Amtliche Bekanntmachung der Stadt Moringen

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung der Stadt Moringen:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB)

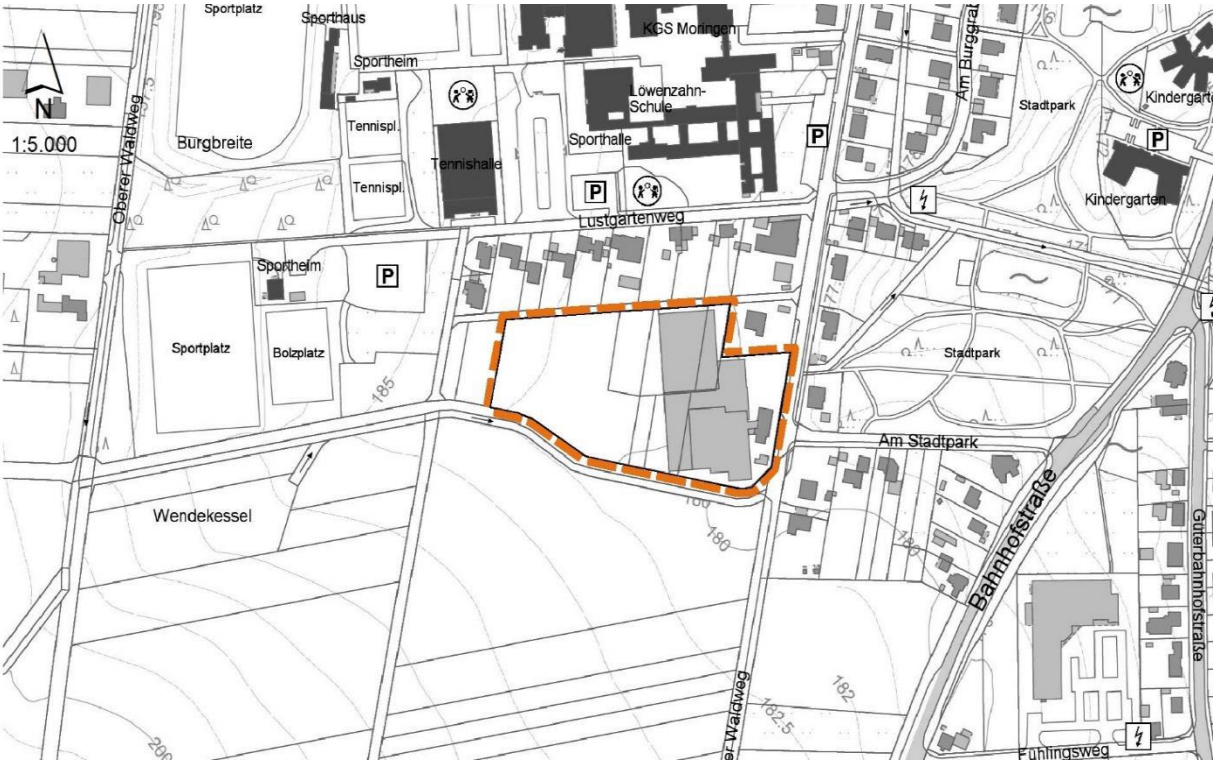
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ der Stadt Moringen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ eingeleitet und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ebenso abgesehen wird auf Grundlage von § 13 Abs. 3 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Eingriffsregelung, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ wird wie folgt umgrenzt:



Ziele und Zwecke der Planung:

Am südwestlichen Ortsrand der Stadt Moringen soll ein Baugebiet entwickelt werden. Die verkehrliche und technische Erschließung soll, ausgehend von der Straße „Waldweg“, über eine Stichstraße erfolgen. Das Gebiet wird in Privatinitiative entwickelt.

Die Stadt Moringen unterstützt die Bestrebungen des privaten Vorhabenträgers auf dem ehemals für einen Gärtnereibetrieb genutzten Grundstück Wohnbauland zu entwickeln, um der stetigen Nachfrage nach Wohnbauland in Moringen entgegenzukommen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, soll ein Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebiet entstehen, welches das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt und gleichzeitig modernen Bau- und Wohnansprüchen entspricht. Geplant sind insgesamt 20 Baugrundstücke. Die städtebauliche Dichte des Gebietes soll aufgrund der Lage der Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich und der Lage der Einfamilienhäuser im westlichen Bereich von Ost nach West abnehmen. Die bauliche Neunutzung der Grundstücke wird zeitnah angestrebt, vor allem da bereits Interessenten mit konkreten Bauwünschen an die Stadt bzw. den Vorhabenträger herangetreten sind.

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz des Vorhabenträgers. Durch die Ausweisung als Wohnbauland fügt sich die beabsichtigte Planung in die Umgebung ein und der Ortsrand wird an der Stelle sinnvoll abgerundet.

Zur Baurechtssetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ nebst Begründung bei der Stadt Moringen – Bauamt -, Amtsfreiheit 8/10, 37186 Moringen in der Zeit

vom 08.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021

zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden Montag, Dienstag, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr öffentlich aus.

Vor Einsichtnahme ist telefonischer Kontakt unter 05554-202-64 zu nehmen.

Die Planunterlagen können während des Auslegungszeitraumes auch im Internet auf der Homepage der Stadt Moringen unter https://www.moringen.de/wirtschaft-bauen/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren/

und auf der Homepage der planungsgruppe puche gmbh unter:

https://pg-puche.de/beteiligungsverfahren-bauleitplanung/

eingesehen werden.

Während der o.g. Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen abgeben. Nach dieser Frist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Zur selben Zeit werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange auf ihre Aufgabenbereiche beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können (§ 4 Abs. 2 BauGB).

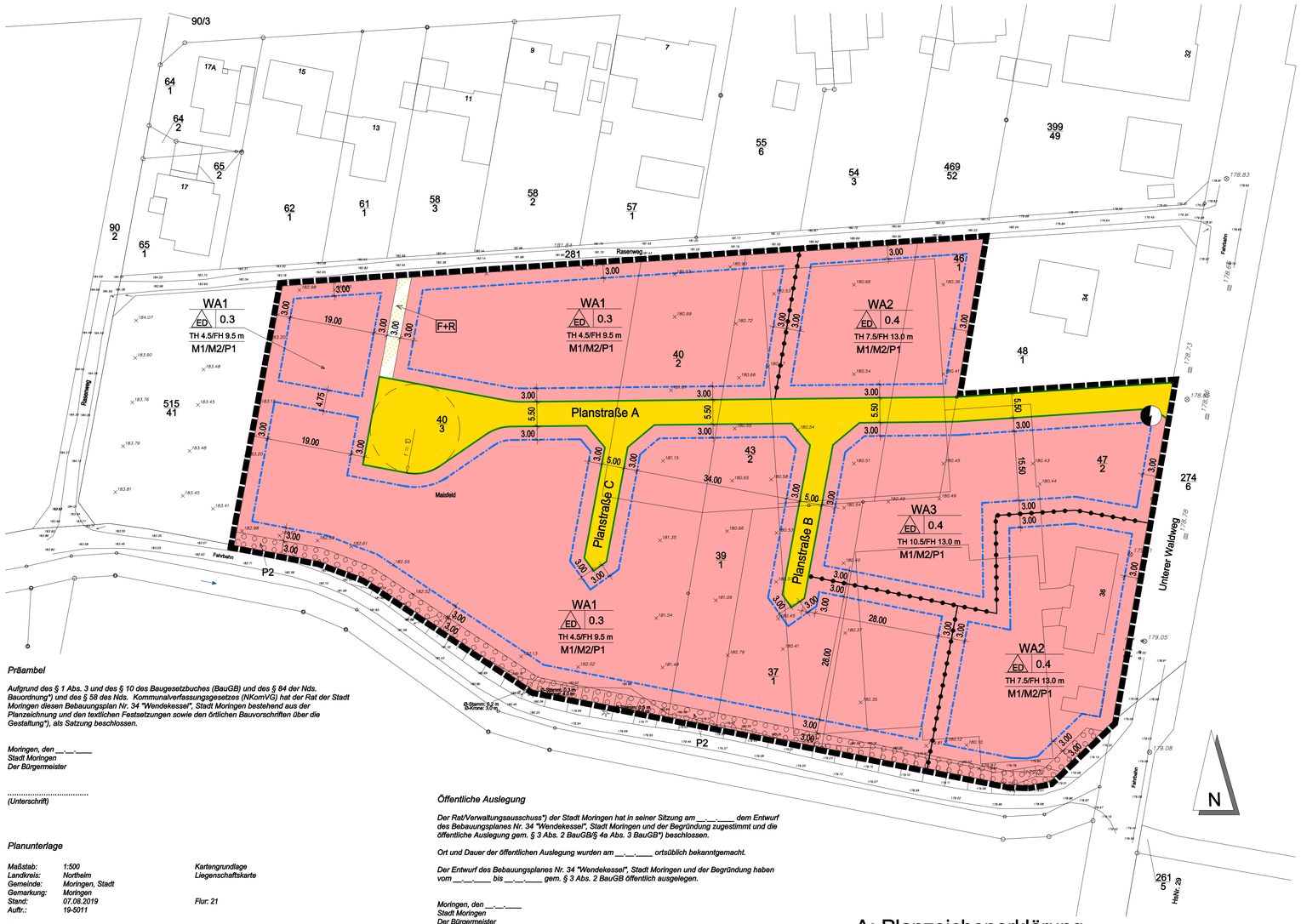
Stadt Moringen, den 23.02.2020

Die Bürgermeisterin

Im Auftrage:

gez. Stumpe

Bebauungsplan Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Moringen diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung"), als Satzung beschlossen.*

Moringen, den __.__.____
Stadt Moringen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab:	*1:500*	*Kartengrundlage*
Landkreis:	*Northeim*	*Liegenschaftskarte*
Gemeinde:	*Moringen, Stadt*	
Gemarkung:	*Moringen*	
Stand:	*07.08.2019*	*Flur: 21*
Auftr.:	*19-5011*	

Kartengrundlage: *Liegenschaftskarte*
Maßstab 1:1000
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen*

© 2020 LGLN

Herausgeber: *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)*
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.08.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den __.__.____

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) *Siegel*

.....
(Rink)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 34 "Wendelkessel", Stadt Moringen wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 05.02.2021

.....
Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss) der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.*

Moringen, den __.__.____
Stadt Moringen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss) der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.*

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen und der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moringen, den __.__.____
Stadt Moringen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Moringen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moringen, den __.__.____
Stadt Moringen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Moringen, den __.__.____
Stadt Moringen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wendekessel", Stadt Moringen nicht geltend gemacht worden.

