



# Münchhausenstadt Bodenwerder

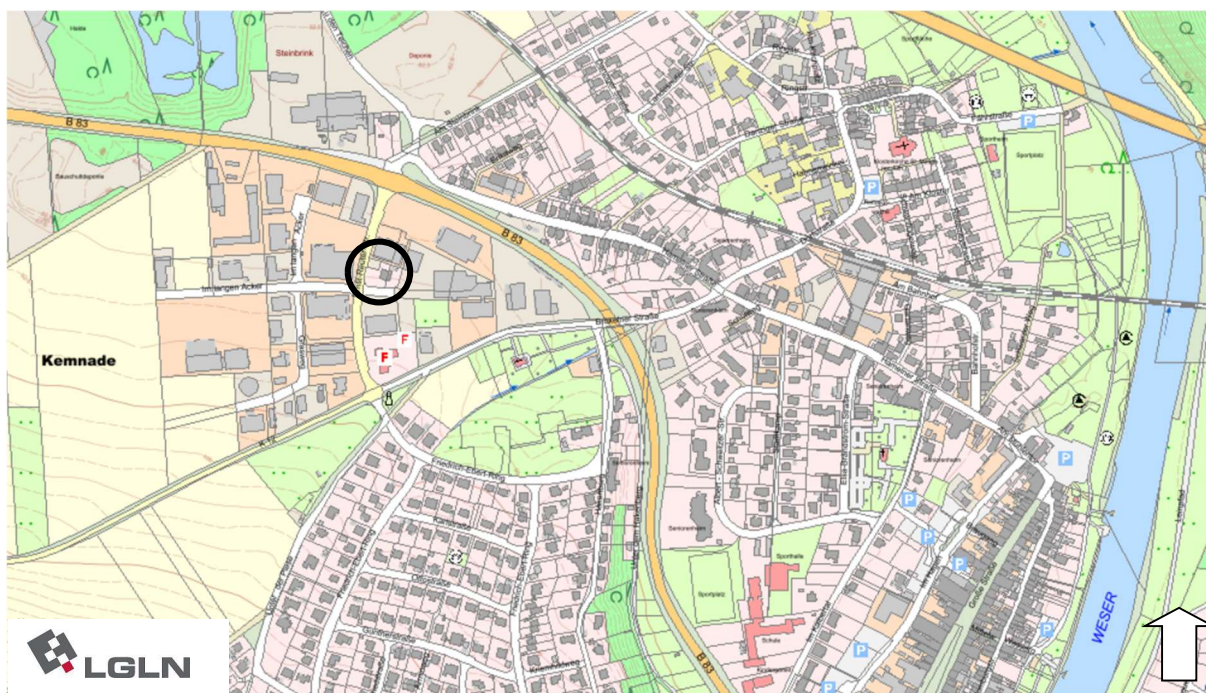
## Bebauungsplan Nr. 03 „Hohes Feld“

### 7. Änderung

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 10-2025



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

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

**Bauleitplanung:**



**Münchhausenstadt Bodenwerder**

Münchhausenplatz 1  
37619 Bodenwerder

**Planverfasser:**



**PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**

DIPL.-ING.  
STADTPLANER & ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
[peter.flaspoeehler@t-online.de](mailto:peter.flaspoeehler@t-online.de)  
[www.peter-flaspoeehler.de](http://www.peter-flaspoeehler.de)



MITGLIED DER  
ARCHITEKTENKAMMER  
NIEDERSACHSEN  
**EL-Nr. 11.835 Architekt**  
**EL-Nr. 19.166 Stadtplaner**

## Bebauungsplanbegründung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

|     |                                                                                                                                          |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Rechtsgrundlagen .....                                                                                                                   | 4  |
| 2   | Anlass, Aufgabe und Zielsetzung der Planaufstellung .....                                                                                | 5  |
| 3   | Geltungsbereich und Verfahren.....                                                                                                       | 6  |
| 4   | Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets.....                                                                                       | 8  |
| 5   | Planerische und sonstige Vorgaben .....                                                                                                  | 9  |
| 5.1 | Ziele der Raumordnung.....                                                                                                               | 9  |
| 5.2 | Landschaftsplanung .....                                                                                                                 | 12 |
| 5.3 | Bauleitplanung der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle und der Münchhausenstadt Bodenwerder.....                                              | 12 |
| 5.4 | Fachgutachten und Untersuchungen.....                                                                                                    | 15 |
| 6   | Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung.....                                                                                 | 15 |
| 7   | Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans .....                                                                                        | 16 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                          | 16 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung.....                                                                                                           | 18 |
| 7.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                                         | 20 |
| 7.4 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-<br>schutzgesetzes (Schallschutzkonzept) ..... | 21 |
| 8   | Städtebauliche Werte .....                                                                                                               | 22 |
| 9   | Erschließung, Hinweise und sonstige Auswirkungen .....                                                                                   | 22 |
| 9.1 | Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....                                                                | 22 |
| 9.2 | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                                | 23 |
| 9.3 | Archäologische Hinweise .....                                                                                                            | 24 |
| 9.4 | Hinweise zum Baum- und Artenschutz .....                                                                                                 | 24 |
| 9.5 | Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund.....                                                                                               | 25 |
| 9.6 | Altlasten, Abtlagerungen, Altstandorte und Kampfmittel .....                                                                             | 25 |
| 9.7 | Erkundungspflicht .....                                                                                                                  | 25 |
| 9.8 | Auswirkungen auf die Schutzgüter .....                                                                                                   | 25 |
| 10  | Bodenordnung .....                                                                                                                       | 28 |
| 11  | Kosten .....                                                                                                                             | 28 |
| 12  | Beschluss.....                                                                                                                           | 28 |

# 1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

**Technische Regelwerke**, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 2 Anlass, Aufgabe und Zielsetzung der Planaufstellung

Im Gewerbegebiet „Hohes Feld“ in der Münchhausenstadt Bodenwerder befindet sich auf dem Grundstück *Ernst-Reuter-Straße 5* ein Gebäude, welches in der Vergangenheit als Betriebsleiterwohnhaus diente. Seit Beendigung der zugeordneten gewerblichen Nutzung liegt der Nutzungszweck Betriebswohnen nicht mehr vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03 „Hohes Feld“ 2. Änderung, in dessen Geltungsbereich sich das Haus befindet, setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *Gewerbegebiet* gem. § 8 BauNVO fest. In *Gewerbegebieten* kann das Wohnen nur als Ausnahme und zwar in nur Form von *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen* sowie *Betriebsinhaber und Betriebsleiter* zugelassen werden. Das Wohnen muss in *Gewerbegebieten* einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Da diese Anforderungen des sogenannten „Betriebswohnens“ nicht mehr erfüllt werden, ist die ausgeübte Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes *Ernst-Reuter-Straße 5* derzeit baurechtlich unzulässig und kann durch die Bauaufsichtsbehörde unterbunden werden.

