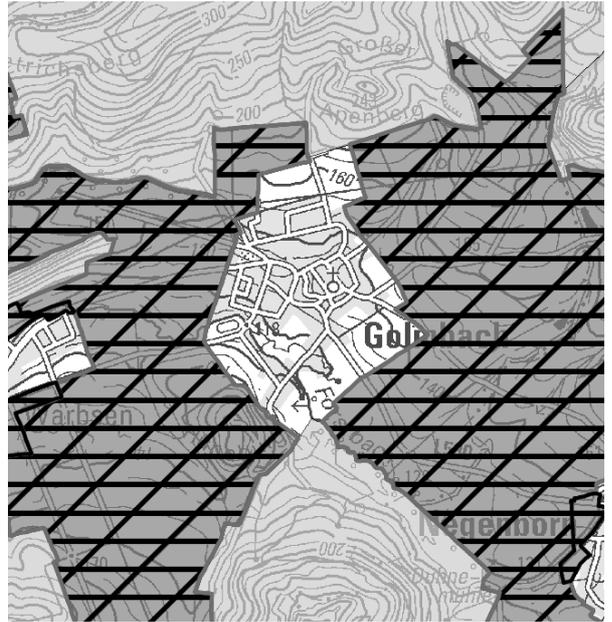
Im Landkreis Holzminden sollen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) bevorzugt auf Dächern, versiegelten Flächen, Konversionsflächen und anderen vorbelasteten Standorten errichtet werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen können für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen genutzt werden. Bei der Nutzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen Photovoltaikanlagen vorrangig auf Flächen außerhalb von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft errichtet werden. Für die Errichtung der Anlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ist Ackerland dem Grünland vorzuziehen

Auf Grund hohen Ertragspotenzials liegen nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen an den Ortsrändern Golmbachs im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Plangebiet werden solche Flächen nur in geringem Maße beansprucht. Die Inanspruchnahme ermöglicht die flächensparsame Erschließung von Baugrundstücken zur Eigenentwicklung an einer nur einseitig bebauten Ortsstraße ohne Inanspruchnahme von Flächen zur Erschließung.

Das Vorhaben ist mit den dargestellten Zielen der Raumordnung vereinbar bzw. steht diesen nicht wesentlich entgegen.

An die erweiterten Ortsrandlagen Golmbachs grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Sollingvorland-Wesertal“ (siehe Karte 1 Blatt 4 zur Verordnung über die Ausweisung rechts), das in zwei Zonen gegliedert ist. Für den Bereich der Hünenburg, die sich südwestlich des Plangebietes befindet, gelten sowohl die Schutzzwecke der Zone 1, die die Flächen umfasst, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist, als auch die Schutzzwecke der Zone 2. Diese ist Teil des kohärenten europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ und dient dem Erhalt, der Entwicklung und Wiederherstellung der Lebensraumstrukturen wertbestimmender und weiterer maßgeblicher Vogelarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet werden durch die Planung nicht begründet.



3. Planungskonzeption

3.1 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ermöglicht die Ausschöpfung des Wohnbaupotentials der Gemeinde Golmbach ohne unzumutbare Belastungen für die freie Landschaft und den Naturraum. Durch die Ausnutzung von Innenbereichsgrundstücken wird dem Grundsatz der Entwicklung von Innenbereichsflächen vor Außenbereichsflächen Rechnung getragen.

Die Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) setzt die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich fest und hat somit deklaratorischen Charakter. Die Abgrenzung erfolgt entlang von Flurstücken oder hinter der bestehenden Bebauung. Sie orientiert sich u.a. an der Grenze des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

Die Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) ermöglicht die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind sowie die Vereinbarung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Flächen südwestlich der Erschließungsstraße „Unter der Hünenburg“, die derzeit vorrangig nordöstlich bebaut ist.

Ziel der Satzung ist es, für die Einbeziehungsflächen Baurecht zu schaffen. Es sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Flächen des Einziehungsbereiches werden derzeit ackerbaulich und als Garten genutzt. Der Geltungsbereich der Satzung dient der Allgemeinheit nicht als Erholungslandschaft wie sie der Außenbereich definiert. Der Bebauungszusammenhang und somit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Flächen ist gegeben, wenn man die vorhandene Bebauung südwestlich der Straße und die gegenüberliegende Bebauung mitberücksichtigt. Es existieren keine natürlichen Grenzen, wie Geländesprünge, Gräben, Dämme, Hecken oder Gehölze, welche den Eindruck vermitteln könnten, dass der Zusammenhang der Bebauung unterbrochen ist.