Moringen, den __.__.____
Stadt Moringen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 4 BauNVO)

WA1-WA3 — Index für Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

0.4 — Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

FH 13.0 m — Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 18 (1) BauNVO)

TH 10.5 m — Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 18 (1) BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Trafohaus

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

M1/M2 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 3.4) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P2 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.3 und 3.4)

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe
2.1.1 Erdgeschosshöhe
Im WA1 und WA2 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF-EG) den Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,50 m übersteigen.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO).

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhe und die Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe und die Traufhöhe ist im WA1 und WA2 die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (siehe textliche Festsetzung 2.1.1).
Im WA3 stellt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Planstraße A den unteren Bezugspunkt für die Firsthöhe und die Traufhöhe dar.

Oberer Bezugspunkt:
First im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel oder Attika).

Für die Höhen baulicher Anlagen gelten folgende Maße:

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index (WA1):
Traufhöhe maximal 4,5 m
Firsthöhe maximal 9,5 m

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index (WA2):
Traufhöhe maximal 7,5 m
Firsthöhe maximal 13,0 m

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index (WA3):
Traufhöhe maximal 10,5 m
Firsthöhe maximal 13,0 m

Ausnahmsweise darf bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 12°) die festgesetzte Traufhöhe der baulichen Anlagen um maximal 2,50 m überschritten werden.

Im WA3 ist bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 12°) oberhalb der Traufe ausschließlich ein Staffelgeschoss zulässig.

Staffelgeschosse müssen an der vollen Länge zweier Gebäudeseiten einen Gebäuderücksprung von mindestens 2,0 m aufweisen.
(§ 9 (1) 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB

3.2 Verbot von Kiesflächen (M2)
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kiesflächen u.ä. auf Geotextilvlies unzulässig.
Zulässig sind Dränagestreifen an Gebäuden bis zu 50 cm Breite.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.3 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Im Bestand vorhandene vitale Laubbäume sowie die Pflanzgebote aus Festsetzung P2 können auf die Festsetzung P1 angerechnet werden.
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.4 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur am südlichen Plangebietsrands (P2)
Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche am südlichen Plangebietsrand ist eine Gehölzstruktur zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von 2 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 - 20 cm je angefangene 100 m² Pflanzfläche auf den Baugrundstücken
- Anpflanzen von 5 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm, in versetzter Anordnung zwischen den Traufbereichen der Baumstandorte je angefangene 100 m² Pflanzfläche auf den Baugrundstücken
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

4. Rückhaltung und Versickerung
Das von den Baugrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Dafür sind von den Vorhabenträgern Anlagen zur Rückhaltung in Form von Teichen, Mulden-/Rigolen-Systemen oder Zisternen für die jeweilige Grundstücks- und Versiegelungsgröße bemessenem Rückhalteraum zu errichten. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 6,7 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.
(§ 9 (1) 16c BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wendekessel", Moringen.

2. Dachform
In den Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 sind Flachdächer (Dachneigung <12°) und geneigte Dächer (Dachneigung zwischen 12° und 45°) in Form von Satteldächern oder zweihüftigen Pultdächer zulässig. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig.
Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

3. Dachfarbe und -material
In den Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel oder Dachsteine sowie metallene Dachmaterialien zulässig. Es sind Dachdeckungen nur in den Farbtönen Rot-, Braun und Grau sowie dem Farbtone der metallenen Dachdeckungen zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000, - Euro geahndet werden.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
23.07.2020	E. Wirthwein		23.07.2020	R. Bachmann	
12.11.2020	E. Wirthwein		12.11.2020	R. Bachmann	
27.11.2020	E. Wirthwein		27.11.2020	R. Bachmann	
05.02.2021	E. Wirthwein		05.02.2021	R. Bachmann	

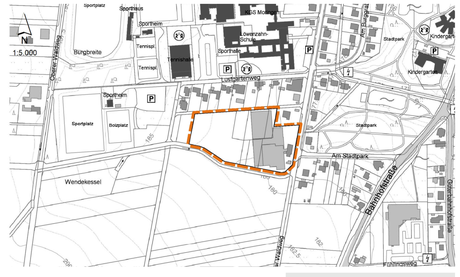
Maßstab : 0 5 10 15 20 25 — 1 / 500

Blattgröße : 0.95 x 0.72

Stadt Moringen

Bebauungsplan Nr. 34 "Wendekessel"

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Bebauungsplan

Entwurf

Stand: 05.02.2021

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

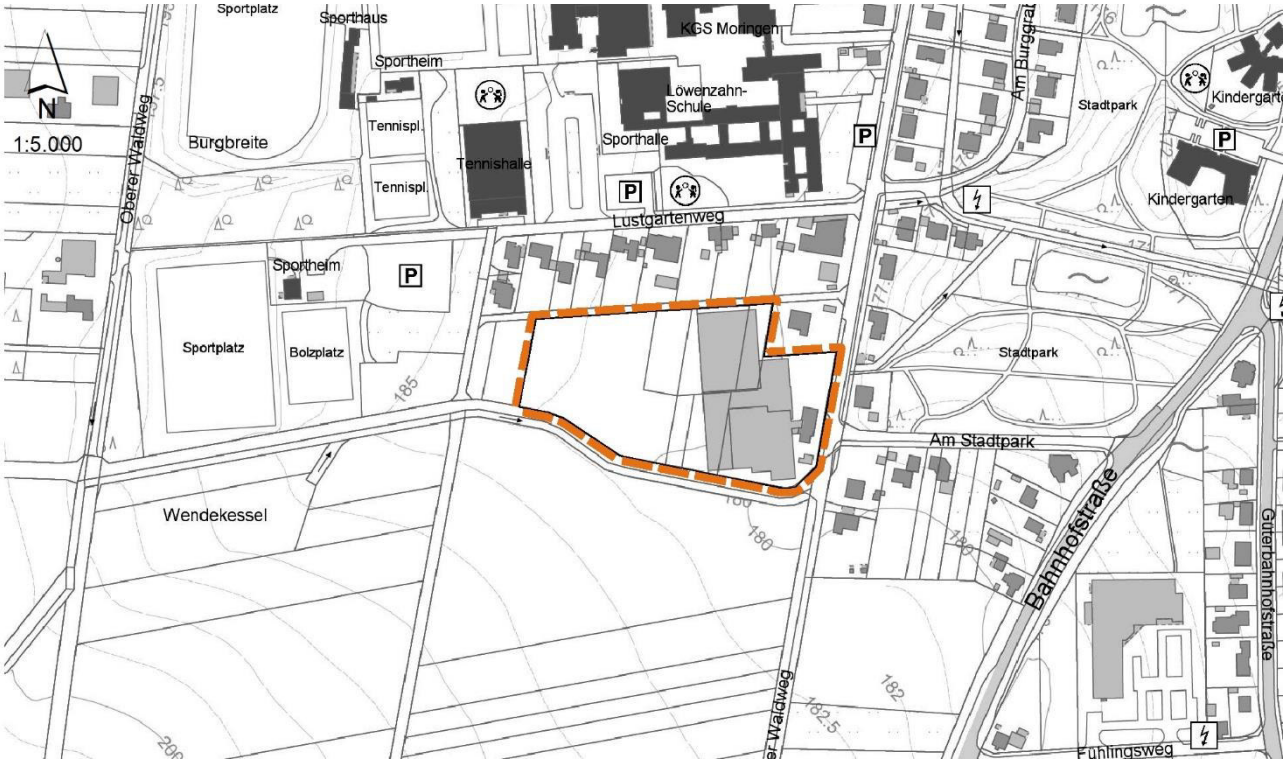
planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 3158P2-a

Stadt Moringen

Bebauungsplan Nr. 34 „Wendekessel“

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 05.02.2021

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

315 BP Begründung 2-a.docx

Impressum:

Projekt: Bebauungsplan Nr. 34 „Wendekessel“, Moringen

Projektnummer: 315 BP Begründung 2-a.docx

Auftraggeber:
Harald Schoppe
Mühlenstraße
37186 Moringen

Auftragnehmer:
planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:
Stadtplaner Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle
Raphael Bachmann M.Sc.
Lisa Egger, M.A.