Da nicht beabsichtigt ist, dass seit Jahren etablierte Wohnen im Gebäude *Ernst-Reuter-Straße 5* aufzugeben, ist es erforderlich, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu ändern, um die bestehende Nutzung planungsrechtlich abzusichern und potentiellen Nutzungskonflikten mit dem zulässigen Gewerbe vorzubeugen. Aus diesem **Anlass** hat der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder am 10.03.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Hohes Feld“ zu ändern.

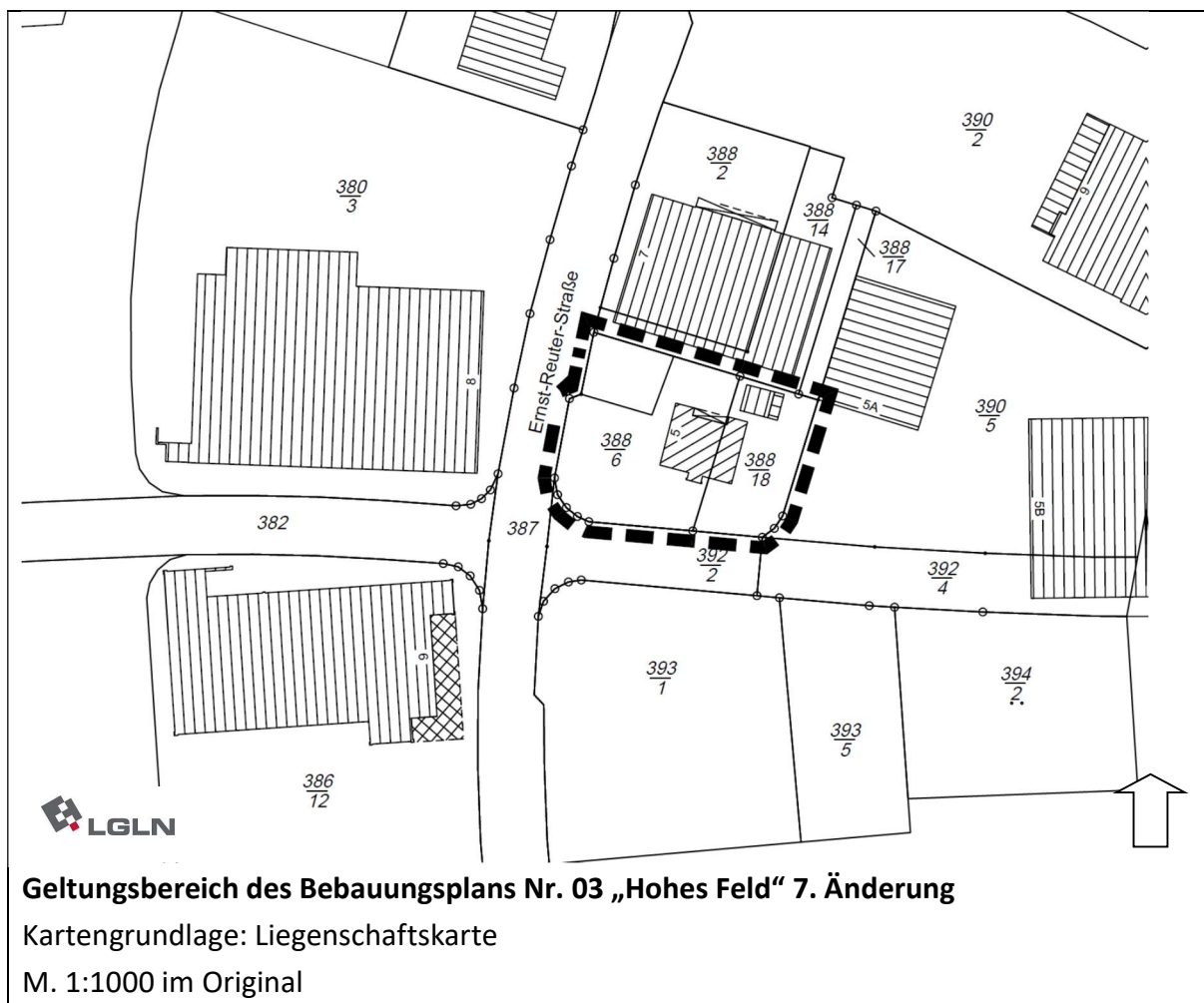
**Allgemeine Zielsetzung** der Planaufstellung ist es, die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus soll im Bereich des überplanten Grundstücks ein breitgefächertes Nutzungsspektrum zulässig sein, das aus Wohnen sowie gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen gebildet werden kann, ohne die zulässigen Nutzungen auf den benachbarten Gewerbegrundstücken einzuschränken. Dabei müssen im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sollen Bauleitpläne aufstellen bzw. ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es besteht ein **Planungserfordernis**, da die derzeit ausgeübte und seit vielen Jahren etablierte Wohnnutzung abgesichert werden muss, um die Gefahr von Obdachlosigkeit, Leerstand und Wertminderung abzuwenden.

**Aufgabe des Bebauungsplans** ist es, als Angebotsplanung, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftigen Generationen gegenüber in Einklang bringen sowie potentiellen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

### 3 Geltungsbereich und Verfahren



Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans liegt in der Münchhausenstadt Bodenwerder, innerhalb des Gewerbegebiets „Hohes Feld“, das sich südlich der *Bundesstraße 83* erstreckt. Das Plangebiet umfasst das bebaute Grundstück *Ernst-Reuter-Straße 5*. Betroffen sind somit die Flurstücke 388/6 und 388/18, der Flur 3 in der Gemarkung Kemnade, mit einer Fläche von ca. 0,15 ha.