Innerhalb der Satzungsflächen soll sich die Neubebauung an der bestehenden Bebauung orientieren. Dazu zählen die Fluchten der Hauptgebäude bzw. die hinteren Baufluchten der Nebengebäude. Weiterhin soll die Stellung der Gebäude beachtet werden.

Detailliertere baurechtliche Festsetzungen als im Folgenden erläutert, sollen in der Satzung nicht getroffen werden, da keine städtebauliche Überregulierung erfolgen soll und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB geprüft und beurteilt wird.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Gem. §34 (1) BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baukörpergestaltung und Dimensionierung innerhalb des Plangebiets sollen sich an der mittelbar und unmittelbar anschließenden bestehenden Bebauung orientieren.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über das Ortswegenetz erschlossen. Die Zufahrt zum Planungsbereich kann über die Straßen „Mühlanger“ sowie „Unter der Hünenburg“ erfolgen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straßen „Mühlanger“ und „Unter der Hünenburg“ bereits mit Infrastruktureinrichtungen ausgestattet (Strom, Telekommunikation, Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser). Die geplante bauliche Nutzung kann an das ausreichend dimensionierte vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angegliedert werden.

Anfallendes nicht verunreinigtes Dach- und Oberflächenwasser soll im Plangebiet versickert oder der öffentlichen Kanalisation verzögert so zugeleitet werden, dass dies dem natürlichen Abfluss der unversiegelten Flächen entspricht. Die Abwasserversorgung erfolgt über den Kanalanschluss des örtlichen Ver- und Entsorgers.

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

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren. Entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eingriffsminimierung

Mit der Wahl von in unmittelbarer Ortslage liegenden oder diese arrondierenden Flächen und den geplanten Festsetzungen der Satzung wird dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Somit wird ein Beitrag zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche geleistet. Der aktuelle

Bedarf an Wohnbauflächen kann auf Flächen gedeckt werden, die direkt an vorhandenen Ortsstraßen mit Erschließungseinrichtungen liegen, sodass auf die bauliche Inanspruchnahme von bisher nicht beanspruchten Flächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann.

Grünordnungsmaßnahmen

Zur Minimierung und Kompensation der vorbereiteten Eingriffe, zur Einfügung in die Umgebung und zur Entwicklung von zusammenhängenden dörflichen Grünstrukturen sind im Entwurf der Satzung Maßnahmen festgesetzt.

- Es wird ein überbaubarer Bereich festgesetzt und die für bauliche Maßnahmen damit zur Verfügung stehende Grundstücksfläche begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Bereiche sollen zusammenhängende Grünbereiche entstehen.
- Es wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl unter Ausschluss von Möglichkeiten der Überschreitung das Maß der Versiegelung durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen begrenzt.
- Auf den Baugrundstücken werden Festsetzungen zur Anpflanzung, zur Entwicklung und zum Erhalt von Bäumen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße getroffen
- Im südwestlichen Abschluss der einbezogenen Flächen wird am Übergang in die freie Landschaft die Anpflanzung und Entwicklung einer dichten mehrschichtigen Feldhecke zum Ausgleich der Eingriffe und zur Verbesserung der Ortsrandeinbindung festgesetzt.

Die Berechnung ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen für potentielle bauliche Maßnahmen auf den einbezogenen Flächen erfolgte auf Grundlage des sog. Niedersächsischen-Städtetag-Modells („Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Städtetag von 2008), das Bestand und Planung flächenmäßig in Kombination mit Wertstufen tabellarisch gegenüberstellt.

Dabei wurden zunächst die für die in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehenden Flächen in ihrem aktuellen Bestand nach ihrer Nutzung erfasst. Im Weiteren wurde die auf Grundlage der Festsetzungen dieser Satzung maximal möglichen Nutzungen ermittelt.

Die Flächen in Bestand und Planung werden hinsichtlich ihrer jeweiligen Nutzung und der damit verbundenen ökologischen Wertigkeit gegenübergestellt. Dabei wird ermittelt, ob mit Umsetzung der Planung Verschlechterungen eintreten, die einen Kompensationsbedarf begründen.

