

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 022

„IM DORFE“

- 2. ÄNDERUNG -

VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BAUGB

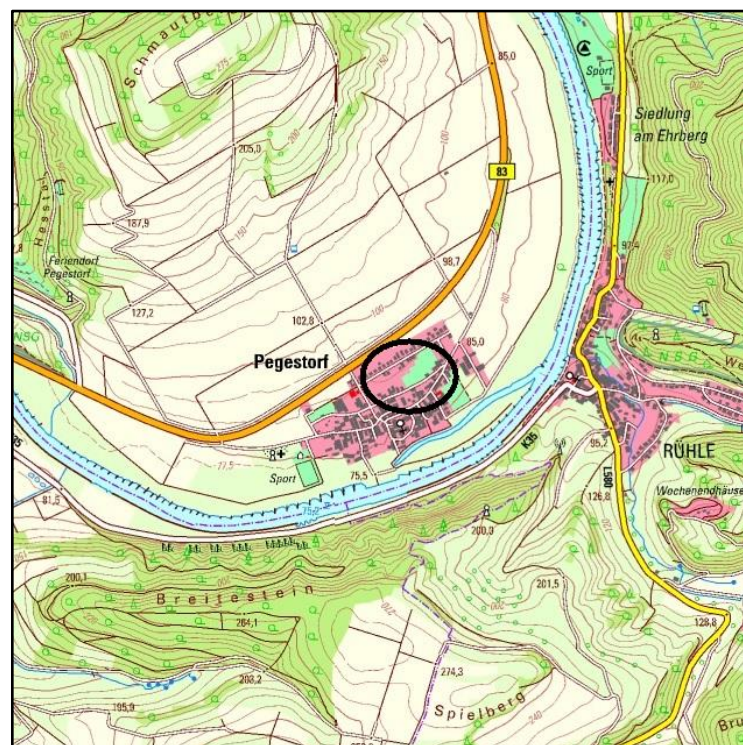
- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

GEMEINDE PEGESTORF

OT PEGESTORF



LANDKREIS HOLZMINDEN



Auszug aus Topographischen Karte © LGLN 2018

Stand: 20.07.2018

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3(2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

DIPL.-GEOGR.
MICHAEL KRISZAN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

INHALTSVERZEICHNIS

0.	VORBEMERKUNGEN	4
1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
2.	VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.	PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1	Nutzungsstruktur.....	7
3.2	Verkehrerschließung	7
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	9
5.	VER- UND ENTSORGUNG	9
6.	ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ, IMMISSIONEN	10
7.	UMWELTBELANGE.....	10
7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	10
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	11
8.	STÄDTEBAULICHE WERTE	15
9.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	16
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
9.2	Kosten, Finanzierung	16
10.	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	16

0. VORBEMERKUNGEN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Pegestorf hat am 30.03.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 022 „Im Dorfe“ - 2. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) und
4. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 2.963 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² (Dorfgebiet 9.875 m² x GRZ 0,3 = 2.963 m²). Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter.

Da die oben genannten Punkte auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes zutreffen, findet das Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Hierbei entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet.

Mit der Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung im Geltungsbereich dieser Änderung ihre Gültigkeit.

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Pegestorf, im nördlichen Teil der Ortschaft Pegestorf. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 022 „Im Dorfe“ und dessen 1. Änderung werden umgrenzt von der „Gartenstraße“ im Norden, der „Mittleren Straße“ im Süden, der Straße „Neues Tor“ im Südwesten und „Am Dreschplatz“ im Nordosten. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Flurstücke nördlich der „Mittleren Straße“. Betroffen sind die Flurstücke 470/5, 473/3, 474/3, 477/3, und 739/469 sowie teilweise die Flurstücke 469/6, 478/5 482/1, 484/1 und 485/1 der Flur 3, Gemarkung Pegestorf.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches sind aus dem zeichnerischen Teil und der Übersichtskarte auf dem Deckblatt ersichtlich. Die Größe beträgt insgesamt ca. 1 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich, der sich zwischen dem relativ dicht bebauten Altdorf im Süden und einem Neubaugebiet an der „Gartenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 1 „Über den Gärten“) im Norden befindet, umfasst überwiegend unbebaute, gärtnerisch genutzte Grundstücke und Siedlungsbrachflächen. Lediglich auf den Flurstücken 470/5 und 739/469 ist bereits eine Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes vorhanden. Auf den Flurstücken 469/6, 482/1 und 484/1 befinden sich Nebenanlagen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab.