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis **I**

Abbildungsverzeichnis **III**

1	**Vorbemerkungen**	**1**
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahren	1
2	**Hintergrund der Planung**	**2**
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Innenentwicklung und Bedarfsnachweis	3
3	**Beschreibung des Plangebietes**	**4**
3.1	Geltungsbereich	4
3.2	Bestand	4
4	**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**	**6**
4.1	Ziele und Zwecke	6
4.2	Städtebauliches Konzept	7
4.3	Planungsalternativen	8
5	**Voraussichtliche Auswirkungen auf übergeordnete Planungen**	**10**
5.1	Raumordnung	10
5.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	10
6	**Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen**	**12**
6.1	Lage	12
6.2	Einbindung in das städtebauliche Umfeld	12
6.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	13
6.4	Infrastruktur	14
6.4.1	Verkehr	14
6.4.2	Versorgung	15
6.4.3	Entsorgung	16
7	**Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen**	**17**
7.1	Umweltbelange	17
7.1.1	Notwendigkeit zur Regelung des Eingriffs in die Umweltbelange	17

7.1.2	Informationsgrundlage	17
7.1.3	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß (6) 7 BauGB	18
7.1.4	Erläuterung der Umweltbelange	19
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
7.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	23
7.4	Bewertung der Eingriffsintensität	24
8	**Festsetzungen**	**25**
8.1	Art der baulichen Nutzung	25
8.1.1	Allgemeines Wohngebiet	25
8.2	Maß der baulichen Nutzung	26
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	26
8.2.2	Höhe baulicher Anlagen	26
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
8.3.1	Bauweise	29
8.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	29
8.4	Verkehrsflächen	29
8.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	30
8.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
8.6.1	Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)	31
8.6.2	Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur am südlichen Plangebietsrand (P2)	31
8.6.3	Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)	32
8.6.4	Verbot von Kiesflächen in Gärten (M2)	33
8.7	Sonstige Festsetzungen	33
8.7.1	Rückhaltung und Versickerung	33
8.7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	34
9	**Örtliche Bauvorschriften**	**34**
9.1	Geltungsbereich	34
9.2	Dachform	34
9.3	Dachfarbe und-material	35
9.4	Ordnungswidrigkeit	35
10	**Hinweise**	**35**
10.1	Gehölzpflanzungen	36

10.2 Artenschutzrecht 38
10.3 Energieeinsparung 38

11 Städtebauliche Werte und Kosten 40

11.1 Städtebauliche Werte 40
11.2 Kosten 40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ansicht aus Südwesten des Plangebietes (Eigene Aufnahme August 2019) 5
Abbildung 2: Ansicht aus Nordwesten des Plangebietes (Eigene Aufnahme August 2019) 5
Abbildung 3: Städtebauliches Konzept Maßstab 1:1.000 8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moringen mit Kennzeichnung des Planbereiches (ohne Maßstab) 11
Abbildung 5: Berichtigung des Flächennutzungsplanes 11
Abbildung 6: Veranschaulichung Höhenentwicklung WA3 28

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“, Moringen, ist

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBI. S. 88).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 „Wendekessel“ gefasst.

Es wird das Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge. Somit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Änderung des Bebauungsplanes unterschreitet den in § 13b BauGB genannten Schwellenwert von 10.000 m² zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Bebauungsplan Nr. 34 „Wendekessel“, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Der Eigentümer des Bestandsgebäudes auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Bergmann im Südwesten der Stadt Moringen beabsichtigt die Wiedernutzbarkeit der Flächen. Dort soll ein Wohngebiet erschlossen werden. Die Stadt Moringen unterstützt die Absicht des Vorhabenträgers an dieser Stelle ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang des Waldweges ein allgemeines Wohngebiet dar. Für den restlichen Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dementsprechend ist eine Berichtigung in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da die Fläche im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist zur Baurechtssetzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierfür bietet sich das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB an.

2.2 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich, da weder ein Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch ein innerhalb des im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Siedlungsflächen der Stadt Moringen an und befindet sich in fußläufiger Entfernung zu den Sportplätzen des ansässigen Sportvereins, zu Schulen und zum Stadtpark. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche der ehemaligen Gärtnerei Bergmann. Mithilfe des Vorhabens erfolgt die Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge. Das Vorhaben unterschreitet mit einer Gesamtgröße von 1,81, einer Wohnbaufläche von 1,62 ha und einer Grundflächenzahl von 0,3 – 0,4 den in § 13b BauGB genannte Schwellenwert von 10.000 m² zulässiger

Grundfläche[1]. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB erfüllen.

Im Flächennutzungsplan wird der Großteil der Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf in der Stadt nach neuen Wohnbauflächen zu decken.

Mit dem neuen Baugebiet soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Moringen vorangetrieben werden. Um den Bedarf an Baugrundstücken abzudecken, sollen weitere Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Dies ist mit der Nähe zu den in Moringen vorzufindenden Infrastruktureinrichtungen, die für junge Familien mit Kindern attraktiv sind, zu begründen. Zudem befindet sich die Stadt Moringen in einer verkehrsgünstigen Lage zu der Autobahn A 7, welche eine gute Verbindung zu den Wirtschaftsräumen Kassel/Göttingen und Hannover bereitstellt.

2.3 Innenentwicklung und Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (4) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen können. Im vorliegenden Projekt erfolgt mit der Planung die Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter Flächen der Gärtnerei Bergmann. Die Gärtnerei Bergmann nutzte die Flächen in erster Linie durch die Bebauung großer Gewächshäuser.

Ausgehend davon, dass in der Stadt Moringen nur noch vereinzelt baulich nutzbare Grundstücke vorhanden sind, erscheint es gerechtfertigt, diese Ausweisung als mit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden vereinbar zu bezeichnen. Zudem gliedert sich das Plangebiet direkt an die vorhandene bebaute Ortslage an und war ehemals bereits durch bauliche Anlagen bebaut.

Insgesamt besteht in der Stadt Moringen seit einigen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauland, die durch diese Planung gedeckt werden soll. Zudem liegen dem Vorhabenträger für einen Großteil der Grundstücke bereits konkrete Anfragen von Bauwilligen vor, welche den Wunsch haben, ein Eigenheim als Einfamilienhaus zu errichten. Des Weiteren sind darunter auch Anfragen von Investoren für die Entwicklung von mehrgeschossigem Wohnungsbau.

[1] 1,62 ha * 0,4 = 0,648 ha Grundfläche

Zwischenzeitlich sind mit dem Baugebiet „Am Kleingartenweg“ und dem Baugebiet „An der Specke“, welches sich noch im Planaufstellungsverfahren befindet, weitere Flächenreserven aufgeplant worden. In diesen beiden Gebieten stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung. Es besteht allerdings weiterhin eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken, die mit dem Plangebiet „Wendekessel“ befriedigt werden sollen. Demnach sieht die Stadt Moringen zukünftig weiteren Bedarf.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“, Stadt Moringen, wird im Norden durch den Rasenweg begrenzt. Daran anschließend befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, welches durch Einfamilienhäuser geprägt wird.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße des Waldweges begrenzt.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Daran anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen des Außenbereiches.

Im Westen wird das Plangebiet durch Eigentümergärten und weiter westlich bzw. nordwestlich durch Sportflächen des ansässigen Sportvereins definiert.

Der aufzustellende Bebauungsplan hat insgesamt eine Größe von ca. 1,81ha.

Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

47/2; 46/1; 43/2; 40/2; 40/3; 39/1 und 37/1 der Flur 21, Gemarkung Moringen.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500 des Bebauungsplanes.

3.2 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Moringen an der Straße „Waldweg“. Die Fläche wurde vormals überwiegend durch die Gärtnerei Bergmann genutzt. Auf der Abbildung 1 ist eine Ansicht aus Südwesten des Plangebietes dargestellt, in der im Hintergrund die Wohnbebauung zwischen dem Rasenweg und dem Lustgartenweg zu sehen ist.

Es befindet sich ein Bestandsgebäude auf der Fläche. Die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei wie beispielsweise die Gewächshäuser wurden bereits abgerissen. Daher liegt die Fläche derzeit brach. Auf der Abbildung 2 ist sowohl das Bestandsgebäude als auch Teile der Gewächshäuser zu erkennen.

Das Plangebiet weist nur geringe topografische Merkmale auf. Der topografisch höchste Punkt befindet sich am Westrand des Plangebietes an der Grenze des Geltungsbereiches und beträgt ca. 183 m über Normal Höhe Null (üNHN). Von hier aus fällt das Plangebiet sowohl in nördlicher und südlicher als auch in östliche Richtung ab. An der Grenze des Geltungsbereiches im Norden beträgt der tiefste Punkt ca. 180 m üNHN. Im Süden befindet sich der dortige Tiefpunkt bei ca. 179 m üNHN. Ebenfalls bei ca. 179 m üNHN befindet sich der Tiefpunkt auf der östlichen Seite.

Abbildung 1: Ansicht aus Südwesten des Plangebietes (Eigene Aufnahme August 2019)

Abbildung 2: Ansicht aus Nordwesten des Plangebietes (Eigene Aufnahme August 2019)

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Ziele und Zwecke

Die Stadt Moringen unterstützt die Bestrebungen des privaten Vorhabenträgers auf dem ehemals für einen Gärtnereibetrieb genutzten Grundstück Wohnbauland zu entwickeln, um der stetigen Nachfrage nach Wohnbauland in Moringen entgegenzukommen. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt eine Konversion von ehemals betrieblich genutzten Flächen zu schaffen und somit die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen minimiert.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland und der städtebaulichen Umgebung, soll ein Wohngebiet entstehen, welches das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt und gleichzeitig modernen Bau- und Wohnansprüchen entspricht. Geplant sind insgesamt 20 Baugrundstücke mit Größen von jeweils ca. 600 bis 900 m². Die bauliche Neunutzung der Grundstücke wird zeitnah angestrebt, vor allem da bereits Interessenten mit konkreten Bauwünschen an den Vorhabenträger herangetreten sind.

Damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, muss der Flächennutzungsplan der Stadt Moringen im Bereich des Plangebietes in seiner Darstellung berichtigt und an die beabsichtigte Entwicklung angepasst werden.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Wohnraumbedarf zu decken. Die Belange von Natur und Landschaft werden bewertet und fließen in die Erstellung des Bebauungsplanes ein.