→siehe nachfolgend: tabellarische Gegenüberstellung

Wertstufen:

In einer Gesamtbewertung wird jedem Biotop eine Wertstufe zugeordnet. Die Zuordnung in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Städtetag (2008), dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels, 2021) sowie Einstufungen der „Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels, 2012) erfolgt grundsätzlich in fünf Wertstufen:

- 5 = besondere Bedeutung
- 4 = besondere bis allgemeine Bedeutung
- 3 = allgemeine Bedeutung
- 2 = allgemeine bis geringe Bedeutung
- 1 = geringe Bedeutung

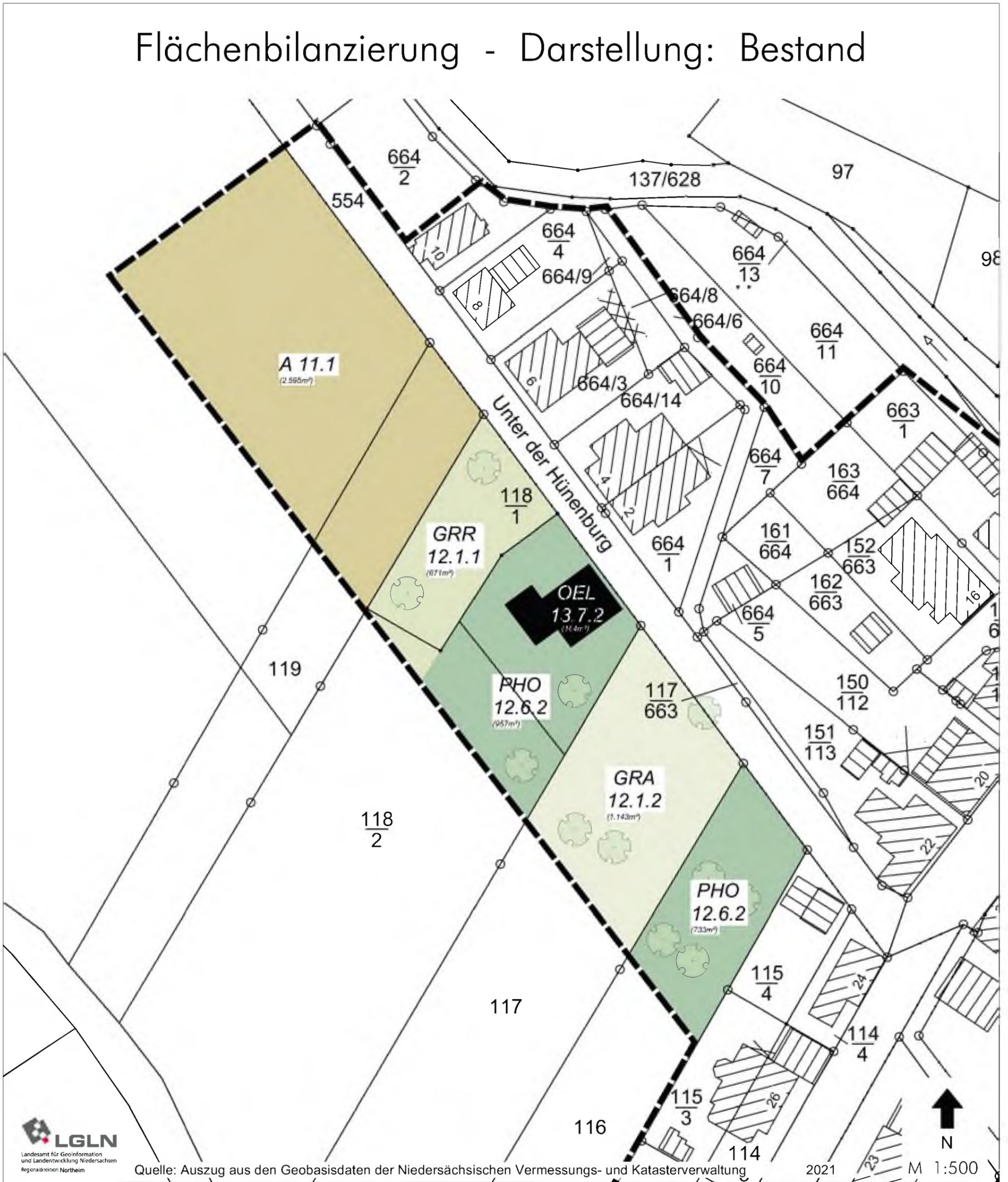
Ist aus fachlicher Sicht weder die niedrigere noch die höhere Wertstufe eindeutig treffend, so ist es zulässig, in der Bewertung auch Zwischenstufen wie z. B. 1,5 oder 2,5 einzuführen.