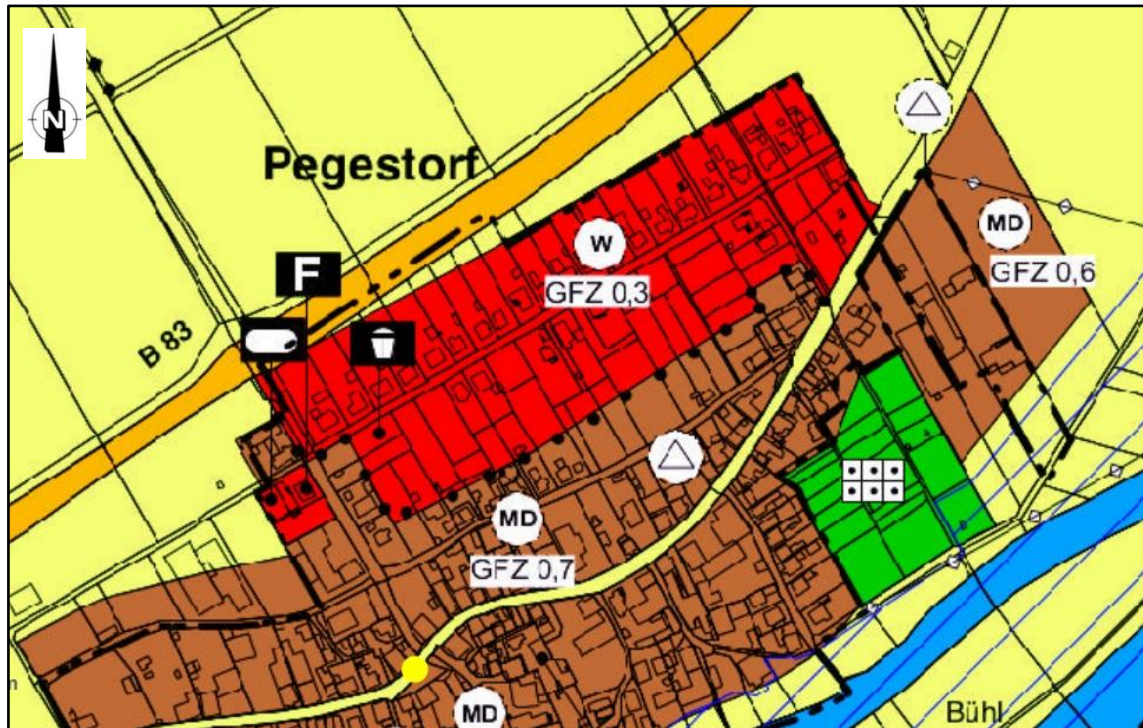
Im Umfeld des Plangebietes befindet sich weitere Wohnbebauung in offener Bauweise mit 1 bis 2 Geschossen (südwestlich an der „Mittleren Straße“, nördlich an der „Gartenstraße“ und nordöstlich „Am Dreschplatz“).