Zusammenfassend liegen folgende Ziele und Zwecke der Planung zugrunde:

- Am Stadtrand von Moringen soll die Konversion von ehemals betrieblich genutzten Flächen von insgesamt ca. 1,81 ha in ein neues Wohngebiet zur allgemeinen Wohnnutzung erfolgen. Bislang sind die Flächen zum Großteil und im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im östlichen Bereich des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vor.
- Die Stadt Moringen will mit diesem Angebot die verstärkte Nachfrage nach Bauland befriedigen.
- Die Wohnbauflächen sollen vorwiegend für die Besiedlung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss, der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

- Vorgesehen ist eine aufgelockerte Baustruktur auf relativ großzügigen Grundstücken, die für eine Ein-bzw. Mehrfamilienhausbebauung vorzusehen sind.
- Mit dem Baugebiet soll die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt werden.
- Die Haupterschließung erfolgt von dem Waldweg mittels einer Erschließungsstraße (Planstraße A), welche in einer Wendeanlage endet. Einzelne rückwärtige Baugrundstücke im Süden des Planbereiches werden von der Planstraße A aus durch die Planstraßen B und C erschlossen.
- Die fußläufige Anbindung erfolgt sowohl vom Waldweg als auch vom Rasenweg über Fuß- und Radwege.
- Im Plangebiet sind noch keine Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme werden im Zuge der Erschließungsarbeiten angelegt.
- Vorhandene Leitungen, die das Plangebiet derzeit durchlaufen, werden an die Neuerschließung ggfs. angepasst. Näheres regelt die Erschließungsplanung.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen der Planung angemessen bewertet und fließen in die Planung ein.
- Ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB soll zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Umsetzung der Bauvorhaben aufgestellt werden. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet. Dennoch wird eine maßvolle Eingrünung des Plangebietes und ein sinnvoller Abschluss des Siedlungsrandes im Südwesten der Stadt Moringen entwickelt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zeigt auf, wie das Plangebiet nach einer Besiedelung aussieht. In der folgenden Abbildung ist das städtebauliche Konzept im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

Das städtebauliche Konzept sieht vor ca. 20 Baugrundstücke mit Größen von jeweils ca. 600 bis 900 m² zu ermöglichen. Die Grundstücke werden ausgehend vom Waldweg im Osten des Plangebietes mittels einer Stichstraße erschlossen.

Es sollen Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Realisierung der Mehrfamilienhäuser konzentriert sich im Plangebiet auf den östlichen Bereich. Im westlichen Bereich des Plangebietes sollen ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet werden. Durch die Aufteilung der Ein- und Mehrfamilienhäuser im Plangebiet soll die Höhenentwicklung der Gebäude von Ost nach West abfallen.

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept Maßstab 1:1.000

4.3 Planungsalternativen

Räumliche Alternativen

Innerhalb der Stadt Moringen stehen zwar vereinzelt Baulücken für eine innerörtliche Bauentwicklung zur Verfügung, diese sind aber zum Teil in Privatbesitz und die Besitzer nur bedingt verkaufsbereit. Für eine wohnbauliche Entwicklung im Umfang des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum stehen keine anderen Flächen zur Verfügung. Die Baugebiete „Am Kleingartenweg“ und „An der Specke“, welche zuletzt entwickelt wurden, verfügen nur noch über wenige freie Bauplätze.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an ein vorhandenes Wohngebiet an. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Grundschule und eine Gesamtschule, welche insbesondere einen Vorteil für junge Familien darstellen und somit Synergien zwischen den Baugebieten entstehen. Alternative Standorte wurden nicht untersucht, weil die Fläche als Konversionsfläche einer ehemaligen Gärtnerei einen Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen darstellt und somit die Auswirkungen auf die Umweltbelange minimiert werden. Durch die Bebauung des Plangebietes wird der Ort an dieser Stelle sinnvoll abgerundet.

Inhaltliche Alternativen

Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtquartier welches durch Wohnbebauung, Grünflächen und Flächen für den Gemeindebedarf gekennzeichnet ist. Aufgrund der Lage am Stadtrand und der Anbindung an vorhandene Wohnbaugebiete hat die Stadt Moringen entschieden, dass eine Wohnbebauung im Plangebiet erfolgen soll.

Das Nutzungskonzept sieht für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet vor. Teile des Plangebietes entlang des Waldweges sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. In Anlehnung an die nördlich sowie östlich gelegenen Wohnbebauungen und der Lage am Waldweg, ist die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes folgerichtig. Alternative Nutzungen, wie reines Wohngebiet oder Mischgebiet, erscheinen am Standort aus unterschiedlichen Aspekten, wie immissionsschutzrechtliche Anforderungen, Erschließung des Gebietes und umweltbezogenen Belange als nicht angemessen.

Alternativ wäre es denkbar, ein Baugebiet mit höheren städtebaulichen Dichten und Höhen zu entwickeln. Dies könnte zum Brechen des städtebaulichen Maßstabs am Stadtrand führen und somit zu einer Störung des Orts- und Stadtbildes beitragen. Aus diesem Grund wird auf eine höhere städtebauliche Dichte verzichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von dem Waldweg mittels einer Stichstraße (Planstraße A). Mit der Erschließung werden keine benachbarten Wohngebiete verkehrlich belastet. Einzelne rückwärtige Grundstücke im Süden des Plangebietes werden von der Stichstraße (Planstraße A) aus durch zwei weitere kurze Stichstraßen (Planstraße B und C) erschlossen.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung wäre alternativ eine Erschließung nördlich über den Rasenweg möglich. Dies würde aber eine höhere Verkehrsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung bedingen.

Als grünordnerische Maßnahmen wird ein breiter Ortsrand am südlichen Stadtrand vorgesehen. Diese Grünfläche grenzt das Wohngebiet zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ab. Außerdem bildet es einen Übergang in die freie Landschaft und somit einen geordneten städtebaulichen Abschluss der Ortslage von Moringen. Alternativen zu der Anordnung der Grünflächen werden nicht gesehen, da ein kompakter Baukörper entwickelt werden soll.

Alle weiteren Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Zielen der Stadt zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes für den Ein- u. Mehrfamilienhausbau. Die hier entwickelte Variante wird als die Vorzugsvariante aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Moringen angesehen.

5 Voraussichtliche Auswirkungen auf übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Northeim weist die Stadt Moringen als Grundzentrum aus. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Die Leistungsfähigkeit ist u.a. zu erhalten und zu steigern durch die räumlich konzentrierte Einrichtung zentraler Versorgungseinheiten.

Moringen übernimmt hinsichtlich der Nähe zur Kreisstadt Northeim eine Entlastungs- und Ergänzungsfunktion für das Mittelzentrum Northeim. Aus der Nähe zu Northeim resultiert die Festlegung Moringens als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Darüber hinaus ist Moringen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Durch die Planung wird der Zielsetzung „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ Rechnung getragen.

Als ausgewählte Bodendenkmale sind in der Kernstadt Moringen u.a. die alte Burganlage (heute Heimatmuseum), die Kirche, Grabhügel und Wallanlagen festgelegt.

Der Planbereich selbst wird von keinen Darstellungen im RROP überlagert.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung in keinerlei Hinsicht entgegen.

5.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Moringen stellt entlang des Waldweges ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 als Höchstmaß dar. Für den restlichen Bereich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Dementsprechend ist eine Berichtung in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nach § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berichtigen.

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, für den die Bedingungen des § 13a BauGB entsprechend gelten, ist nur eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und kein Änderungsverfahren mit gesonderter Beteiligung der Öffentlichkeit nötig.

Eine Berichtigung in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des

Flächennutzungsplanes abweichen. Im Zuge der Berichtigung soll der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes vollständig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moringen mit Kennzeichnung des Planbereiches (ohne Maßstab)

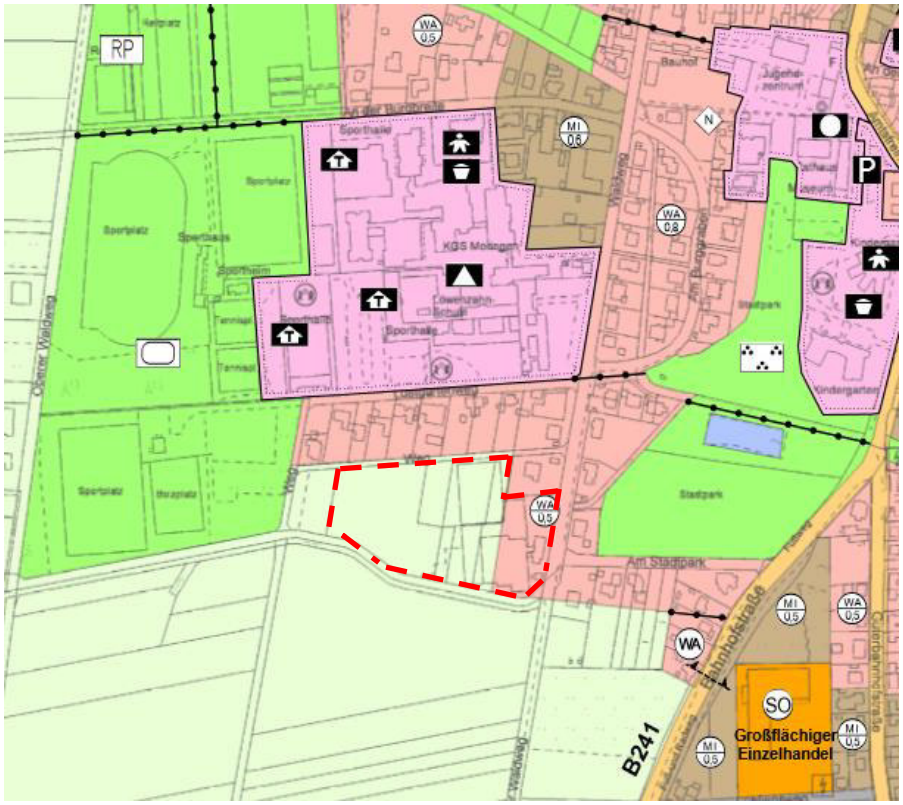
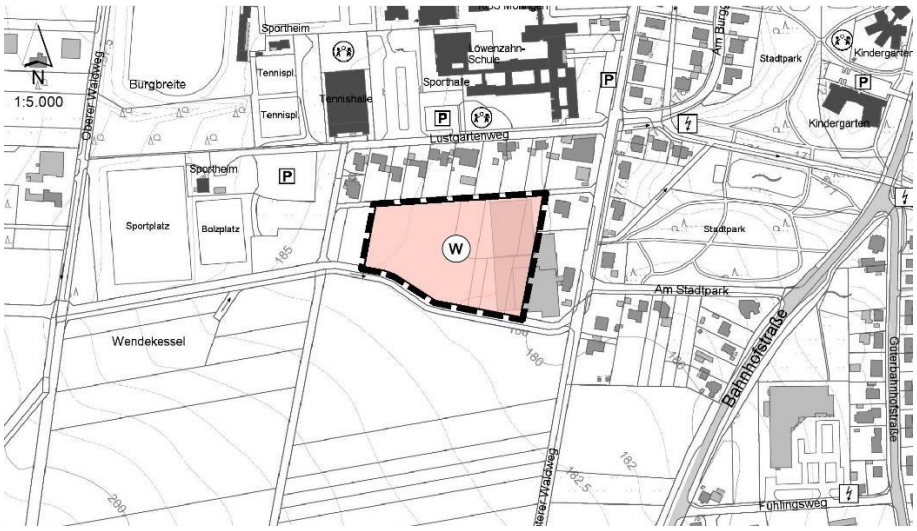


Abbildung 5: Berichtigung des Flächennutzungsplanes



6 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen

6.1 Lage

Moringen ist eine Kleinstadt im südlichen Gebiet des Landkreis Northeim. Die Stadt besitzt nach dem regionalen Raumordnungsprogramm die Funktionsstellung eines Grundzentrums. Zu der Stadt Moringen gehören die Ortsteile Behrensen, Blankenhagen, Fredelsloh, Großenrode, Lutterbeck, Nienhagen, Oldenrode und Thüdinghausen.

