

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
11.2.2025			

FLECKEN DELLIGSEN

OS GRÜNENPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „REHBEUTELWEG“

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „KIRCHTALWIESEN“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Flecken Delligsen, Ortschaft Grünenplan hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Rehbeutelweg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden Grünenplans im Bereich des ehemaligen Freibads am Rehbeutelweg. Auf dem Gelände des ehemaligen Freibades befindet sich derzeit noch das Becken des Freibades sowie ein Gebäude mit den ehemaligen Umkleiden sowie einem stillgelegten Hallenbad.

Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der südliche Bebauungsplan Nr. 5 „Kirchtalwiesen“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan zum Teil überdeckt und insoweit aufgehoben. Der Bereich dieser Teilplanaufhebung wird auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Planungsvorgabe

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im neuen Regionalen Raumordnungsprogramm 2023 (RROP) für den Landkreis Holzminden wird Grünenplan als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Hier sollen die Voraussetzungen für Erholung gestärkt und verbessert werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll nicht über den Eigenbedarf hinausgehen. Für das Wohnen soll laut Begründung zum neuen RROP im Landkreis Holzminden grundsätzlich ein Wert von 10 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner/innen in 10 Jahren gelten. Bezugsgröße hierfür ist für Grünenplan eine Einwohnerzahl von 2.317 Personen zum 31.12.2019. Das entspricht 23 Wohneinheiten für die kommenden 10 Jahre. Bei einem angenommenen Bruttoflächenbedarf von 850 m² je Wohneinheit ergibt das eine Flächengröße von 1,96 ha. Innerhalb der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 1,08 ha für das Wohnen vorgesehen (gemischte Baufläche zur Hälfte angerechnet). Eine Anzahl von 10 Baulücken (=0,85 ha), die für eine Bebauung auch tatsächlich zur Verfügung stehen, wird in Grünenplan nicht erreicht, so dass die Vorgaben zur Eigenentwicklung im RROP eingehalten werden.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP liegt der Planbereich aufgrund der konzentrierten Freizeit- und Erholungsinfrastruktur, der guten Erschließung und Erreichbarkeit sowie einer hohen Nutzungsintensität in einem Vorranggebiet für infrastrukturbezogene Erholung. Die vorhandene Infrastruktur in diesem Gebieten soll gesichert und bedarfs- und standortgerecht weiterentwickelt werden. Im Nordosten grenzt der Planbereich an ein Vorranggebiet Wald an, das zu erhalten und für den Biotopverbund zu entwickeln ist. Die gesamte Ortslage Grünenplan und weit darüber hinaus ist als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung festgelegt.

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen. Das kann hier so beachtet werden. Belange der Erholung sowie auch der umgebenden Natur und Landschaft einschließlich des Waldes werden durch die Umnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Belange des Trinkwasserschutzes sind in jedem Fall im Ausbau und in der Nutzung des Gebietes zu beachten und zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Größe der Baugebiete wird in der vorliegenden Planung über die Deckung des Eigenbedarfs in Grünenplan nicht hinausgegangen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplanes des Flecken Delligsen wird hier eine öffentliche Grünfläche für ein Freibad, eine Fläche für ein südlich des Freibades geplantes, aber an dieser Stelle nie verwirklichtes Hallenbad sowie unterhalb einer Böschung eine kleine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar nördlich grenzt ein großflächiges Grundwassersicherungsgebiet an. Ansonsten stellt der Flächennutzungsplan in der Umgebung eine öffentliche Grünfläche für Dauerkleingärten, ein nicht näher definiertes kleines Sondergebiet für Erholung, eine Fläche für Gemeinbedarf – Spielplatz sowie Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dar. Von Süden her verläuft eine Hauptwasserleitung in Richtung Freibad.

Innerhalb seiner 13. Änderung wird zukünftig eine gemischte Baufläche sowie eine Wohnbaufläche dargestellt, an deren Süden zukünftig eine Fläche für die Landwirtschaft grenzen soll.

Die Flächennutzungsplanung mit eingearbeiteter 13. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Schneider, FLU (Freiraum – Landschaft – Umwelt), Gronau (Leine), erstellt wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt.

2.4 Trinkwasserschutz

Nach dem Entwurf des neuen RROP liegt das Plangebiet vollständig innerhalb eines großflächigen Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung, das durch den Flecken Delligsen zwingend zu beachten ist. Der Schutz des Trinkwassers ist daher besonders zu beachten. Handlungen, die dem Trinkwasserschutz entgegenstehen, sind zu unterlassen.