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle stellt im Geltungsbereich ein Dorfgebiet (MD) dar.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Baugrenzen auf zehn Flurstücken verschoben werden. Die Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung bleibt erhalten. Hier wurde – entwickelt aus dem Flächennutzungsplan – ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

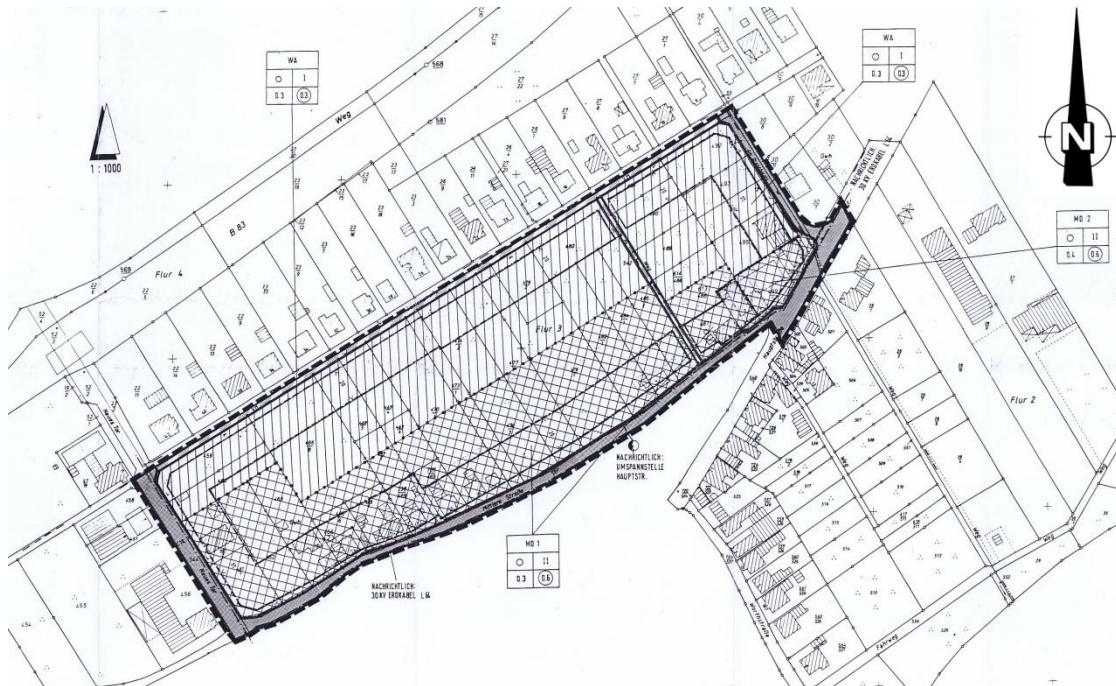
Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle (ohne Maßstab)



1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der im Jahr 1994 in Kraft getretene Bebauungsplan „Im Dorfe“ einschließlich dessen ebenfalls im Jahr 1994 in Kraft getretener 1. Änderung setzt für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung ein Dorfgebiet (MD1) fest. Hinsichtlich der Bebauung sind im MD1 folgende Festsetzungen getroffen: offene Bauweise, max. 2 Geschosse, Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,6.

Bebauungsplan Nr. 022 „Im Dorfe“, 1. Änderung (ohne Maßstab)



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 022 „Im Dorfe“, 2. Änderung, der Gemeinde Pegestorf wird mit der Zielsetzung aufgestellt, die Baugrenzen auf zehn Flurstücken mit einer Gesamtgröße von rd. 9.875 m² um ca. 12 m in Richtung Norden zu verschieben und so eine flexiblere und somit attraktivere Bebauung des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Entsprechend der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) sollen im Geltungsbereich neue Bauvorhaben ermöglicht werden, die vornehmlich dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die „Mittlere Straße“ erschlossen, die südlich direkt an das Plangebiet angrenzt.