Fläche: 82,25 km²

Höhe: 137 - 457 m ü. NHN

Einwohnerzahl Stadt Moringen: 4.382

Einwohnerzahl mit Ortsteilen (Stand Januar 2020[2]): 7.025

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Moringen. Trotz der Lage am Ortsrand befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Freizeit- und Bildungseinrichtungen. Eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes erfolgt im folgenden Kapitel 6.2.

6.2 Einbindung in das städtebauliche Umfeld

Der in Rede stehende Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Moringen. Die Fläche wurde zuvor durch die Gärtnerei Bergmann genutzt. Zurzeit liegt die Fläche brach.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich direkt angrenzend der „Rasenweg“ sowie eine Wohnbebauung, die über die Straße „Lustgartenweg“ erschlossen wird. Weiter nördlich befindet sich zudem eine Grundschule sowie die kooperative Gesamtschule Moringen. Das Stadtzentrum ist ca. 500 m in nördlicher Richtung entfernt. Über die Straße des Waldweges ist es direkt erreichbar.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Daran anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen des Außenbereiches.

Westlich wird das Plangebiet durch Eigentümergärten definiert. Weiter westlich befinden sich verschiedene Sportplätze des ansässigen Sportvereins. Zudem befindet sich im Norden der Sportplätze eine Reitschule.

Östlich des Plangebietes befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe der Stadtpark.

[2] https://www.moringen.de/; Stadtporträt, Daten und Zahlen, Stand Januar 2020

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird auf einer brachliegenden Fläche eine Wohnnutzung ermöglicht. Zuletzt sind mit dem Baugebiet „Am Kleingartenweg“ und dem Baugebiet „An der Specke“, welches sich noch im Planaufstellungsverfahren befindet, weitere Flächenreserven aufgeplant worden. In diesen beiden Gebieten stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht aber weiterhin. Mit der Entwicklung von einem Allgemeinen Wohngebiet soll daher der Bedarf nach Ein- und Mehrfamilienhäusern bedient werden.

Der südwestliche Stadtrand von Moringen stellt sich als durchaus strukturreich und harmonisch dar, obgleich ein homogenes Erscheinungsbild nicht vorherrscht. Entstanden sind vornehmlich freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, meist mit Sattel-; Walm -und Flachdächern und dunkler sowie rot-brauner Dacheindeckung.

Die Einfamilienhäuser sind vornehmlich traufständig zum jeweils angrenzenden Straßenraum orientiert. Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden vorwiegend als Wohn- und Ziergärten genutzt; aufgrund des großen Flächenanteils tragen sie entscheidend zur Wahrnehmung der Siedlung und damit zum Ortsbild bei.

Um die Auswirkungen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und das Ortsbild zu minimieren, wird für das Plangebiet durch die Einfriedung der Grundstücke im südlichen Bereich ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft ermöglicht.

Die Umsetzung einer Beschränkung der Gebäudehöhen kann im Bebauungsplan zu einer harmonischen Eingliederung in die umliegende Siedlung dienen. Die Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungserweiterung am südwestlichen Rand von Moringen werden als verträglich angesehen.

6.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch Wohnnutzung im Norden bzw. Osten, Eigentümergärten und Sportflächen im Westen und landwirtschaftliche Nutzungen im Süden geprägt.

Das Plangebiet liegt derzeit zum größten Teil brach. Lediglich im Osten des Plangebietes befindet sich das bestehende Wohngebäude des Eigentümers der Flächen. Auf den restlichen Flächen befanden sich vormals die Gewächshäuser und Anpflanzflächen der Gärtnerei Bergmann.

Die Wohnnutzung soll im zukünftigen Baugebiet im Mittelpunkt stehen. Dementsprechend ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dabei sollen im östlichen Bereich des Plangebietes mehrere Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Fokus im restlichen Plangebiet liegt auf der Realisierung von Einfamilienhäusern. Dies korrespondiert mit den umliegenden Nutzungen des bebauten Stadtrandes von Moringen, wo insbesondere nördlich des Plangebietes vornehmlich Einfamilienhäuser bereits entstanden sind.

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes im Übergang der bebauten Ortslage in die freie Landschaft wird der Stadtgrundriss von Moringen arrondiert. Die Nutzung passt sich in das

vorgefundene städtebauliche Gefüge ein und entspricht der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Stadt. Mit der unmittelbaren Nähe zu Schulen sind gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von jungen Familien im Plangebiet gegeben, so dass hier Synergien zwischen den verschiedenen Baugebieten entstehen.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich in ca. 100 m Entfernung Sportplätze (Tennis- u. Fußballplätze). Die Wohngebäude nördlich des Plangebietes zwischen dem Rasenweg und dem Lustgartenweg befinden sich im Gegensatz zum Plangebiet deutlich näher an den Sportplätzen. Es wird daher davon ausgegangen, dass von den Sportplätzen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet ausgehen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich in ca. 250 m Entfernung eine Reitschule von der Geruchsimmissionen ausgehen können. Auch hier sind bereits Wohngebäude mit weniger Abstand zur Geruchsquelle errichtet worden. Die Art der Geruchsbelastung wird außerdem als gebietsverträglich für ein am Ortsrand gelegenes Wohngebiet angesehen.

Die Flächen im direkten Umfeld südlich des Plangebietes werden weiter intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Emissionen, die dort bei der Feldarbeit und durch die landwirtschaftlichen Maschinen entstehen, sind ortsüblich und zu dulden. Die Felder werden wie bisher bewirtschaftet und es findet keine Verschärfung aus Sicht des Immissionsschutzes statt. Durch die Gestaltung des Siedlungsrandes können insbesondere die Staubeinwirkungen abgemildert werden.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundestraße B 241, über die die Städte Northeim und Hardegsen zu erreichen sind. Da sich bereits zwischen dem Plangebiet und der B 241 Wohngebäude befinden, ist davon auszugehen, dass von der Bundesstraße keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet ausgehen.

Im Norden und entlang der Straße des Waldweges grenzen Wohnnutzungen an den Planbereich. Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und den bestehenden Wohnnutzungen werden nicht gesehen. Lediglich im Zuge der Bautätigkeit kann es temporär zu Störungen (z.B. durch Baufahrzeuge) kommen, die aber nicht als erheblich eingestuft werden.

Negative Auswirkungen auf das Plangebiet werden aus den genannten Gründen nicht erwartet.

6.4 Infrastruktur

6.4.1 Verkehr

Das Baugebiet soll über die Straße des Waldweges erschlossen werden. Die Haupterschließung erfolgt von dem Waldweg mittels der Planstraße A. Das Ende der Planstraße A wird als Wendeanlage gestaltet. Einzelne rückwärtige Grundstücke im Süden des Plangebietes werden von der Planstraße A aus durch zwei weitere Planstraßen B und C erschlossen.

Der Querschnitt der Planstraße A wird mit 5,5 m definiert. Im Straßenverkehrsraum sind sowohl Stellplatzfläche als auch Fuß- und Radwege sowie Möglichkeiten zur Anpflanzung von

den Straßenraum gliedernden Bäumen enthalten. Für die Erschließung einzelner rückwärtiger Grundstücke im Süden des Plangebietes werden von der zentralen Erschließungsstraße (Planstraße A) die Planstraßen B und C mit einem Querschnitt von 5 m definiert.

Am Ende der Planstraße A wird zur Erschließung des Plangebietes eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m projektiert. Dieser ist geeignet, um Müllfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. An die Wendeanlage wird ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m projektiert. Dieser Fuß- und Radweg dient der fußläufigen Anbindung des Plangebietes zu dem nördlich gelegenen Schulstandort.

Durch die Erschließung des Plangebietes wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Diese Mehrbelastung stellt sich auf Grund der wenigen Baugrundstücke als eher gering dar und kann durch die bestehende Erschließungsstraße sowie die neugeplanten Stichstraßen bewältigt werden.

Die Erschließung des Plangebietes tangiert nicht den im Süden des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg. Die Befahrbarkeit ist auch weiterhin gewährleistet.

Die Erschließungskosten werden über den Vorhabenträger geregelt. Nähere Ausführungen über die Ausgestaltung der Erschließung erfolgen in der ausführenden Planung.

6.4.2 Versorgung

Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation und ggfs. Gas) befinden sich im Waldweg. Die ggf. notwendigen zusätzlichen Leitungstrassen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt.

Strom

Stromleitungen sind im Plangebiet selbst noch nicht vorhanden. Das Plangebiet muss im Rahmen der Erschließungsmaßnahme an das örtliche Stromnetz angeschlossen werden. Hierzu bietet sich eine Anbindung im Bereich der Straße des Waldweges an. Näheres regelt sich im Erschließungsentwurf. Im Bereich des Eingangs der Erschließungsstraße in das Plangebiet ist für die Stromversorgung eine Trafostation geplant.