**Allgemeines Planungsziel** ist es, durch die Festsetzung eines **urbanen Gebiets (MU)** gem. § 6a BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit und Baugenehmigungsfähigkeit zu schaffen.

higkeit der bestehenden Wohnnutzung zu schaffen und für das Plangebiet darüber hinaus insgesamt eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen sowie kulturellen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

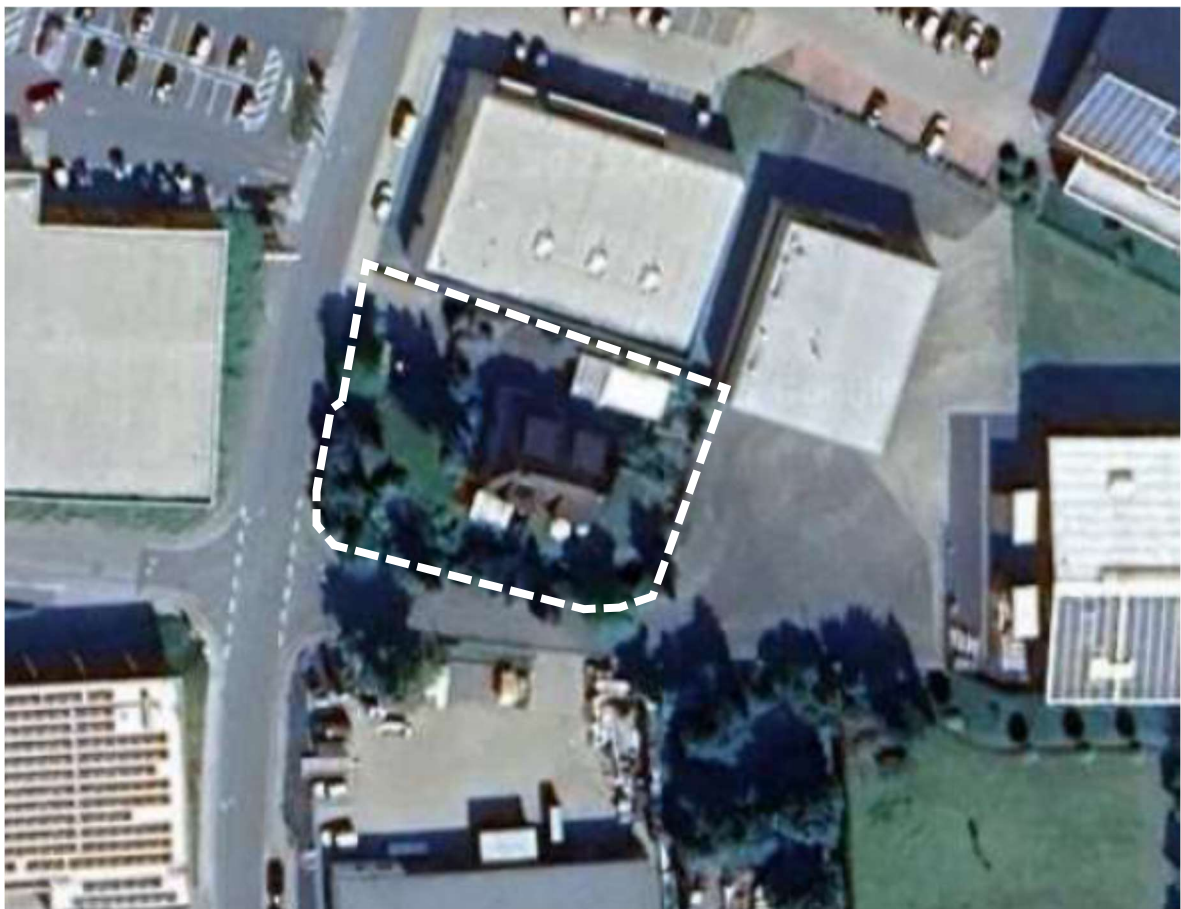
Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten **Verfahren gem. § 13a BauGB** aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dieser Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 700 m<sup>2</sup> fest. Es ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *urbanes Gebiet (MU)* gem. § 6a BauNVO vorgesehen. Die Planung begründet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit **Inkrafttreten** dieses Bebauungsplans werden in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 03 „Hohes Feld“ 2. Änderung aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

## 4 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets



Luftbild des Plangebiets und der Umgebung; das Plangebiet ist mit einer Strichellinie gekennzeichnet.

Quelle: GOOGLE (bearbeitet)

Das **Plangebiet** befindet sich östlich der *Ernst-Reuter-Straße* die von der *Bundesstraße 83 (Hauptstraße)* abzweigt. Südlich des Plangebiets verläuft ein kurzer öffentlicher Straßenabschnitt, in Verlängerung der Straße *Im Langen Anger*, die hier mit der *Ernst-Reuter-Straße* eine Kreuzung bildet.

Nördlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar an das Gebäude eines Drogeriemarkts (ROSSMANN), dessen Parkplätze befinden sich weiter nördlich. Daran nördlich angrenzend befinden sich die Parkplätze des Discounters LIDL. Die Verkehrsgeräusche der Parkplätze werden durch den bestehenden Baukörper des Drogeriemarkts zum Plangebiet hin wirkungsvoll abgeschirmt.

Östlich grenzt das Plangebiet an gewerblich genutzte Grundstücksflächen. Dort befinden sich zwei Hallen, die derzeit als Lager genutzt werden. Die Halle mit der Hausnummer 5a gehört zu

einem Baugeschäft, die größere Halle mit der Hausnummer 5b wird als Stoff- und Lederlager genutzt.

Südlich des Plangebiets befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Gebäude und Betriebsflächen eines Dachdeckerbetriebs.

Westlich der *Ernst-Reuter-Straße* sind Einzelhandelsbetriebe ansässig. Hierbei handelt es sich um einen Vollversorger (REWE) und einen Discounter (ALDI). Die jeweiligen Kundenparkplätze werden zum Plangebiet hin ebenfalls durch die bestehende Bebauung wirkungsvoll abgeschirmt.

Das Plangebiet selbst besteht aus den beiden Flurstücken 388/6 und 388/18. Es umfasst eine Fläche von 1.466 m<sup>2</sup> und ist mit einem Hauptgebäude und einem Nebengebäude bzw. Garage bebaut. Das eingeschossige Hauptgebäude weist eine Grundfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> auf.

Das Plangebiet ist zu den umliegenden Grundstücken mit für Hausgärten typische Gehölze, überwiegend heimischer Arten eingegrünt. Die unbebauten Flächen stellen sich als Hausgärten (Scherrasen und Grünflächen) dar.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Von den gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Änderungsbereichs können Emissionen ausgehen, die im Zusammenhang mit der Ausweisung eines *urbanen Gebiets* im Rahmen dieser Bauleitplanung zu beachten sind.

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Gebiet befindet sich nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet und wird auch nicht durch das Risikogebiet (HQextrem) erfasst. Deshalb sind die Belange des Hochwasserschutzes für die vorliegende Bauleitplanung nicht in besonderer Weise zu beachten.