Flächenbilanzierung Neuplanung/ Bestand						
Bestand						
Biototyp	Gliederungsziffer	Code	Fläche (m²)	Wertstufe	Werteinheit (WE)	
Ackerland allg.	11.1	A	2.595,00	1,00	2.595,00	
Artenreicher Scherrasen	12.1.1	GRR	671,00	1,00	671,00	
Artenarmer Scherrasen	12.1.2	GRA	1.143,00	1,00	1.143,00	
Obst- u. Gemüse	12.6.2	PHO	1.691,00	1,00	1.691,00	
locker bebautes Einzelhausgebiet	13.7.2	OEL	164,00	1,00	164,00	
<i>Summe (Ist-Wert)</i>			6.264,00		6.264,00	
Planung						
Biototyp	Gliederungsziffer	Code	Fläche (m²)	Wertstufe	Werteinheit (WE)	
Artenreicher Scherrasen	12.1.1	GRR	120,00	1,00	120,00	
Artenarmer Scherrasen	12.1.2	GRA	2.790,00	1,00	2.790,00	
Ziergebüsch einh. Gehölzarten	12.2.1	BZE	186,00	2,00	372,00	
Siedlungsgehölz einh. Baumarten	12.3.1	HSE	186,00	3,00	558,00	
Obst- u. Gemüse	12.6.2	PHO	958,00	1,00	958,00	
locker bebautes Einzelhausgebiet	13.7.2	OEL	2.024,00	1,00	2.024,00	
<i>Summe (Soll-Wert)</i>			6.264,00		6.822,00	
					Ist-Wert	6.264
					Soll-Wert	6.822
					Kompensati	-558
Ermittlung Flächenanteile im Allgemeinen Wohngebiet WA						
Fläche WA		4.650,00 m²				
max. GRZ / Versiegelung 0,4	1.860,00 m²	locker bebautes Einzelhausgebiet				
unversiegelte Fläche WA	2.790,00 m²	Artenarmer Scherrasen				

Ergebnis

Durch die vorliegende Planung wird innerhalb der Einbeziehungsflächen der Satzung in Bilanz keine Verschlechterung begründet.

Flächenbilanzierung - Darstellung: Bestand



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021 M 1:500

Planzeichen

-  Ackerland 11.1 A
-  Artenreicher Scherrasen 12.1.1 GRR
-  Artenarmer Scherrasen 12.1.2 GRA
-  Obst- und Gemüsegarten 12.6.2 PHO
-  locker bebautes Einzelhausgebiet 13.7.2 OEL
-  einzelner Baum / Baumgruppe 12.4.2 HEA

Bestand

Biotyp	Gliederungsziffer	Code	Fläche (m²)	Wertstufe	Werteinheit (WE)
Ackerland allg.	11.1	A	2.595,00	1	2595,00
Artenreicher Scherrasen	12.1.1	GRR	671,00	1	671,00
Artenarmer Scherrasen	12.1.2	GRA	1.143,00	1	1143,00
Obst- u. Gemüse	12.6.2	PHO	1.691,00	1	1691,00
locker bebautes Einzelhausgebiet	13.7.2	OEL	164,00	1	164,00
Summe (Ist-Wert)			6.264,00		6264,00