Trinkwasser

Die Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsinfrastruktur kann über die vorhandenen Leitungen hergestellt werden. Hierzu wird in vorhandenen Leitungstrassen angebunden. Über die fußläufige Anbindung zum Rasenweg; wird ein Ringschluss für das Trinkwassernetz gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die wichtigste Wasserversorgung für die Feuerwehr der Stadt Moringen sind die Hydranten. Als Teil der Löschwasserversorgung sind Hydranten innerhalb von Ortschaften und Städten alle 90 bis 150 m zu finden. Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung von 48 m^3 pro Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden ist für das Wohngebiet eine Ringverbindung herzustellen. Löschwasserentnahmestellen werden in Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz innerhalb des neuen Baugebietes angeordnet. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar.

6.4.3 Entsorgung

Für das Plangebiet sind neue Entsorgungsleitungen anzulegen. Es sind sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanäle innerhalb der Verkehrsflächen zu setzen. Näheres regelt die Erschließungsplanung.

Die Entsorgungseinrichtungen sollen in Abstimmung mit den entsprechenden Trägern an vorhandene Systeme angeschlossen werden. Die Oberflächenentwässerung ist so zu gestalten, dass eine Abflussverschärfung vermieden wird.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf zwei Ebenen. Die Erschließungsanlagen entwässern in einen Stauraumkanal. Von diesem wird das rückgestaute Wasser verzögert abgleitet.

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke erfolgt mittels einer dezentralen Rückhaltung. Die kann je nach Vorstellungen der Bauherren mittels Zisterne, Teich-Muldenanlage oder Mulden-Rigolen System auf dem Baugrundstück erfolgen. Ziel ist es, den Oberflächenwasserabfluss durch Einstau und verzögerter Abgabe auf den natürlichen Abfluss zu begrenzen. Die Rückhalteanlagen sind nach dem Niederschlagsereignis zu entleeren.

Auf den Grundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammeltanks (Zisternen). Solche Systeme sind ökologisch empfehlenswert, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50 % führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

Eine Einschätzung und Bewertung der vorgesehenen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Schmutz- und Regenwassers und die damit in Verbindung stehenden technischen, planerischen und baulichen Anforderungen zur Entsorgung des Plangebietes sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser sind die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§ 13 (4)) und der AVBWasserV (§ 3 (2)) beim Gesundheitsamt sowie beim örtlich zuständigen Wasserverband anzeigepflichtig.

7 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

7.1 Umweltbelange

7.1.1 Notwendigkeit zur Regelung des Eingriffs in die Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches mehr durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Baurechtssetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

7.1.2 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder von Google Maps der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes sowie eine Bestandsaufnahme vor Ort der Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

7.1.3 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß (6) 7 BauGB

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG			
Arten /Lebensgemeinschaften	x		
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt	x		
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Fläche	x		
Oberflächengewässer		x	
Klima / Luft (Lokalklima)		x	
Landschafts-/Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x		
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstiges			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen	x		
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten gem. § 32 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

7.1.4 Erläuterung der Umweltbelange

Es werden im Folgenden die Umweltbelange erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen.

Schutzgüter

Schutzgüter Arten /Lebensgemeinschaften, Biotoptypen und Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung	<u>Pflanzen</u> • typische Arten der Ruderalflur • Sukzession mit Pioniergehölzen, Brennnesselflur • Übergangsweise ackerbauliche Nutzung (Maisanbau) • Kleinere Gehölzhecken • Typische Flora der Privatgärten <u>Tiere</u>

	• teilweise Saumarten und Hecken bewohnende Arten entlang (benachbarter) Gehölzstrukturen • Arten der Ruderalflur • Kulturfolgende Arten Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung im Umfeld sowie der übergangsweisen Nutzung einer Teilfläche zum Maisanbau und der Vorbelastung durch das Räumen der Fläche sind keine geschützten und/oder seltenen Arten zu erwarten. Es werden überwiegend weit verbreitete und häufige Tierarten erwartet. Auf ein artenschutzrechtliches Fachgutachten wird zunächst verzichtet.
Auswirkungen	• Auswirkungen durch Verlust an Ruderalflur-Tier- und Pflanzenarten • Auswirkungen durch Verlust an Gehölzen • Schaffung neuer Lebensräume, Brutstätten und Jagdgebiete für siedlungsadaptive Arten durch das Anlegen privater Gärten
Erheblichkeit	Der Grad der Erheblichkeit für Pflanzen und Tiere ist als gering einzustufen.

Schutzgut Boden/ Bodenwasserhaushalt/ Grundwasser

Bestand und Bewertung	<u>Boden</u> • Pseudogley-Parabraunerde • Hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit • Bodenzahl/Ackerzahl: 80/82 • für Acker, Grünland, Wiese und Weide geeignet • seltene Böden: Standorte mit Quellkalkausfällung, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • vorbelastet aufgrund von Bauschutt • Teilversiegelt in den Bereichen der ehemaligen Gewächshäuser • Vollversiegelt im Bereich der bestehenden Gebäude <u>Grundwasser</u> • Mittle Grundwassertiefe bis grundwasserfern • Grundwasserneubildungsrate: 150 – 300 mm/a • Mittleres Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung • Vorbelastet aufgrund der ehemaligen/bestehenden Bebauung
Auswirkungen	• Boden als Ertragspotenzial: Der Boden im Plangebiet wird nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. • Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen: In den überbaubaren Bereichen geht Lebensraum verloren. Nur im Bereich von Gärten und Pflanzflächen kann der Lebensraum aufgewertet werden bzw. neu entstehen. • Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium etc.): In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren. • Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...): In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren. • Archiv von Natur- und Kulturgeschichte: Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

Erheblichkeit	Erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung	Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand. Im Westen, Norden und Süden wird das Plangebiet von Feldwirtschaftswegen abgegrenzt. Im Osten verläuft der Waldweg. Im Süden befindet sich zudem ein Entwässerungsgraben. Dieser grenzt den Siedlungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen ab. Im Westen und im Norden des Plangebiets befinden sich Wohnflächen, Sportanlagen, Schulen und Gewerbe. Im Osten überwiegen die Grünanlagen des Stadtparks. Das Plangebiet, das in der Vergangenheit als Gärtnerei genutzt wurde, prägte das Ortsbild mit Gebäuden zur Pflanzenanzucht. Die derzeitige Nutzung, Acker und Brache, zeugen eher von einem unbebauten Bild mit hohem Grünanteil. Es handelt sich um ein typisches Landschaftsbild der Ortsrandbereiche mit dominanter landwirtschaftlicher Nutzung. Das Plangebiet ist überwiegend im Nahbereich einsehbar, von Süden aus auch aus der Ferne. Laut Landschaftsrahmenplan des LK Northeim (1988) liegt das Gebiet in einem Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.
Auswirkungen	Im Hinblick auf die städteplanerischen Auswirkungen verschiebt sich die Ortsgrenze kleinsträumig nach Süden. Da das Plangebiet lange Zeit als Gärtnerei genutzt wurde und die Fläche durch Gewächshäuser bebaut war, bleiben die Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild gering. Eine Eingrünung im Süden des Plangebietes durch eine Gehölzhecke kann die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern und einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und Offenland gewährleisten.
Erheblichkeit	Der Grad der Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestand und Bewertung	<u>Geruch</u> Als einzige mögliche Geruchsquelle können die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung und deren Bewirtschaftung genannt werden. Letztes ist allerdings zeitlich begrenzt. <u>Lärm</u> Maßgebliche Lärmquelle sind die umliegenden Sportanlagen und Schulen. Die Lärmquelle ist allerdings zeitlich auf den Tag begrenzt. <u>Erholungsfunktion</u> Im Plangebiet selbst gibt es keine Naherholungsmöglichkeiten. Allerdings befinden sich Sportanlagen und ein Stadtpark in unmittelbarer Nähe.

	Laut Landschaftsrahmenplan des LK Northeim (1988) liegt das Gebiet in einem Bereich extensiver Erholungsnutzung.
Auswirkungen	Geruch Die Bewirtschaftung der Ackerflächen in der Umgebung bleiben zeitlich begrenzt. Lärm Von den umliegenden Lärmquellen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das entstehende Wohngebiet erwartet. Erholungsfunktion Im Plangebiet werden durch das Anlegen von Wohnhäusern und Privatgärten Naherholungsbereiche geschaffen. Die Naherholungsziele in der Umgebung werden durch die Planung nicht tangiert. Sie bleiben bestehen.
Erheblichkeit	Geruch Für die Region ist die Landwirtschaft ein fester Bestandteil. Die Beeinträchtigungen des Menschen durch die Bewirtschaftung von Äckern und damit verbundenen Geruchsimmissionen sind deshalb zu relativieren und als unerheblich einzustufen. Lärm Die Lärmimmissionen durch die Sportanlagen und Schulen werden aufgrund der zeitlichen Begrenzung als unerheblich eingestuft. Erholungsfunktion Für die Erholungsfunktion besteht keine Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, und eine Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzung, Nachverdichtung und andere Maßnahme verringert werden.

Durch die Konversion der Flächen der ehemaligen Gärtnerei Bergmann wird das Plangebiet wieder einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Planung trägt zur Schonung anderer Bereiche bei und wirkt sich positiv auf den Flächenverbrauch aus.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der neueren Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Gründe hierfür sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Neben der Anreicherung von CO2 und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Klimaschutz

Unter „Klimaschutz“ sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken.

Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO2 Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Bei den geplanten baulichen Maßnahmen handelt es sich um Veränderungen, die sich im siedlungsnahen Bereich befinden. Kleinklimatisch relevante Grünstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Zwar werden mit der Planumsetzung Grünstrukturen entfernt, auf der anderen Seite jedoch auch neu gepflanzt. Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden nicht negativ verändert.

Klimaanpassung

Unter „Klimaanpassung“ sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen.

Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der räumlichen Lage, der Wiedernutzbarmachung der Fläche und der anvisierten Maßnahmen, werden bereits negative Auswirkungen auf die klimatische Situation vermieden. Die Planung trägt durch die Schonung anderer Bereiche bereits als Maßnahme zur Klimaanpassung bei.