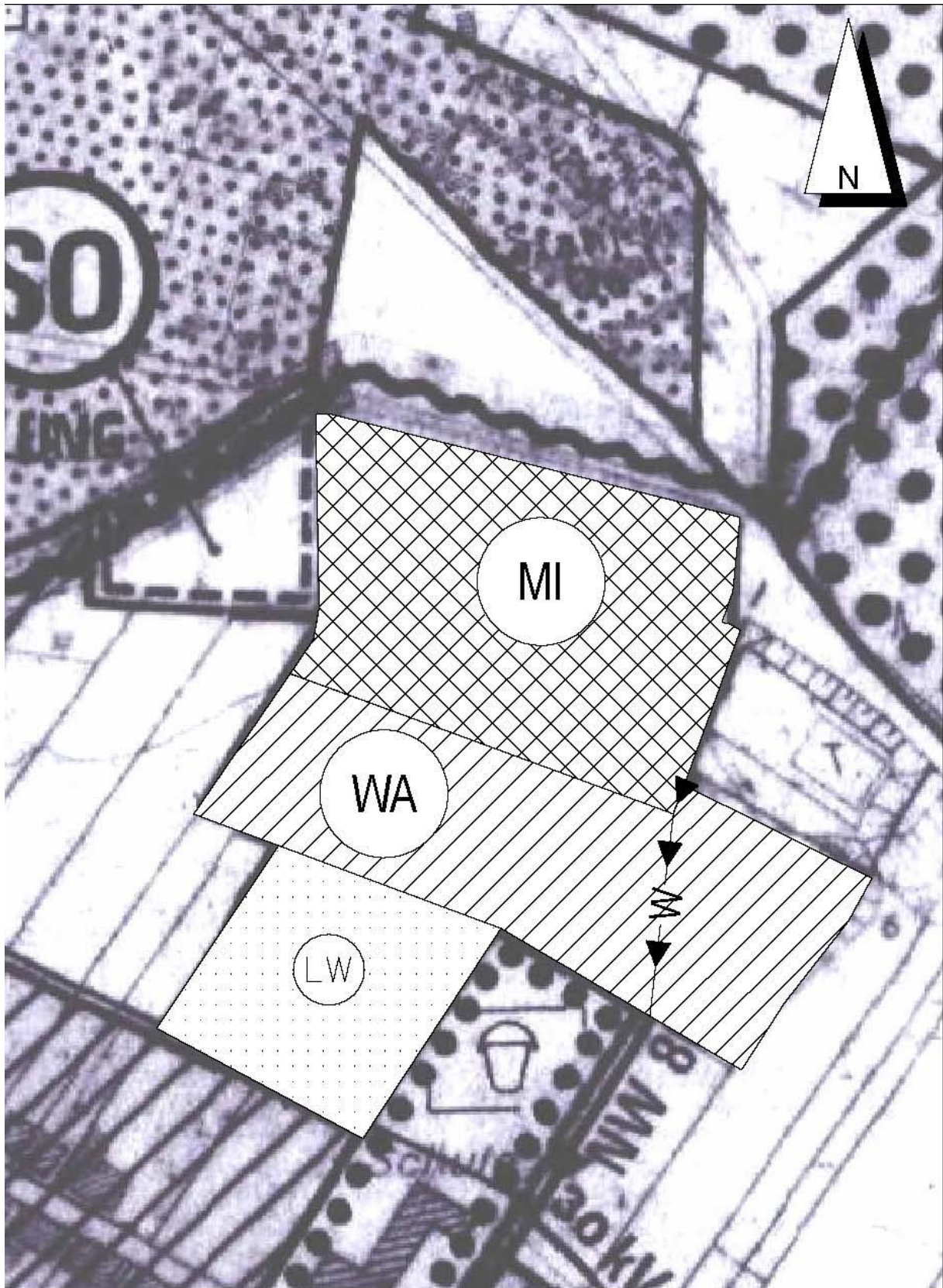
3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Innerhalb des Planbereichs war früher ein Freibad vorhanden, dessen Nutzung aber bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden ist.

Die baulichen Anlagen des Freibads einschließlich des Gebäudes für Umkleiden, Technik und das Hallenbad unterliegen seit langem dem Verfall. Dadurch hat sich hier ein städte-baulicher Missstand entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 13. Änderung des
Flächennutzungsplanes, vergrößert aus M 1 : 5.000



3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um dem hier entstandenen städtebaulichen Missstand entgegenzuwirken, soll zukünftig ein durchlässiges Gebiet für Wohnen und ein Mischgebiet vorgesehen werden. Auslöser für die aktuelle Planung ist das Interesse eines ortsansässigen Betriebes, seinen Firmensitz an den Rehbeutelweg zu verlegen. Statt eines Gewerbegebietes, das an dieser Stelle angesichts der vorhandenen angrenzenden Nutzungen einschließlich insbesondere der Kleingärten und des Waldes, unangemessen wäre, sollen Mischgebiete im Norden des Planbereiches vorgesehen werden, in denen eine für die Umgebung verträgliche Mischung aus Gewerbe und Wohnen entstehen kann.