Planung

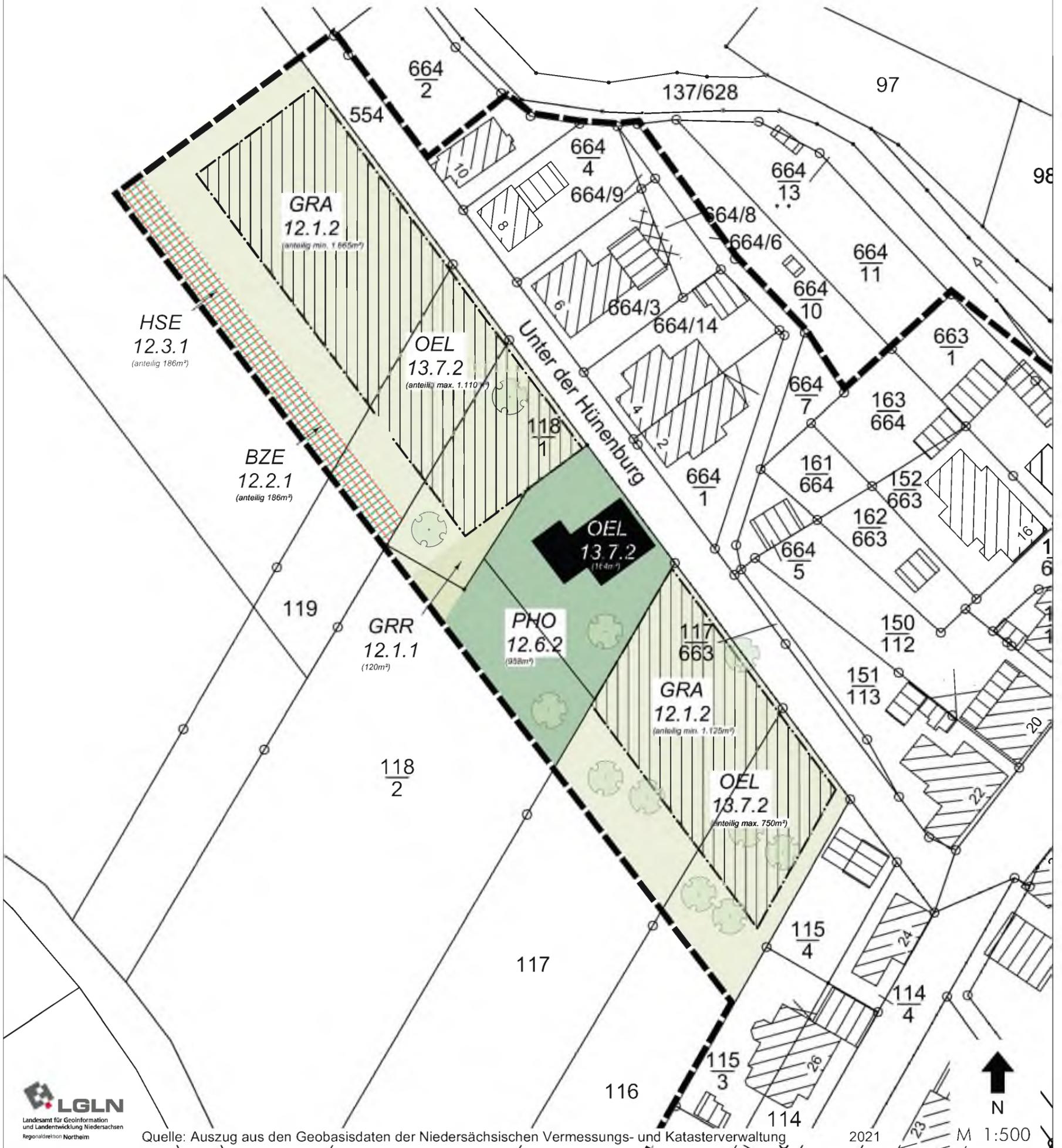
Biotyp	Gliederungsziffer	Code	Fläche (m²)	Wertstufe	Werteinheit (WE)
Artenreicher Scherrasen	12.1.1	GRR	120,00	1	120,00
Artenarmer Scherrasen	12.1.2	GRA	2.790,00	1	2790,00
Ziergebüsch einh. Gehölzarten	12.2.1	BZE	186,00	2	372,00
Siedlungsgehölz einh. Baumarten	12.3.1	HSE	186,00	3	558,00
Obst- u. Gemüse	12.6.2	PHO	958,00	1	958,00
locker bebautes Einzelhausgebiet	13.7.2	OEL	2.024,00	1	2024,00
Summe (Soll-Wert)			6264,00		6222,00

Ist-Wert	6.264
Soll-Wert	6.822
Kompensation	-558

Ermittlung Flächenanteile im Allgemeinen Wohngebiet WA

Fläche WA	4.650,00 m²	
max. GRZ / Versiegelung 0,4	1.860,00 m²	locker bebautes Einzelhausgebiet
unversiegelte Fläche WA	2.790,00 m²	Artenarmer Scherrasen

Flächenbilanzierung - Darstellung: Planung



Planzeichen

-  Artenreicher Scherrasen 12.1.1 GRR
-  Artenarmer Scherrasen 12.1.2 GRA
-  Ziergebüsch einh. Gehölzarten 12.2.1 BZE
-  Siedlungsgehölz einh. Baumarten 12.3.1 HSE
-  Obst- und Gemüsegarten 12.6.2 PHO
-  locker bebautes Einzelhausgebiet 13.7.2 OEL
-  einzelner Baum / Baumgruppe 12.4.2 HEA

Bestand

Biotyp	Gliederungsziffer	Code	Fläche (m ²)	Wertstufe	Werteinheit (WE)
Ackerland allg.	11.1	A	2.595,00	1	2595,00
Artenreicher Scherrasen	12.1.1	GRR	671,00	1	671,00
Artenarmer Scherrasen	12.1.2	GRA	1.143,00	1	1143,00
Obst- u. Gemüse	12.6.2	PHO	1.691,00	1	1691,00
locker bebautes Einzelhausgebiet	13.7.2	OEL	164,00	1	164,00
Summe (Ist-Wert)			6.264,00		6264,00