Das Plangebiet ist an das öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

## 5 Planerische und sonstige Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

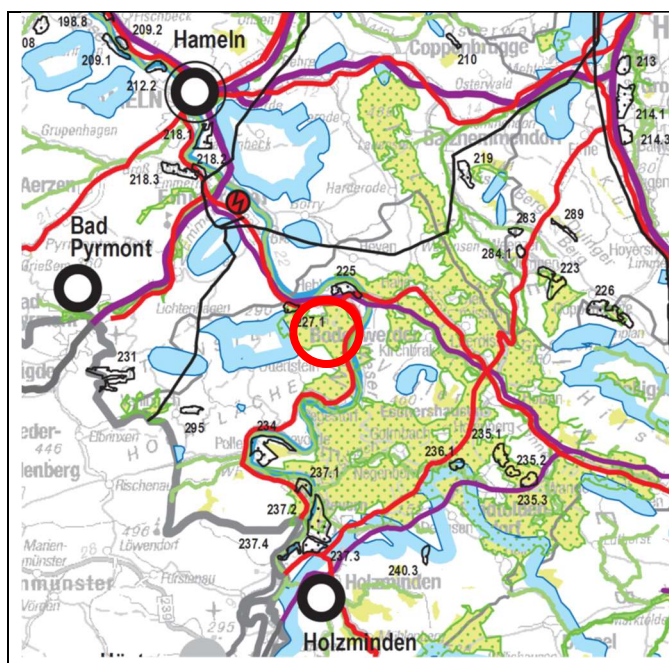
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung sind im Wesentlichen im **Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** und in den Regionalplänen bzw. **Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP)** enthalten.

## Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen

Das **LROP des Landes Niedersachsen** basiert auf der Fassung aus dem Jahre 1994. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In dieser Neubekanntmachung der LROP-VO 2017 sind die Änderungen und Ergänzungen bis zum Jahre 2017 enthalten. Letztmalig wurde das LROP im Jahre 2022 fortgeschrieben.

Das LROP 2017 ordnet die Münchhausenstadt Bodenwerder dem *Ländlichen Raum* zu. Die Stadt befindet sich zwischen den *Mittelzentren* Holzminden und Bad Pyrmont sowie dem *Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion* Hameln.

Das LROP beinhaltet als raumordnerische Ziele das *Rohstoffgewinnungsgebiet Nr. 227.1*. Die *Bundesstraße 83* und die davon abzweigende *Bundesstraße 240* sind als *Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße* und die Weser als *Vorranggebiet Wasserstraße* im LROP enthalten.<sup>1</sup>



Ausschnitt zeichnerische Darstellung  
LROP Niedersachsen, mit Kennzeich-  
nung der Lage des Plangebiets durch  
einen roten Kreis  
(Quelle: sla.niedersachsen.de)

## Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden

Das **RROP für den Landkreis Holzminden** ist neu aufgestellt worden und am 29.01.2024 durch die Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft getreten.

---

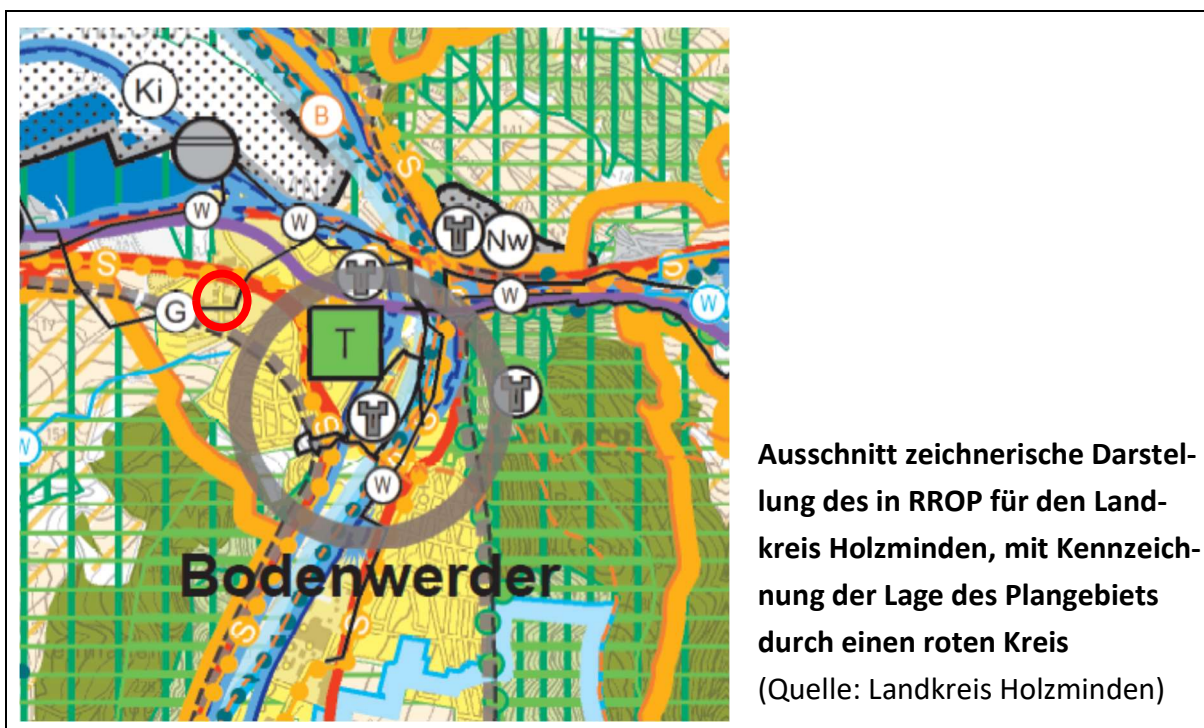
<sup>1</sup> Quelle: <https://sla.niedersachsen.de>

Das RROP legt die Münchhausenstadt Bodenwerder als *Grundzentrum* fest. *In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.* Bodenwerder ist außerdem ein *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.*

Das Plangebiet liegt innerhalb der im RROP dargestellten bebauten Ortslage.

Das RROP kennzeichnet diesem Bereich ein *Vorranggebiet Fernrohrleitung (Gas).*

Die *Bundesstraßen B 83 und B 240* legt das RROP als *Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße* fest. Zudem ist die derzeit für den öffentlichen Schienenverkehr stillgelegte *Bahnstrecke Emmertal-Vorwohle* als sonstige Eisenbahnstrecke in das RROP aufgenommen worden.



Die Festlegungen und Grundsätze der Regionalplanung zielen darauf ab, die *Grundzentren* zu stärken und der Zersiedelung der Landschaft Einhalt zu gebieten. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Durch diese Bauleitplanung werden ausschließlich bereits bebaute Grundstücksflächen in Anspruch genommen, die sich als Bestandteil eines Siedlungszusammenhangs darstellen und die einer nachhaltigen Entwicklungsperspektive als *urbanes Gebiet* zugeführt werden sollen. *Urbane Gebiete* dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Diese Art der baulichen Nutzung steht im Kontext mit der grundzentralen Bedeutung der

Münchhausenstadt Bodenwerder und korrespondiert mit der Schwerpunktaufgabe Tourismus.

Kiesabbaugebiete sowie deren Erweiterungsbereiche werden durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Mit dieser Bauleitplanung ist auch nicht der Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden.