7.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine geräumte Fläche, die in der westlichen Hälfte übergangsweise zum Maisanbau genutzt wird. Auf der Osthälfte ist beginnende Sukzession zu erkennen. Bedeutsame Strukturen sind daraus noch nicht erwachsen. Wegen des geringen Alters der Fläche kann eine Besiedelung der Fläche durch geschützte Arten ausgeschlossen werden. Die wenigen Gehölze, die sich auf dem Gelände befinden, werden weder für

Vögel noch für Fledermäuse die nötige Größe und Alter aufweisen, um als ausschlaggebende Nahrungsquelle oder als Fledermaushöhe zu dienen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich ausreichend viele Gehölzstrukturen, die ein Ausweichen der genannten Tiergruppen ermöglicht.

Die westliche Hälfte, die übergangsweise intensiv ackerbaulich genutzt wird, weißt einen unattraktiven Raum für Vögel und Fledermäuse auf. Für Offenland liebende Tiere, ist die Fläche zu klein.

In unmittelbarere Nähe des Wohngebäudes am östlichen Plangebietsrand, kann zwar mit kulturfolgenden Tieren gerechnet werden. Die Gebäude werden von der Planung allerdings nicht tangiert. Somit bestehen keine Auswirkungen auf die genannte Tiergruppe.

Nach dem derzeitigen Bearbeitungs- und Wissenstand ist von unerheblichen Beeinträchtigungen für den Artenschutz auszugehen.

7.4 Bewertung der Eingriffsintensität

Aus den Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange wird deutlich, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Für die Belange Biotoptypen und Landschaftsbild / Ortsbild ist der Grad der erheblichen negativen Auswirkungen als gering einzustufen.

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die mit der Bebauung im Zusammenhang stehenden Eingriffe werden durch das Anlegen einer Gehölzhecke am südlichen Rand des Plangebietes sowie durch das Anpflanzen von Gehölzen und die Versiegelungsbeschränkung innerhalb der Baugrundstücke minimiert.

8 Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit den Teilbereichen WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen in Teilbereiche gegliedert (siehe Kapitel 8.2.2).

Zum Schutz des Gebietes vor artfremden Nutzungen, die auch aufgrund der Lage des Gebietes und der Struktur der benachbarten Bebauung nicht in das Erscheinungsbild des Gebietes passen würden, werden die unter § 4 (3) Nr. 1-4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen. Dementsprechend sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Im Übrigen gelten entsprechend für das Gebiet die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO städtebaulich nicht erwünscht und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Ausschluss aller nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für allgemeine Wohngebiete richtet sich nach dem Beschluss des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes vom 4. Mai 2018[3]. Es werden darin Leitsätze zum Bauplanungsrecht formuliert, die die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB betreffen. Darin heißt es: „*Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.*“

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 (6) BauNVO.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 34 „Wendekessel“ mithilfe der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die GRZ ist für den Teilbereich WA1 mit 0,3 festgesetzt. Demnach wäre, unter Einbeziehung des § 19 (4) BauNVO eine Überdeckung der Grundfläche bis zu 0,45 zulässig.

Für die Teilbereiche WA2 und WA3 ist eine GRZ mit 0,4 festgesetzt. Demnach wäre, unter Einbeziehung des § 19 (4) BauNVO eine Überdeckung der Grundfläche bis zu 0,6 zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden. Allerdings gilt gleichzeitig die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß §19 (4) BauNVO.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 16 (2) und (3) sowie § 19 BauNVO.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe der

[3] Beschluss des VGH München vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382

baulichen Anlagen gesteuert. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch zwei Faktoren definiert. Im WA1 und WA2 bezieht sich die Höhe der baulichen Anlagen zum einen auf die untere Bezugshöhe, die ist in der Regel die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, und zum anderen auf die Gebäudehöhe. Sie ist wiederum abhängig von der Dachform. Im WA3 bezieht sich der untere Bezugspunkt auf die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Planstraße A.

Unterer Bezugspunkt im WA1 und WA2 (Erdgeschossfußboden)

Die Höhenfestsetzung des Erdgeschosses steht in Abhängigkeit zur Topographie. Der Höhenbezugspunkt wird festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die Baukörper an die öffentlichen Entsorgungskanäle angebunden werden können.

Es gilt folgende Regelung:

- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußboden darf den Schnittpunkt mit dem höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,50 m übersteigen.

Damit wird gewährleistet, dass die Gebäude eine maximale Höhe nicht überschreiten können. Die Grundstücke haben in der Regel weniger als 1m Höhenunterschied innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Insofern ist die getroffene Regelung ausreichend, um die Gebäude in die vorhandene Topografie einzubinden.

Unterer Bezugspunkt im WA3 (gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze zur Planstraße A)

Die Höhenfestsetzung erfolgt in Abhängigkeit zur Planstraße A. Die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Planstraße A stellt für die First- und Traufhöhe den unteren Bezugspunkt dar. Hierzu ist der an das Baugrundstück angrenzende Straßenabschnitt zu betrachten und dessen mittlere Höhe im Bereich der Straßenachse. Auch bei einer Hinterliegerbebauung im WA3 Gebiet gilt die Planstraße A als Bezugshöhe.

Oberer Bezugspunkt (First- und Traufhöhe)

Das Ziel für die Festsetzung einer Trauf- und einer Firsthöhe ist es, eine Höhenstaffelung im Plangebiet von der Bestandsbebauung zur freien Landschaft zu entwickeln, die immer mehr abnimmt. Das gestalterische Ziel ist es im Bereich des WA1 eingeschoßig wirkende Baukörper zu entwickeln, im WA2 zweigeschoßige und im WA3 dreigeschoßige Gebäude. Dabei soll es in der Regel auch möglich sein im Dachgeschoß ein weiteres Geschoß auszubauen. Sofern die Regelung zum Flachdachgebäude genutzt wird, kann auch hier im Obergeschoß eine vollwertige Wohnnutzung realisiert werden.

Firsthöhe:

In Abhängigkeit zum unteren Bezugspunkt gilt eine maximale Gebäudehöhe. Je nach Gebiet gelten maximale Firsthöhen von 9,50 bis 13,0 m. Der Obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Dachfirstes (Firstziegel). Mit der Festsetzung soll eine Staffelung der Höhen im Plangebiet ermöglicht werden.

Traufhöhe:

Um zu verhindern, dass im westlichen Bereich des Plangebietes der äußere Eindruck einer Zweigeschossigkeit und im östlichen Bereich der äußere Eindruck einer Drei- bzw. Viergeschossigkeit entsteht, wird für die baulichen Anlagen eine Traufhöhe festgelegt. In Abhängigkeit zum unteren Bezugspunkt gelten je nach Gebiet maximale Traufhöhen von 4,50 bis 10,50 m. Der obere Bezugspunkt ist die Traufe: Sie wird als der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Ziegel-Oberkante) definiert. Die Traufhöhe ist somit nicht gleichzusetzen mit der Höhe der Regenrinne. Sie wird auch nicht an der Unterkante der Dachkante gemessen.

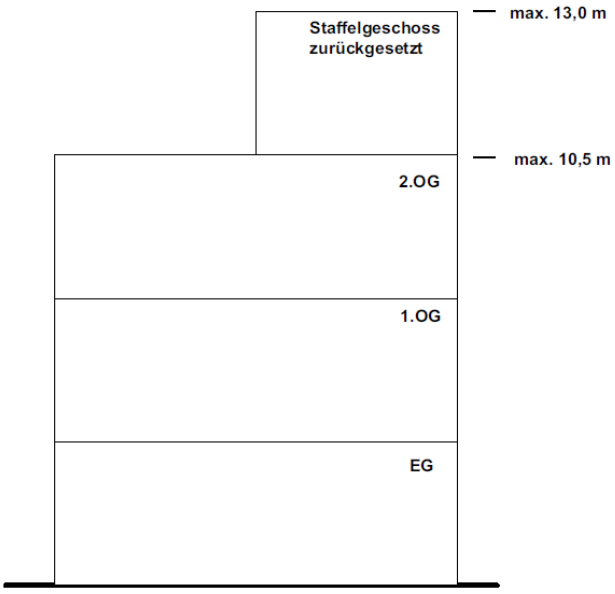
Flachdächer:

Da die Festsetzungen auch die Errichtung von Flachdächern ermöglicht und Klarheit bezüglich der Gebäudeausgestaltung gegeben werden soll, ist folgende Regelung mit aufgenommen worden.

Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung <12°) darf die festgesetzte Traufhöhe der baulichen Anlagen um maximal 2,5 m überschritten werden. Der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Attika. Die Gesamthöhen der Gebäude mit Flachdach bleiben auf diese Weise unterhalb der Höhe der Gebäude mit geneigtem Dach.

Im WA3 ist bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 12°) oberhalb der Traufe ausschließlich ein Staffelgeschoss zulässig. Staffelgeschosse müssen an der vollen Länge zweier Gebäudeseiten einen Gebäuderücksprung von mindestens 2,0 m aufweisen. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Höhenentwicklung eines Gebäudes mit Flachdach und zurückgesetzten Staffelgeschoss.

Abbildung 6: Veranschaulichung Höhenentwicklung Flachdach WA3



Hiermit wird eine Gliederung der Gebäude auch in der vertikalen sichergestellt und der Eindruck von vier Vollgeschossen wird durch das Staffelgeschoss vermieden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (3) BauGB i.V.m. 16 (2), (3) und (5) sowie § 18 (1) BauNVO.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die Gebäudelänge ist auf maximal 50 m begrenzt. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass in Anlehnung an die umgebende Bebauung, auch die Bebauung im Plangebiet die Maßstäblichkeit der Nachbarschaft übernehmen soll und somit nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein dürfen. Im Grundsatz wird durch die Einschränkung die Errichtung von Hausgruppen, z.B. Reihenhäuser, ausgeschlossen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude frei anzuordnen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Aufgrund der Orientierung der Grundstücke mit Nord-Süd-Ausrichtung wird erwartet, dass die Gebäude traufständig zur Planstraße A errichtet werden. Die Dachflächen können zur Ausnutzung von Fotovoltaik-Systemen oder anderen, solarorientierten Energiegewinnungssystemen ausgerichtet werden. Der Bebauungsplan enthält jedoch keine Vorgabe für die Stellung der baulichen Anlagen.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die nach Niedersächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3) und (5) BauNVO.