Planung

Biotyp	Gliederungsziffer	Code	Fläche (m ²)	Wertstufe	Werteinheit (WE)	
Artenreicher Scherrasen	12.1.1	GRR	120,00	1	120,00	
Artenarmer Scherrasen	12.1.2	GRA	2.790,00	1	2790,00	
Ziergebüsch einh. Gehölzarten	12.2.1	BZE	186,00	2	372,00	
Siedlungsgehölz einh. Baumarten	12.3.1	HSE	186,00	3	558,00	
Obst- u. Gemüse	12.6.2	PHO	958,00	1	958,00	
locker bebautes Einzelhausgebiet	13.7.2	OEL	2.024,00	1	2024,00	
Summe (Soll-Wert)			6264,00		6822,00	
					Ist-Wert	6.264
					Soll-Wert	6.822
					Kompensation	-558

Ermittlung Flächenanteile im Allgemeinen Wohngebiet WA

Fläche WA	4.650,00 m ²	
max. GRZ / Versiegelung 0,4	1.860,00 m ²	locker bebautes Einzelhausgebiet
unversiegelte Fläche WA	2.790,00 m ²	Artenarmer Scherrasen

Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen führt bezogen auf das Schutzgut Mensch zu keiner wesentlichen Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber der derzeit zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung. Wesentliche Störungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umwandlung intensiver landwirtschaftlicher Flächen in durchgrünte Wohnbauflächen ist insbesondere vor dem Hintergrund der Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen keine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter festzustellen. Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt zudem die Kompensation von Eingriffen.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser

Durch die jahrzehntelange landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist eine Vorbelastung des Bodens anzunehmen. Aufgrund des hohen Ertragspotentials sind die durch die Planung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im RROP zwar als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgewiesen, durch die bereits vorhandene Erschließung (Anliegerstraße „Unter der Hünenburg“) ist der Flächenbedarf jedoch vergleichsweise gering.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in erschlossener innerörtlicher Lage kann die Inanspruchnahme größerer Flächen mit neuen Erschließungseinrichtungen im Außenbereich vermieden werden. Dieser Vermeidung von externen Eingriffen stehen Eingriffe im Plangebiet entgegen, die mit den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert bzw. kompensiert werden.

Die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, werden bei der Planung beachtet. Die für eine potentielle Bebauung einbezogenen Flächen liegen nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder innerhalb eines Risikogebietes (HQ 100, HQ extrem).

Schutzgut Klima und Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Erhöhung der Versiegelung nicht wesentlich betroffen, da sich die geringen Flächengrößen nicht erheblich auswirken. Besondere Luftverunreinigungen werden durch die im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht ausgelöst. Es werden auch keine planungsbedingten Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die einbezogenen Flächen im Plangebiet befinden sich im Bebauungszusammenhang mit der vorhandenen Bebauung und haben keine besondere landschaftsbildprägende Bedeutung. Am Übergang zur freien Landschaft werden Pflanzmaßnahmen zu dessen dorfgerechten Gestaltung festgesetzt. Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung daher nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die dorfgerechte Eingrünung der Randbereiche wird eine Verbesserung gegenüber der bestehenden offenen Anordnung der Bestandsbebauung zur freien Landschaft erreicht.

Da der Bereich derzeit noch unbebaut ist, wird mit der Bebauung zwar eine Veränderung des Ortsbildes einhergehen, aber keine Beeinträchtigung.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdisposition oder als Orte in der Kulturlandschaft beschrieben und lokalisieren lassen.

Zu den sonstigen Sachgütern i.e.S. zählen gesellschaftliche Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben, wie Brücken, Türme, Tunnel aber auch Gebäude etc. Aufgrund der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgt (Baumaterial usw.) sind sie zu erhalten. Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

3.6 Artenschutzrechtliche Belange/ FFH-Verträglichkeit

Im Planungsbereich bzw. daran direkt angrenzend befinden sich keine europarechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Es bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf FFH-Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete durch die Planung. Die geplante Neubebauung verschiebt die vorhandene Siedlungsgrenze nur geringfügig. Zudem ist die Neuanlage einer abschließenden Feldhecke mit Horstbäumen

Die Einbeziehung betrifft neben vorhandenen Gartennutzungen im Wesentlichen eine kleinere strukturarme Ackerlandfläche. Vorhandene Grünstrukturen werden weitgehend erhalten und durch die Neuanlage einer mehrschichtigen Feldhecke zusätzlich ergänzt. Nennenswerte Beeinträchtigungen der vorhandenen Avifauna werden dadurch nicht begründet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das ca. 250 Meter entfernt beginnende Vogelschutzgebiet V68 sind nicht zu erwarten.