Die vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen sowie die bestehende Bausubstanz können genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit **nicht in Konkurrenz** zu den Zielen der Raumordnung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den regionalplanerischen Grundsätzen nicht widerspricht und die regionalplanerischen Funktionszuweisungen nicht beeinträchtigt werden. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## 5.2 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Holzminden existiert ein veralteter **Landschaftsrahmenplan (LRP)** aus dem Jahr 1996, der aktuell neu bearbeitet wird. Die bereits vorliegenden Daten fließen in das RRÖP mit ein, sodass alle wesentlichen Aussagen zu Natur und Landschaft dort vorliegen (vgl. Kap. 5.1).

Ein **Landschaftsplan (LP)** liegt für Bodenwerder nicht vor.

## 5.3 Bauleitplanung der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle und der Münchhausenstadt Bodenwerder

### Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle und somit auch der Münchhausenstadt Bodenwerder flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Im **genehmigten FNP** sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit **Gewerbegebiete (GE)** dargestellt.

Die Entwicklung eines **urbanen Gebiets (MU)** ist ein neues Ziel der Münchhausenstadt, das im Flächennutzungsplan noch nicht verankert ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Systematik folgend, auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, die besondere Art der baulichen Nutzung darzustellen, wird der Flächennutzungsplan im hier überplanten Bereich zukünftig *urbane Gebiete* gem. § 6a BauNVO darstellen.

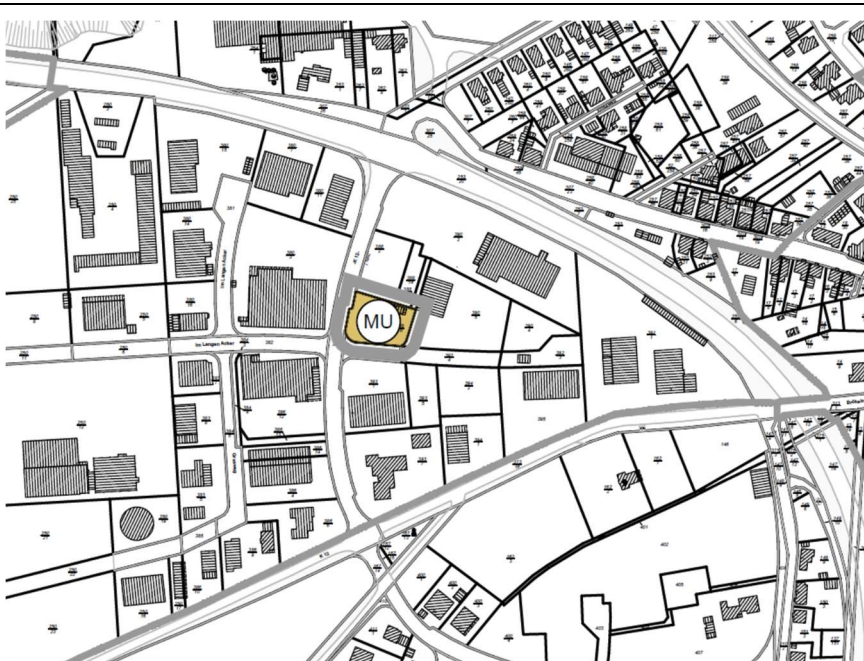


**Darstellung genehmigter  
Flächennutzungsplan  
(unmaßstäblich)**

M. 1:5.000 im Original

Quelle:

Samtgemeinde Bodenwerder-Polle



**Planzeichenerklärung**



Urbane Gebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)



Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

**Darstellung der Anpassung des Flächen-  
nutzungsplans  
(unmaßstäblich)**

M. 1:5.000

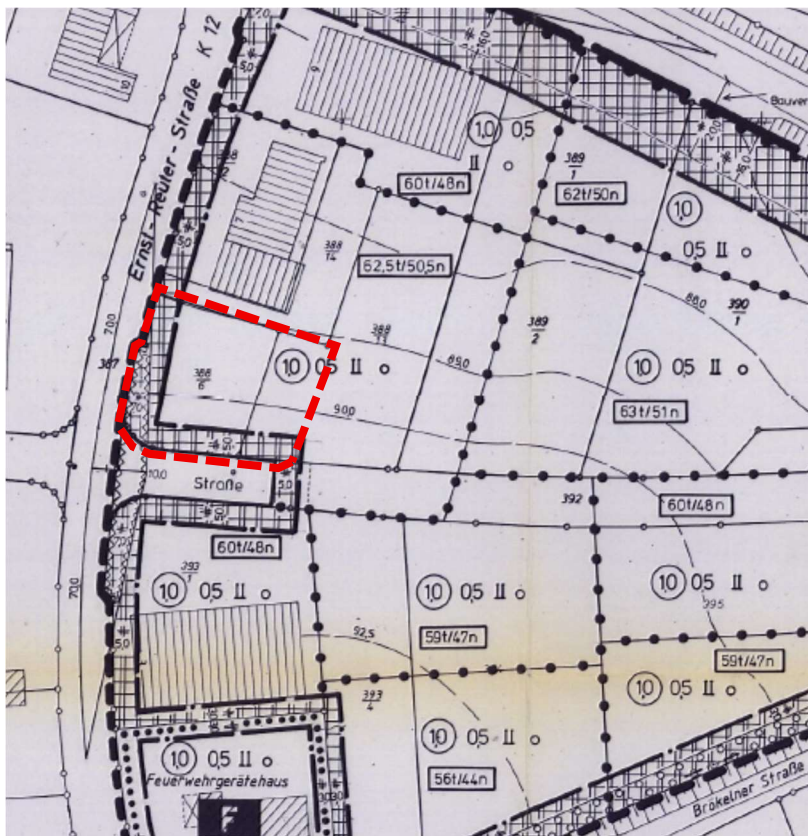
im Original

## Verbindliche Bauleitplanung der Münchhausenstadt Bodenwerder

Für das Plangebiet gelten bisher die Festsetzungen des **Bebauungsplans 03 „Hohes Feld“ 2. Änderung**. Dieser setzt für Flurstücke 388/6 und 388/18 und in deren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung *Gewerbegebiete (GE)* fest. Die *Geschossflächenzahl (GFZ)* beträgt 1,0 als Höchstmaß und die *Grundflächenzahl (GRZ)* liegt bei 0,5. Es sind maximal *zwei Vollgeschosse* zulässig und es gilt die *offene Bauweise*. Am westlichen Rand des Flurstücks 388/6 besteht ein Sichtdreieck. Die Baugrenze hält zur *Ernst-Reuter-Straße* einen Abstand von 5 m bzw. 7 m ein. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Baugrenzenabstand von 5 m festgesetzt.