8.4 Verkehrsflächen

Es sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt.

Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche umfasst sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Die Planstraße A nimmt die Funktion der zentralen Erschließungsstraße ein, welche ausgehend von der Straße des Waldweges das Plangebiet erschließt. Sie ist mit einer Breite von 5,50 m konzipiert. Die Planstraße A endet in einer Wendeanlage, welche mit einem Radius von 10 m konzipiert ist. Von der zentralen Erschließungsstraße (Planstraße A) erfolgt die Erschließung einzelner rückwärtiger Grundstücke im Süden des Plangebietes mittels der Planstraße B und C. Diese sind mit einer Breite von 5 m konzipiert. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen können sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege und Stellplätze für Pkw angeordnet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Fuß- und Radwege festgesetzt. Die unabhängig von der Straße geführten Fuß- und Radwege dienen in der Regel zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Plangebietes für den nichtmotorisierten Individualverkehr.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist 3 m breit.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Das taktische Zeichen mit der Zweckbestimmung Trafohaus verortet die Lage, an der die Anlage errichtet werden soll.

Die genaue Lage wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Stadtwerken Moringen festgelegt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 12, 14 BauGB.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt Flächen oder Maßnahmen (M) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB, Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (P) gemäß § 9 (1) 25a BauGB sowie Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25b BauGB fest. Die Festsetzungen dienen dazu die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die baulichen und sonstigen Maßnahmen im Plangebiet verursacht werden, zu

minimieren oder auszugleichen bzw. Eingriffe im Vorfeld schon zu vermeiden. Des Weiteren dienen sie auch dem Klimaschutz.

8.6.1 Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)

Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Im Bestand vorhandene vitale Laubbäume sowie die Pflanzgebote aus Festsetzung P2 können auf die Festsetzung P1 angerechnet werden.

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in Kapitel 10.1 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a BauGB.

8.6.2 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur am südlichen Plangebietsrand (P2)

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche am südlichen Plangebietsrand ist eine Gehölzstruktur zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von 2 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm je angefangene 100 m² Pflanzfläche auf den Baugrundstücken
- Anpflanzen von 5 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm, in versetzter Anordnung zwischen den Traufbereichen der Baumstandorte je angefangene 100 m² Pflanzfläche auf den Baugrundstücken
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Plangebietes nach Süden hin. Die Dominanz von Baukörpern und Nutzungen soll vom nördlichen Blickhorizont her insbesondere von der Landesstraße her eingeschränkt werden, eine Einsehbarkeit für Suchverkehr aber gewährleistet bleiben.

Eine dichte barriereartige Bepflanzung soll vermieden werden, um eine ungehinderte Luftdurchströmung in der Hauptventilationsrichtung Süd-Nord zu gewährleisten.

Lockere Gehölzbestände im Wechsel zwischen Grünland sind wichtige lineare Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsbereiche zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a BauGB.

8.6.3 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern und die Kapazität des Regenrückhaltebeckens zu schonen. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächig anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann

gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

8.6.4 Verbot von Kiesflächen in Gärten (M2)

Maßnahme

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kiesflächen u. Ä. auf Geotextilvlies unzulässig.

Zulässig sind bis zu 50 cm breite Drainagestreifen an Gebäuden.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient dazu monotone Kies- und Schottergärten zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

8.7 Sonstige Festsetzungen

8.7.1 Rückhaltung und Versickerung

Das von den Baugrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Dafür sind von den Vorhabenträgern Anlagen zur Rückhaltung in Form von Teichen, Mulden-/Rigolen-Systemen oder Zisternen mit für die jeweilige Grundstücksgröße sowie der angestrebten Versiegelung (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Terrassen etc.) bemessenem Rückhalteraum zu errichten. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 6,7 l/s je ha Grundstücksfläche[4] zu begrenzen. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass es nicht zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses kommt und die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation weiterhin ausreichend ist.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 16c BauGB.

[4] Natürlicher Gebietsabfluss in Abhängigkeit von der Geländeneigung: 6,7 l/s je ha Grundstücksfläche bei einer Geländeneigung von 2%

8.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“, Stadt Moringen, umfasst 47/2; 46/1; 43/2; 40/2; 40/3; 39/1 und 37/1 der Flur 21, Gemarkung Moringen.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Rasen
- Im Süden durch Ackerflächen
- Im Westen durch Eigentümergärten
- Im Osten durch den Waldweg

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

9 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Stadtrand ist das Plangebiet aus dem umgebenden Landschaftsraum einsehbar. Um die Auswirkungen der hinzutretenden Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung zu erreichen, werden daher Beschränkungen in Bezug auf die Gestaltungsfreiheit getroffen. Damit wird keine Homogenität bezweckt, es sollen keine uniformen Baukörper und -gebiete entstehen, sondern es soll durch ähnliche Gestaltungsmerkmale das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden. Um jedoch nicht zu stark in die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen einzugreifen, wurden nur Festsetzungen bzgl. der Dachform und -farbe gewählt. Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild an dieser ortsbildprägenden Stelle eine erhebliche Bedeutung.

Die Stadt Moringen will hier im Sinne einer positiven Baugestaltung kleine Hilfestellungen geben, was eine orts- und landschaftsbildgerechte Gestaltung ausmacht.

Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 NBauO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 (4) BauGB.

9.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wendekessel“ der Stadt Moringen.

9.2 Dachform

In den Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 sind Flachdächer (Dachneigung <12°) und geneigte Dächer (Dachneigung zwischen 12° und 45°) in Form von Satteldächern oder

zweihüftigen Pultdächer zulässig. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig. Mit dem Begriff des Satteldaches sind auch Dachformen gemeint, wie das Krüppelwalm- oder Walmdach. Sie sollen mit den örtlichen Bauvorschriften nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausgenommen von diesen Vorschriften zur Dachform allgemein sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

Unter zweihüftigen Pultdächern sind zwei, gegeneinander gestellte, geneigte Dachflächen mit versetzten Firsten zu verstehen. Das einhüftige Pultdach bleibt ausgeschlossen. Seine Form würde zu nicht unerheblichen Fassadenhöhen führen, was das gängige Bild der Ein- bis Zweigeschossigkeit deutlich überzeichnen würde. Zu beachten bleibt die Gebäudehöhe. Sie darf auch bei Pultdächern nicht überschritten werden.

Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

9.3 Dachfarbe und-material

In den Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel oder Dachsteine sowie metallene Dachmaterialien zulässig. Dabei wird sich an der Dachlandschaft der Umgebung orientiert. Die Dachziegel bzw. Dachsteine bestehen aus Ton- bzw. Betonsteinen. Es sind Dachdeckungen nur in den Farbtönen Rot-, Braun und Grau sowie dem Farbtone der metallenen Dachdeckungen zulässig.

Die Farbtöne wurden gewählt, weil dies die vorherrschenden Farbtöne der Dachlandschaft in Moringen sind. Eine Ausdifferenzierung hinsichtlich der Farbtöne im Sinne von „naturrot“ oder bestimmten RAL Tönen wird nicht angestrebt. Das Gebiet liegt im Übergang zur freien Landschaft. Die umgebende Bebauung hat keine einheitliche Dachlandschaft. Ein Übermaß an Regulierung wird daher vermieden.

9.4 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 80 (5) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Nds. Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

10 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

10.1 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Tabelle 1 Bäume-Sträucher

Bäume 1 Ordnung (über 20 m)		**Bäume 2. Ordnung (mind. 10 m, höchst. 20 m)**	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Großsträucher (bis 7m)		**Mittelsträucher (bis 3m)**	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	**Kleinsträucher (bis 1,5 m)**	

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Graue Herbstrenette Graben-steiner	Prinzenapel
Ananasrenette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Charlamowsky (Augustapfel)	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Danziger Kantapfel	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Geheimrat Dr. Oldenburg	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Edelapfel	Landsberger Renette	Winterrambour
Gelber Richard	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
Goldparmäne	Ontario	
Goldrenette v. Blenheim		
Birnensorten:		
Clapps Liebling	Neue Poiteau	
Gellerts Butterbirne	Nordhäuser Winterforellenbirne	
Gute Graue	Oberösterreichische Weinbirne	
Gute Luise	Pastorenbirne	
Köstliche von Charneaux		
Kirschsorten:		

Süßkirschen	Sauerkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume	
Wangenheimer Frühzwetsche		

10.2 Artenschutzrecht

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Mitte Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

10.3 Energieeinsparung

Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Auszug aus § 1 des GebäudeEnergieGesetz (GEG):

„(1) Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

(2) Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.“

„Mit dem GEG werden der Koalitionsvertrag, die Beschlüsse des Wohngipfels 2018 sowie die in den Eckpunkten für das Klimaschutzprogramm 2030 beschlossenen Maßnahmen in Bezug auf das Energieeinsparrecht für Gebäude umgesetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden.

Entsprechend dem Klimaschutzprogramm 2030 und dessen Maßgaben wurde in das GEG eine Klausel zur Überprüfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Gebäudebestand im Jahr 2023 aufgenommen. “[5]

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden mit Südausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen, solche Anlage zu installieren.

„Es wird auf die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, März 2014)" hingewiesen."

[5] Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Artikel Bauen „Das neue Gebäudeenergiegesetz“, https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebaeudeenergiegesetz-node.html, November 2020

11 Städtebauliche Werte und Kosten

11.1 Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße	1,81	ha	100,00 %
Straßenverkehrsflächen	0,18	ha	10,5 %
Allgemeines Wohngebiet Teilbereich WA1	1,05	ha	58 %
Allgemeines Wohngebiet Teilbereich WA2	0,35	ha	19,3 %
Allgemeines Wohngebiet Teilbereich WA3	0,23	ha	12,2 %

11.2 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Moringen keine Kosten. Die Stadt hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in dem die Kosten geregelt sind.

Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung und Abnahme durch die Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Moringen von der Kommune übernommen und als öffentliche Erschließungsanlagen gewidmet.

Moringen, den __.__.____

Stadt Moringen

Die Bürgermeisterin

(Siegel)

_____

(Unterschrift)