Über die Straßen „Mittlere Straße“ und „Neues Tor“ besteht Anschluss an die „Hauptstraße“. Diese führt sowohl in westlicher als auch in nordöstlicher Richtung zur Bundesstraße B 83. Die B 83 wiederum führt in Richtung Süden nach Holzminden und in Richtung Norden über Bodenwerder nach Hameln.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt etwa 100 m nordöstlich des Plangebietes an der Straße „Am Dreschplatz“. Dort verkehren wochentags und an Sonn- und Feiertagen regelmäßig die Busse der Linie 520 (Holzminden – Polle – Bodenwerder – Hameln) der Regionalbus Braunschweig GmbH.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 022 "Im Dorfe", 2. Änderung, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, einerseits die dorftypischen Strukturen zu erhalten und andererseits zeitgemäße Entwicklungen zu ermöglichen, wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan folgt damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Um auch weiterhin einen gegliederten Übergang vom südlich gelegenen uneingeschränkten Dorfgebiet zum nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) beizubehalten, sind im Plangebiet – wie bereits im Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung – Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden die folgenden Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 festgesetzt,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 0,6 festgesetzt,
- die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. II (zwei) begrenzt.

Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie werden im Geltungsbereich in Richtung Norden erweitert, um hier eine flexiblere und attraktivere Bebauung zu ermöglichen. Infolge der 2. Änderung sind die Baugrenzen nun ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu ermöglichen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität, der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sowie die Entsorgung des Abwassers sind für die Baugrundstücke über die Bestandsleitungen der umlaufenden Erschließungsstraßen sowie entsprechende Erweiterungen vollständig sichergestellt.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Bereitstellung des Löschwassers ist über das Trinkwassernetz vorgesehen. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutz- und Regenwassers** ist über Anschlüsse an die bestehenden Abwasserkanäle in den umliegenden Straßen vorgesehen.

6. ATTLASTEN, DENKMALSCHUTZ, IMMISSIONEN

Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG gilt.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (§ 18 BNatSchG). Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgen gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird für zehn Flurstücke das Baufeld erweitert, um eine flexiblere und attraktivere Bebauung der Flächen zu ermöglichen. Die grundlegenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert weiter. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, die über das bereits

bestehende Maß hinausgehen. Ein zusätzlicher Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild ist somit nicht gegeben.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet ist überwiegend durch gärtnerisch genutzte Bereiche und Brachflächen geprägt. Lediglich auf den Flurstücken 470/5 und 739/469 ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden. Auf den Flurstücken 469/6, 482/1 und 484/1 sind Nebenanlagen vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich südlich der „Mittleren Straße“ sowie nördlich und südlich der „Gartenstraße“ weitere Wohnbebauung in offener Bauweise mit 1-2 Geschossen.

Wie bereits dargelegt, soll durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes das Baufeld für die betroffenen zehn Flurstücke erweitert werden, um eine flexiblere und attraktivere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Baurechte in Verbindung mit den relativ tiefen Flurstücken sind durch die Erweiterung des Baufeldes in Richtung Norden keine negativen Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit, insbesondere für die nördlich angrenzenden Grundstücke, zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote. Danach ist in jedem Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Zu unterscheiden ist nach besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Das Plangebiet umfasst Brachflächen und gärtnerisch genutzte Bereiche sowie bereits bebaute Grundstücke (Flurstücke 469/6, 739/469, 470/5, 482/1, 484/1). Im Bereich der

bebauten Grundstücke (südwestlicher und nordöstlicher Teil des Plangebietes) befinden sich Gehölzstrukturen.

Auch auf den angrenzenden, bereits bebauten Grundstücken befinden sich in den gärtnerisch genutzten Bereichen einige Gehölzstrukturen. Bei den unbebauten Flächen im näheren Umfeld des Plangebietes handelt es sich zumeist um Brachflächen.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG als unwahrscheinlich einzuschätzen.

Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

- **Vögel**

Die Gehölze in den gärtnerisch gestalteten Bereichen bieten durchaus diversen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Durch die mögliche Entfernung von Gehölzbeständen und die mögliche Bebauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze und Gärten kommen. Durch die Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden hierdurch jedoch keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört. Die voraussichtlich hier potenziell vorkommenden Arten nehmen i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze ein und bauen ihre Nester neu.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

Mit großer Wahrscheinlichkeit wird das Plangebiet durchaus in Jagdflüge der heimischen Greifvögel miteinbezogen (z.B. Bussard, Turmfalke). Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine heimische Greifvogelpopulation maßgeblich von dieser Fläche abhängt. Außerhalb der Ortschaft stehen mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den Flächen der Weseraue weitaus bessere Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.