Das im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plan Nr. 03 festgesetzte *GE-Gebiet* ist nach den zulässigen akustischen Emissionen gegliedert. Für die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücksflächen gelten **maximale Emissionspegel** von 62,5 dB(A) am Tag und 50,5 dB(A) in der Nacht. Südlich gelten Maximalwerte von 60 dB(A) am Tage und 48 dB(A) in der Nacht und südöstlich 59 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Gemäß textlicher Festsetzung dürfen diese Werte bei entsprechenden Abschirmmaßnahmen erhöht werden.

Westlich der *Ernst-Reuter-Straße* sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 03 „Hohes Feld“ maßgeblich, der *Gewerbegebiete (GE)* festsetzt.



**Bebauungsplan 03 „Hohes Feld“ 2. Änderung**  
mit Kennzeichnung des  
**Bereichs der 7. Änderung**  
Quelle: Münchhausen-  
stadt Bodenwerder

## 5.4 Fachgutachten und Untersuchungen

Für diese Bauleitplanung wurden keine Fachgutachten oder sonstigen Untersuchungen erarbeitet.

## 6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugrunde liegende **städtebauliche Konzept** sieht für den Bereich der überplanten Grundstücksflächen die Entwicklung einer Nutzungsstruktur vor, die aus Wohnen, gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen gebildet werden kann. Das Gebiet „Hohes Feld“ hat sich in der Vergangenheit als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort etabliert. Insbesondere durch den Einzelhandel liegt eine starke Frequenzierung Seitens der Öffentlichkeit vor. Vor diesem Hintergrund ist es städtebauliches Ziel, einen kleinen Teilbereich des „Gewerbegebiets Hohes Feld“ für die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungsstrukturen sozialer, kultureller, gesundheitlicher oder sportlicher Art zu öffnen, um im Sinne einer urbanisierten Durchmischung des Gewebes ergänzende, im Idealfall auch öffentlichkeitswirksame Nutzungen anzusiedeln. Außerdem soll das im Änderungsbereich bereits ansässige Wohnen bauleitplanerisch gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende **Ziele und Zwecke** verbunden:

- Erhaltung bestehenden Wohnraums,
- Ausnutzen bestehender Strukturen und Ressourcen als Maßnahme der Innenentwicklung, um einer fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegen zu wirken,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlichen Verwertung bestehender Bausubstanz,
- Verbesserung der Voraussetzungen zur Ansiedlung urbaner Nutzungen in Bereichen, die Seitens der Öffentlichkeit frequentiert werden,
- Nachverdichtung, Erweiterung und Umbau im Bestand,
- Beachtung der Anforderungen an den Schallschutz und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten gewerblichen Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder problematischer Nutzungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

## 7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kapitel 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Festsetzungen zunächst jeweils **kursiv** geschrieben aufgeführt und anschließend jeweils begründet.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### Urbane Gebiete

*Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO.*

*Urbane Gebiete* dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Im hier festgesetzten *urbanen Gebiet* sind gem. § 6a BauNVO **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im hier festgesetzten *urbanen Gebiet* sind gem. § 6a BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Das im Zuge dieser Bebauungsplanänderung verbindlich festgesetzte *MU-Gebiet* betrifft einen räumlich abgegrenzten Teil von rund 0,15 ha des bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03 festgesetzten *Gewerbegebiets*, der zu den verbleibenden Gewerbegebieten nach Westen und Süden hin durch Straßenverkehrsflächen abgegrenzt ist. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen, dessen Wohnnutzung durch das *MU-Gebiet* abgesichert wird. Daneben sollen auch andere Einrichtungen wie z. B. Gewerbe, kulturelle, gastronomische oder soziale Nutzungen zulässig sein. Aufgrund dieser stadtplanerischen Zielsetzung wird das *MU-Gebiet* festgesetzt.

Die Ausweisung des *MU-Gebiets* erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung des im § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatzes. *Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie sonstige Schutzgebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der § 50 BImSchG erfordert nicht unbedingt die räumliche Trennung durch Abstand, sondern die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden.*<sup>2</sup> Im Falle dieser Bauleitplanung wird die Einhaltung des „Trennungsgrundsatzes“ durch die räumliche Anordnung der Arten der baulichen Nutzung erreicht.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unterliegt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden dürfen, dem Ausnahmeverbehalt des § 31 Abs. 1 BauGB. Dieser Ausnahmeverbehalt ermöglicht der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Einzelfallentscheidung und die Genehmigung zu beispielweise dann zu versagen, wenn aufgrund einer konkret beantragten Nutzung Störungen im Umfeld bzw. des Wohnens zu befürchten sind.

Das *urbane Gebiet* ist zwar relativ kleinflächig, es kann sich jedoch innerhalb des zur Verfügung stehenden Raums im Sinne der durch die BauNVO vorgesehenen Nutzungsdurchmischung vollziehen. Das *MU-Gebiet* besteht aus den Flurstücken 388/6 und 388/18 und umfasst eine Fläche von ca. 1.466 m<sup>2</sup>. Das bestehende Wohngebäude weist eine *Grundfläche* von ca. 175 m<sup>2</sup> auf. Es bestehen dort zwei Wohnungen. Neben der ansässigen Wohnnutzung befindet sich in Teilen des Kellergeschosses die Bürofläche einer Beratungsfirma zur Entwicklung und Bewertung zirkulärer Konzepte zur Verwertung organischer Reststoffe aus Industrie, Gewerbe, Kommunen sowie halmartiger und holziger Biomasse aus Landwirtschaft und Landschaftspflege.

Unter Berücksichtigung der für das Baugrundstück geltenden *Grundflächenzahl* von 0,5 besteht die Möglichkeit, zusätzlich noch Nutzungen, beispielweise nicht wesentlich störendes Gewerbe bzw. eine soziale oder kulturelle Einrichtung mit einer *Grundfläche* von bis zu insgesamt ca. 558 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Die für die Ansiedlung der das urbane Gebiet prägenden Hauptnutzungen zur Verfügung stehende *Geschossfläche* beträgt insgesamt ca. 1.290 m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar BauNVO § 1 Rn. 41ff (11. Auflage)

## Ausschluss von Nutzungen

*Innerhalb des urbanen Gebiets sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6a BauNVO unzulässig:*

- *Tankstellen.*

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO in *urbanen Gebieten* zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. *Tankstellen* werden im Plangebiet nicht zugelassen. Die eventuelle Errichtung von üblicherweise flächenintensiven *Tankstellen* steht der planerischen Zielsetzung einer innerörtlichen Verdichtung und städtebaulichen Aufwertung als *urbanes Gebiet* entgegen. Es sei darauf hingewiesen, dass Ladepunkte für Elektroautos in Verbindung mit einer Hauptnutzung nicht als Tankstelle i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO anzusehen sind. Ladepunkte sind im Plangebiet erwünscht und zulässig.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind insbesondere vor dem Hintergrund der relativ geringen Plangebietsfläche nicht notwendig. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die **Regelungen des § 15 BauNVO** verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Geschossflächenzahl (GFZ)*, die *Grundflächenzahl (GRZ)* und die *Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß* bestimmt.