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

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

3.7 Überschwemmungsgebiet

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt in Teilen im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Forstbaches. Gesetzlich festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind Bereiche, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Überschwemmungsgebiete unterliegen einem besonderen Schutzstatus. So ist z. B. die Errichtung baulicher Anlagen in diesen Gebieten verboten bzw. ist hierfür eine gesonderte Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Bauliche Anlagen

Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach §§ 30, 34 und 35 des BauGB in Überschwemmungsgebieten ist grundsätzlich untersagt. Es kann jedoch eine Ausnahme bei der Wasserbehörde beantragt werden. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenen Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

In festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist Folgendes untersagt:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Die Wasserbehörde kann unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulassen.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird ausschließlich durch innerörtliche Straßen flankiert, die geringes Verkehrsaufkommen aufweisen. Störende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Der Planbereich befindet sich in der Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können gelegentlich Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) auf den Planbereich einwirken.

Aufgestellt:

Holzminen, den

Thorsten-Müller-Rauschgold

Teil 2 – Satzung mit Planteil

Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

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 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Beschlussfassung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1+ 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) hat der Rat der Gemeinde Golmbach in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§1 Geltungsbereich

Die Satzung ist gültig für den auf der beiliegenden Planzeichnung (M 1:1000) eingegrenzten Bereich in der Gemeinde Golmbach, Ortsteil Golmbach. Planzeichnung und Begründung sind Bestandteil der Satzung.

§2 Innenbereich

Gemäß § 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 3 BauGB werden die eingegrenzten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 79/128, 100/1, 102/1, 104/1, 105/1, 106/1, 106/2, 107/1, 107/3 (Teilstück), 108/1, 108/2, 109, 110, 114/2, 114/3, 114/4, 115/2, 115/3, 115/4, 117/663, 118/1, 128/2, 132/1, 132/2, 132/663, 133, 133/663, 134, 134/533, 136/28, 149/111, 150/112, 151/113, 152/663, 153/100, 154/101, 161/664, 162/663, 163/664, 164/533, 533/1 (Teilstück), 554 (Teilstück), 555, 601/10, 601/8, 601/9, 663/1, 664/1, 664/10, 664/11, 664/13, 664/14, 664/2, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 664/8, 664/9 in der Gemarkung Golmbach zusätzlich zur Ab- rundung in den Innenbereich einbezogen.

§3 Textliche Festsetzungen

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie Baukörpergestaltungen und -dimensionierungen innerhalb des Plangebiets sollen sich an der mittelbar und unmittelbar (bis 200 m) anschließenden bestehenden Bebauung orientieren und sich ortsgestalterisch einfügen.
2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch bauliche Anlagen sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

3. Auf mindestens 50% der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dynamisch strukturierte Gehölzstruktur aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Hierzu sind pro 100m² angefangene Bepflanzungsfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum, sowie 6 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Die verbleibenden Restflächen sind als Wildrasenfläche zu entwickeln.
4. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage durchzuführen.

Pflanzliste zu textl. Festsetzung § 3

Standortgerechte Sträucher (zur Verwendung in Zusatz A,B,C und D):

Feldahorn---Acer campestre
Hainbuche---Carpinus betulus
Gewöhnliche---HaselCorylus avellana
Zweiggriffeliger---WeißdornCrataegus laevigata
Eingriffeliger---WeißdornCrataegus monogyna
Wildapfel---Malus sylvestris
Schlehe---Prunus spinosa
Kreuzdorn---Rhamnus catharticus
Faulbaum---Rhamnus frangula
Wildrose---Rosa canina
Purpur-Weide---Salix purpurea
Schwarzer Holunder---Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball---Viburnum opulus
Solitärsträucher, 3 x verpflanzt, 100 – 125 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Alte Obstbaumsorten (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Apfelbaum (Malus domestica)
Sommerapfel „„Roter Klarapfel““
Herbstapfel „„Biesterfelder Renette““
Herbstsorte „„Juwel aus Kirchwerder““
Wintersorte „„Geflammtter Kardinal““
Wintersorte „„Haberts Renette““
Wintersorte „„Schöner aus Boskoop““
Wintersorte „„Roter Eiserapfel““ auch „Braunsilien-Apfel““
Birkenbaum (Pyrus communis)
Sommersorte „„Bergamottbirne““
Wintersorte „„Nordhäuser Winterforelle““
Wintersorte „„Nordhäuser Winterforelle““
Pflaumenbaum (Prunus domestica)
Pflaumenbaum „„Emma Leppermann““
Reneklodenbaum „„Große Grüne““
Zwetschenbaum „„Hauszwetsche Meschenmoser““
Pflaumenbaum „„Kirkes Pflaume““

Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

Bäume 1. Ordnung (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Spitzahorn---Acer platanoides
Bergahorn---Acer pseudoplatanus
Hängebirke---Betula pendula
Hainbuche---Carpinus betulus
Stieleiche---Quercus robur
Traubeneiche---Quercus petraea
Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

Bäume 2. Ordnung (zur Durchgrünung des Baugebietes):

Feldahorn---Acer campestre
Hainbuche---Carpinus betulus
Vogelkirsche---Prunus avium
Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

Hinweise

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Vor Baubeginn ist im jeweiligen Baubereich und seinem unmittelbaren Umfeld generell zu prüfen, ob besonders geschützte Arten eine wesentliche Schädigung oder Störung durch die Bautätigkeit erfahren.

Um artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden wird empfohlen, notwendige Baum- und Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchführen zu lassen.

Überschwemmungsgebiet

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb einer Überschwemmungsgebietsverordnungsfläche

Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach §§ 30, 34 und 35 des BauGB in Überschwemmungsgebieten ist grundsätzlich untersagt. Es kann jedoch eine Ausnahme bei der Wasserbehörde beantragt werden. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengegangenen Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.





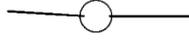
 Landesamt für Geoinformation
 und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Northeim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

2021

M 1:2000

Planzeichen

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------------|
|  | Einbezogener Außenbereich | $\frac{230}{8}$ | Flurstücksnummer |
|  | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |  | Flurstücksgrenze |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) |  | Gebäude, vorhanden (mit Hausnummer) |
|  | Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |

Teil 3 – Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Golmbach hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß am ortsüblich bekannt gemacht.

Golmbach, den.....

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Golmbach hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Sie wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom bis einschließlich durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom bis einschließlich statt.

Golmbach, den.....

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Golmbach hat die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Bau GB in seiner Sitzung am gemäß §10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Golmbach, den.....

.....
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit der Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am in der bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Deensen, den.....

.....
Der Bürgermeister

Planverfasser

Thorsten Müller-Rauschgold

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

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

Holzminden, den.....

.....
Planverfasser

Teil 4 – Beteiligungsverfahren

Vorabbeteiligung

Im Rahmen einer Vorabbeteiligung wurde dem Landkreis Holzminden am 03.12.2021 ein Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Unter der Hünenburg“ mit der Bitte um eine Vorabbeurteilung übermittelt. Am 27.12.2021 hat der Landkreis Anmerkungen und Hinweise übermittelt. Sie haben Eingang in die Planung gefunden und betreffen u.a. folgende Aspekte:

- Die nördlichen Flächen der Einbeziehungssatzung sind auf Grund hohen Ertragspotenzials gemäß dem Entwurf des RROP 2020 Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.
- Der Einbezug dieser Flächen wird in der Begründung erläutert
- Die Planung verfolgt das Ziel der Einbeziehung und Nachverdichtung von derzeit im Außenbereich liegenden Grundstücken und konterkariert somit die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz vor Hochwasser.
- Die Planung wurde angepasst. Innerhalb des ÜSG gelegene Flächen sind von einer Bebauung ausgenommen.
- Für den Bereich der reinen Klarstellung kann der Bereich enger abgegrenzt werden.
- Die Planung wurde angepasst. Eine Herausnahme von Flurstücken ist entsprechend erfolgt.
- Die Bilanzierung zur Erarbeitung der Eingriffsregelung in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages, Stand 2008 ist nicht hinreichend nachvollziehbar.
- Die Bilanzierung wurde angepasst. Die benannten Unklarheiten wurden beseitigt.
- FFH-Verträglichkeit/ Artenschutz: Begründung/ Einschätzung der Verträglichkeit fehlt. Das Vogelschutzgebiet V68 liegt in ca. 200-250 m Entfernung vom geplanten einbezogenen Bereich.
- Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Der Geltungsbereich ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen.
- Die Anpassung ist entsprechend erfolgt.

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

Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung

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

Dies war:

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

Dies waren:

Von Bürger wurden während der öffentlichen Auslegung *abwägungsrelevante* Anregungen vorgebracht:

Dies war:

Anhang: Abwägungstabellen nach §§ 3(2) u. 4(2) BauGB