- **Fledermäuse**

Mit einem Vorkommen einheimischer Fledermäuse ist durchaus zu rechnen, allerdings werden diese den Geltungsbereich selbst lediglich für die Nahrungssu-

che nutzen, da keine Strukturen vorhanden sind, die als Quartier dienen können.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Eine mögliche Bebauung des Gebietes ist für Fledermäuse nicht relevant, da vergleichbare Nahrungshabitate im angrenzenden Raum verbreitet sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche landwirtschaftlich geprägte Flächen und südlich von Pegestorf fließt die Weser, die mit ihren Uferbereichen ideal für Jagdflüge der Fledermäuse ist. Durch den Verlust der Freifläche entsteht keine signifikante Beeinträchtigung. Außerdem binden Fledermäuse auch Freiflächen der Siedlungsbereiche in ihre Jagdflüge mit ein.

- **Amphibien und Reptilien**

Amphibien und Reptilien finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen. Ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit sind somit nicht gegeben.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren vor allem im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu beseitigenden Biotopstrukturen vor einer möglichen Entfernung auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu prüfen sind, um eine Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Hierzu kann im Bebauungsplanverfahren abschließend keine Aussage getroffen werden, da die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet bis zur Realisierung nicht prognostiziert werden kann. Daher können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden. Eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

Schutzgut Boden und Fläche

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Im Plangebiet wird für zehn Flurstücke das Baufeld erweitert. Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Daher werden durch die 2. Änderung keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Lössverbreitungsgebiet. Vorherrschender Bodentyp ist hier Kolluvisol, unterlagert von Parabraunerde. Es handelt sich um schutzwürdige Böden mit einer hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit und somit einem äußerst hohen ackerbaulichen Ertragspotenzial (vgl. Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, zuletzt aufgerufen am 08.06.2018).

In der ingenieurgeologischen Karte des o.g. Kartenservers wird eine geringe Tragfähigkeit des Baugrundes bei gering bis mäßig konsolidierten feinkörnigen, bindigen Lockergesteinen angegeben.

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch eingeleitet.

Schutzgut Wasser

Der betroffene Planbereich liegt in einem Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Pyrmont mit einer quantitativen Schutzzone V. Bei der Durchführung von Maßnahmen in diesem Heilquellenschutzgebiet müssen die Vorschriften der geltenden Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden.

Analog zum Schutzgut Boden ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Versiegelungen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Daher sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima

Das örtliche Klima ist auf Grund der vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts der Größe des Geltungsbereiches und der relativ geringen zulässigen Versiegelung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Die Ortschaft Pegestorf ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Sollingvorland-Wesertal“ sowie vom EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“. Die Weser fließt südlich an Pegestorf vorbei. Auf der gegenüberliegenden Weserseite befinden sich der Naturpark „Solling-Vogler im Weserbergland“ und das FFH-Gebiet „Burgberg, Heinseiner Klippen, Rühler Schweiz“. Dadurch, dass die 2. Änderung ausschließlich Flächen betrifft, die sich in zentraler Lage und nicht am Ortsrand von Pegestorf befinden, wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist durch die Lage zwischen dem Altdorf im Süden und einem Neubaugebiet an der „Gartenstraße“ im Norden geprägt. Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägenden Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten). Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz (ca.-Werte)

Gebiete	Größe in m ²	Größe in ha	in %
Dorfgebiet	9.875	1,0	100
Gesamt	9.875	1,0	100

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der angestrebten Nachverdichtung wird ggf. eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

9.2 Kosten, Finanzierung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Straßen gegeben. Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das Telekommunikationsnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Wird nach Durchführung des Verfahrensschrittes ergänzt.