### Grundflächenzahl

*Grundflächenzahl: 0,5 als Höchstmaß*

Der maximale Versiegelungsgrad eines Baugrundstücks wird durch die *Grundflächenzahl (GRZ)* bestimmt. Diese gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die bisher festgesetzte **GRZ 0,5** wird unverändert für das *urbane Gebiet* übernommen. Sie ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung bzw. Bebauung. Die *GRZ 0,5* liegt unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und ist somit als Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Minderung der Flächenversiegelung zu werten.

*Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von*

- *Garagen und Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten,*
  - *Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO,*
  - *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
- um bis zu 50% überschritten werden.*

Die GRZ-Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Somit ist auf den Baugrundstücken eine maximale Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen von insgesamt 75 % des Baugrundstücks möglich. Damit verbleibt, neben der Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Nutzungen, ausreichender Raum um Einstellplätze und sonstige erforderliche befestigte Funktionsflächen im *MU-Gebiet* zu realisieren.

### **Geschossflächenzahl**

*Grundflächenzahl: 1,0 als Höchstmaß*

Die *Geschossflächenzahl (GFZ)* gem. § 20 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Wert **GFZ 1,0** wird unverändert für das *urbane Gebiet* übernommen. Diese *GFZ* ermöglicht kompakte Baukörper mit zwei gleichgroßen Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss. Sie eröffnet die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Nutzungen und trägt zu einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung bei.

### **Zahl der Vollgeschosse**

*Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß*

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht bereits die Errichtung von Gebäuden mit *maximal zwei Vollgeschossen*. Im Plangebiet weist der Gebäudebestand ein Vollgeschoss auf. Um das angestrebte Ziel im Zuge der Nachverdichtung sowie des Umbaus im Bestand ein *urbanes Gebiet* zu etablieren, wird weiterhin eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

Gemäß § 2 Abs. 6 NBauO ist ein oberirdisches Geschoss ein Geschoss dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ein Kellergeschoss ist ein Geschoss, das diese Anforderung nicht erfüllt.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### Bauweise

*Es gilt die offene Bauweise.*

Im Plangebiet gilt wie bisher die *offene Bauweise*. Die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eröffnet einen geeigneten Gestaltungsspielraum bei der Objektplanung, denn im Rahmen der *offenen Bauweise* sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge der vorbezeichneten Bauformen darf höchstens 50 m betragen.

### Überbaubare Grundstücksfläche

*Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.*

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Der Verlauf der Baugrenzen wurde aus der bisherigen Bauleitplanung übernommen. Er orientiert sich an dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen.

Darüber hinaus sind die Abstandsvorschriften des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) maßgeblich. Die Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken sowie der Neubebauung untereinander gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung oder unangemessenen gegenseitigen Beschattung ausgeschlossen.

### Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

*Die als Flächen, die von Bebauung freizuhalten gekennzeichneten Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.*

*Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 3,5 m Höhe sind zulässig.*

Wie bisher auch, setzt der Bebauungsplan zur *Ernst-Reuter-Straße* eine von Bebauung freizuhaltende Fläche, mit entsprechenden Regelungen zur Bepflanzung fest.

## 7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutzkonzept

*Aufenthaltsräume, in denen übernachtet werden kann, sind nach Süden hin zu orientieren oder mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.*

*Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden.*

Die im April 2017 mit Einführung des *urbanen Gebiets (MU)* beschlossene Änderung der BauNVO ist im Jahre 2023 in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt worden. Danach betragen gemäß Beiblatt 1-2023-07 zur DIN 18005 die Orientierungswerte für ein *MU-Gebiet*:

Verkehrslärm LR: 60 dB tags und 50 dB nachts,  
Gewerbelärm LR: 60 dB tags und 45 dB nachts.

Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 unterliegen der Abwägung. Relevant ist im Falle dieser Bauleitplanung die auf das Plangebiet zulässige Einwirkung von Geräuschen durch das Gewerbe. Im neu festgesetzten *MU-Gebiet* müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Tag- und Nachtzeit gewährleistet werden.

Das durch diese 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 festgesetzte *MU-Gebiet* ist von gewerblich genutzten Baugrundstücken umgeben, für die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03 „Hohes Feld“ 2. Änderung maximale flächenbezogene Schallleistungspegel festsetzt. Für die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücksflächen gelten Maximalpegel (flächenbezogene Schallleistungspegel von 62,5 dB(A) am Tag und 50,5 dB(A) in der Nacht. Südlich gelten Maximalwerte von 60 dB(A) am Tage und 48 dB(A) in der Nacht, bzw. südöstlich 59 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Gemäß textlicher Festsetzung dürfen diese Werte bei entsprechenden Abschirmmaßnahmen erhöht werden. Westlich der *Ernst-Reuter-Straße* sind für das *Gewerbegebiet* keine Maximalwerte festgesetzt.

In Bezug auf den Orientierungswert für das *MU-Gebiet* von 60 dB am Tage kann davon ausgegangen werden, dass dieser aufgrund der für die Umgebung geltenden maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie den bestehenden Abständen zu den Emissionsquellen und den abschirmenden Gebäuden eingehalten wird.

### **Schallschutzkonzept**

Um auch zur Nachtzeit einen ausreichenden Immissionsschutz und damit ein gesundes Schlafen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass Aufenthaltsräume, in denen übernachtet werden kann, nach Süden hin zu orientieren oder mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten sind. Für die südlich des Plangebiets, jenseits der vorgelagerten Stichstraße, angrenzenden Gewerbegrundstücke setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 48 dB(A) bzw. 47 dB(A) nachts fest. Aufgrund dieser Festsetzung und es vorliegenden Abstands

kann durch die Südausrichtung von Schlafräumen ein ausreichender Immissionsschutz bezogen auf den Orientierungswert von 45 dB(A) gewährleistet werden. Sofern Schlafräume zu den anderen Seiten ausgerichtet werden sollen, müssten diese mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Somit gewährleistet die Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des *urbanen Gebiets*. Für die ordnungsgemäße bauleitplanerische Abwägung sind weitere schallgutachterliche Betrachtungen nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird teilweise durch bestehende Gebäude immissionstechnisch wirkungsvoll abgeschirmt. Es ist außerdem möglich, dass zusätzliche Gebäude im Plangebiet errichtet werden, die ebenfalls geräuschabschirmend wirken. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass von den o. g. Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch vorgelagerte Baukörper vermindert wird.