Südlich angrenzend werden dann Wohngebiete vorgesehen, die wiederum im Einklang mit dem weiter südlich vorhandenen Wohngebiet steht. Zwischen diesen beiden Bereich wird an der bisherigen tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgehalten, weil das Gelände hier zu steil ist und damit nur sehr aufwendig zu bebauen wäre. Außerdem kann damit hier die bisherige Durchlässigkeit zwischen zwei Baugebieten bewahrt bleiben. Hierzu trägt auch der im Flächennutzungsplan vorgesehene und unmittelbar südlich angrenzende Spielplatz bei.

Das Maß der baulichen Nutzung wird verhältnismäßig hoch vorgesehen, um eine flächensparende Bebauung und damit eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden zu ermöglichen. Das bedeutet, dass bei einem gegebenen Bauprogramm eine möglichst geringe Grundstücksgröße in Anspruch genommen und der Bedarf an Bauland auf möglichst kleiner Fläche gedeckt werden kann.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

In den Mischgebieten wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt. Die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung reichen hierfür aus. In den Wohngebieten wird dagegen eine offene Bauweise vorgesehen, um unangemessen lange Baukörper auszuschließen.

Die Baugrenzen können großzügige überbaubare Flächen bestimmen. Lediglich im Nordosten wird zum benachbarten Wald ein Mindestabstand von 50 m festgesetzt, um einer Gefährdung durch Baumfall oder Waldbrand zu minimieren. Aufgrund der dazwischen liegenden Straße ist der Waldrand im Übrigen aber bereits in seiner Entwicklungsfähigkeit beschränkt. Der raumordnerische Grundsatz eines 100 m tiefen Waldabstandes kann hier nicht eingehalten werden, weil dadurch die Planung Gebiet nicht mehr realisiert werden könnte und damit die gewünschte Nachnutzung der Baufläche des Schwimmbadgeländes unterbleiben müsste.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches kann durch die Lage direkt am Rehbeutelweg gesichert werden. Der Rehbeutelweg ist zum Teil relativ schmal; dies kann aber zu einer Verkehrsberuhigung beitragen, da ein ungehinderter Begegnungsverkehr insbesondere von größeren Fahrzeugen nicht ohne weiteres möglich ist, sondern Rücksichtnahme, Ausweichen und Warten erforderlich sein können.

Nach Süden in Richtung Ortsmitte besteht eine Fußwegverbindung, die zugunsten einer fußläufigen Durchlässigkeit des Gebietes gesichert werden soll.

Der das Gebiet in West-Ost-Richtung querende und zum Teil verrohrte Bachlauf soll bis auf die erforderliche Straßenquerung geöffnet und in eine Grünfläche eingebettet werden, so dass auch in dieser Hinsicht eine Durchlässigkeit des Gebietes erreicht werden kann.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Maßnahmen ergeben sich aus den Empfehlungen des Umweltberichts, denen sich der Rat insoweit anschließt. Allerdings können im Bebauungsplan nur bodenbezogene Festsetzungen getroffen werden; handlungsbezogene Festsetzungen wie das Anbringen von Nistkästen sind planungsrechtlich unzulässig. Für diese Maßnahmen sowie für die planexternen Kompensationsmaßnahmen, die sich aus dem Umweltbericht ergeben, ist zu deren Sicherung stattdessen ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes entstehen nicht. Die Nachbarschaft von Mischgebieten zu Wohngebieten wird als grundsätzlich verträglich angesehen. Auch Immissionen von außen sowie Emissionen nach außen sind nicht in unverträglichem Maß zu erwarten.

4. Örtliche Bauvorschrift

Einfriedungen innerhalb von Anpflanzflächen sollen nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als transparente Zäune wie Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig sein, um die Eingrünungswirkung der Anpflanzungen nicht zu gefährden. Ansonsten könnten beispielsweise genehmigungsfreie Mauern erstellt werden, durch die Anpflanzungen nach außen gewissermaßen unsichtbar blieben und damit den gewünschten Einfluss auf das Ortsbild nicht erreichen könnten.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsluftbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Möglichen hier bereits gesichert, muss aber bedarfsgerecht ergänzt werden.

Bestehende und rechtlich gesicherte Gasleitungen sind in jedem Fall und auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Wenn sie im Bebauungsplan festgesetzt würden, wäre eine möglicherweise sinnvolle oder erforderliche Verlegung nur mit vergrößertem Aufwand möglich.

5.3 Städtebaulichen Werte

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,3788 ha

davon sind:

Allgemeine Wohngebiete 0,5865 ha

Mischgebiete 0,5858 ha

Straßenverkehrsfläche 0,1301 ha

davon Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung 0,0342 ha

Grünflächen – Grünanlage, privat 0,0629 ha

Wasserflächen 0,0135 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10

„Rehbeutelweg“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und wurde vom Rat des Flecken Delligsen beschlossen.

Delligsen, den

Siegel

Bürgermeister