Entsprechende Schallschutznachweise können bei Bedarf im Vorhabenbezogen im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

## 8 Städtebauliche Werte

| Festsetzung                         | Fläche                     |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Urbanes Gebiet (MU)                 | 1.466 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtfläche des Plangebiets</b> | <b>1.466 m<sup>2</sup></b> |

## 9 Erschließung, Hinweise und sonstige Auswirkungen

### 9.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die *Ernst-Reuter-Straße* und im weiteren Verlauf über die *Bundesstraße 83* an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Bodenwerder ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. In ca. 500 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

## 9.2 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Träger der **Trinkwasserversorgung** ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland (WVIW). Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

### Löschwasserversorgung und Brandschutz

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Münchhausenstadt Bodenwerder, sie hat diesbezüglich den Grundsatz zu gewährleisten. Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc. für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen (alternativ: gemäß der DIN 14090), zu bemessen.

### Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Träger der **Abwasserentsorgung** ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland (WVIW). Das Plangebiet ist bereits an das **Schmutzwasserentsorgungsnetz** angeschlossen. Die Schmutzwasserkanalisation ist für die Entsorgung ausreichend.

Zur schadlosen Ableitung des **Niederschlagswassers** besteht für das Grundstück *Ernst-Reuter-Straße 5* eine Genehmigung zur Einleitung in den Regenwasserkanal. Der unbebaute Teil des Grundstücks kann ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollten bei neuen Bauvorhaben private Rückhalteanlagen zur Zwischenspeicherung auf den Baugrundstücken angelegt werden. Um eine verträgliche und klimaangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte in Zisternen gesammelt und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Es wird empfohlen Flachdächer von Garagen dauerhaft zu begrünen.

### Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist Westfalen Weser (WW). Das Plangebiet ist an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen.

### Telekommunikation und Internet

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Holzminden.

## 9.3 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Holzminden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 9.4 Hinweise zum Baum- und Artenschutz

### Hinweise zum Baumschutz

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Für Pflanzungen und Pflanzarbeiten gilt DIN 18916 und die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL).

### Hinweise zum Artenschutz

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

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

## 9.5 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auch auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie) verwiesen.

## 9.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden zu unterrichten.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

## 9.7 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

## 9.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im §-13a-Verfahren entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht. Dennoch hat die Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen auf die Schutzgüter. In der nachfolgenden Tabelle werden die mit dieser Planung verbundenen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und

menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Naturraum und Landschaft, Wasser / Gewässer, Luft / Klima, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen dargestellt.

Als Wechselwirkungen werden verstanden: *Erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können*<sup>3</sup>.

| Schutzgut                                | Umweltzustand nach Durchführung der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch und menschliche Gesundheit        | <p>Das Vorhaben führt nicht zum Verlust visuell erlebbarer Freiflächen und nicht zu Einschränkungen bestehender Blickbeziehungen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der übergeordneten Erholungsnutzung findet durch das Vorhaben nicht statt, da es sich beim Plangebiet um private, nicht öffentlich nutzbare Grundstücke handelt.</p> <p>Mit einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht zu rechnen.</p> <p>Für die Zeit von Bautätigkeiten ist mit dem üblichen Baulärm zu rechnen. Ansonsten ist eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen nutzungsbedingt nicht zu erwarten.</p>                                                                                 |
| Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt | <p>Es ist ein bebautes Grundstück mit Hausgarten betroffen. Schützenswerter Baumbestand liegt nicht vor.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.</p> <p>Gebäudeabbrüche und Baumfällungen sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig und möglich. Durch Gebäudeabbruch können gebäudebrütende Arten betroffen sein.</p> <p>Im Zuge der Bebauung von Freiflächen im Rahmen der Innenentwicklung werden gegebenenfalls Bäume beseitigt und bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Der Bebauungsplan beinhaltet Hinweise zum Artenschutz. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Hinweise ist nicht mit dem Auslösen von Verbotsstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.</p> |
| Fläche                                   | <p>Der Bebauungsplan setzt eine <i>Grundflächenzahl</i> von 0,5 fest, sodass die bisher mögliche Flächenversiegelung erhöht wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Naturraum und Landschaft                 | <p>Das Plangebiet weist keinen Landschaftsbezug auf.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

---

<sup>3</sup> Umweltbundesamt 2001

**Münchhausenstadt Bodenwerder**  
**Bebauungsplan Nr. 03 „Hohes Feld“ 7. Änderung**  
**Begründung**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>Im Falle zusätzlicher Bebauung geht eine innerörtliche Hausgartenfläche verloren. Die Besiedlung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der geordneten Innenentwicklung und Nachverdichtung. So wird dem Flächenverbrauch und der Landschaftszersiedlung als Folge der Ausweisung von Baugebieten an den Siedlungsrändern im Außenbereich entgegengewirkt.</p> <p>Die Neubebauung würde sich aufgrund der Festsetzungen in die Siedlungsstruktur der Umgebung einfügen.</p>                             |
| Boden                 | <p>Es handelt sich um bereits bebautes/versiegeltes Gebiet. Es kommt zu zusätzlichen Bodenversiegelungen durch Bebauung, Befestigungen und Erschließungsanlagen. Die Hinweise zum Bodenschutz sind zu beachten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wasser / Gewässer     | <p>Es sind keine Überschwemmungsgebiete und keine Oberflächengewässer im Plangebiet betroffen.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate und das Retentionsvermögen im Plangebiet werden durch die zusätzlich mögliche Versiegelung eingeschränkt.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits an den Regenwasserkanal angeschlossen. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollten bei neuen Bauvorhaben zur Zwischenspeicherung auf den Baugrundstücken private Rückhalteanlagen angelegt werden.</p> |
| Luft / Klima          | <p>Durch Verluste von unversiegelten Flächen wird die Verdunstungsrate herabgesetzt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kultur- und Sachgüter | <p>Denkmalgeschützte Bausubstanz ist durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind auch in geringer Menge gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig.</p>                                                                                                          |
| Wechselwirkungen      | <p>Das Vorhaben steht nicht im Zusammenhang mit weiteren Bauleitplanungen in der Umgebung. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und betrifft weitestgehend bebaute Grundstücksflächen, innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Dies vermeidet eine Zersiedelung von freier Landschaft an sensiblerer Stelle. Es sind keine relevanten Wechselwirkungen erkennbar.</p>                                                                                                             |

## 10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 11 Kosten

Dieser Bebauungsplan setzt keine neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest.

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt ein Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

## 12 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss übereinstimmt.

Bodenwerder, .....

.....

Bürgermeister