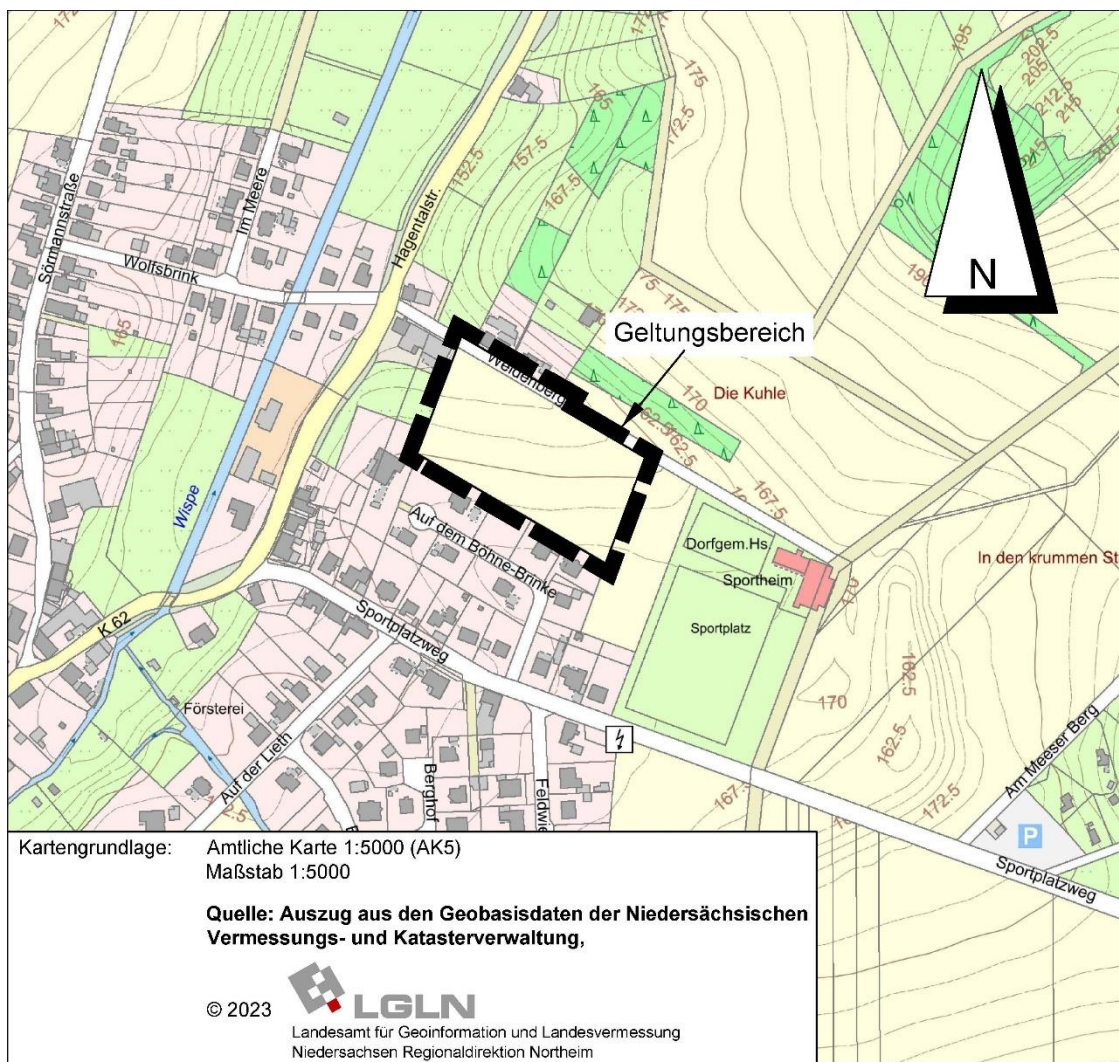


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
24.7.2025			

FLECKEN DELLIGSEN OS KAIERDE BEBAUUNGSPLAN NR. 5.6 „WEIDENBERGWEG II“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Flecken Delligsen hat am 28.6.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.6 „Weidenbergweg II“ in der Ortschaft Kaierde beschlossen. Der Geltungsbereich wurde gemäß Beschluss vom 26.6.2024 demgegenüber verkleinert.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordosten der Ortschaft Kaierde südlich des Weidenbergwegs

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die zeichnerischen Darstellungen des neuen Regionalen Raumordnungsprogramm 2024 (RROP) für den Landkreis Holzminden enthalten für den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Trinkwassergewinnungsgebiet Hils) sowie zum großen Teil ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung. Ein Vorranggebiet Kulturelles Sachgut (Protoindustriellandschaft Hilsmulde mit landesweiter Bedeutung) berührt den Änderungsbereich dagegen nicht. Linienhafte Vorranggebiete Biotopverbund bzw. Rohrfernleitung Gas durchziehen den Ort in Nordsüd-richtung, berühren aber nicht den vorliegenden Änderungsbereich. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich. Der Vorrang Trinkwassergewinnung mit den entsprechenden Schutzbestimmungen ist bei der Bebauung und Nutzung des Gebietes zu beachten, verhindert jedoch die geplante Nutzung nicht grundsätzlich. Die landschaftsbezogene Erholung, die einen erhebliche weiteren Bereich überdeckt, wird durch die vorliegende und vergleichsweise sehr kleine Wohnbaufläche nicht in wesentlichem Maß beeinträchtigt, so dass dem Belang der Schaffung von Wohnraum hier der Vorrang eingeräumt werden kann.

Textlich wird festgelegt, dass die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten nicht über den Eigenbedarf hinausgehen soll. Für die Wohnbauentwicklung soll laut Begründung zum neuen RROP grundsätzlich ein Wert von 10 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner/innen in 10 Jahren gelten. Bezugsgröße hierfür ist für Kaierde eine Einwohnerzahl von 805 Personen zum 31.12.2023. Das entspricht 8 Wohneinheiten für die kommenden 10 Jahre.

In der Ortslage Kaierdes sind derzeit drei Baulücken vorhanden, von denen nach Ermittlungen der Verwaltung des Fleckens Delligsen lediglich eine für die Eigenentwicklung zur Verfügung steht; die beiden andere sind nicht verkäuflich und sollen bis auf Weiteres nicht selbst genutzt werden.

Aus diesem Grund soll für die weitere Bedarfsdeckung ein kleines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Bei einem angenommenen Bruttoflächenbedarf von 850 m² je Wohneinheit (einschließlich Verkehrsflächen) ergibt sich nach der raumordnerische Vorgabe für acht Wohnhäuser abzüglich einer Baulücke eine Flächengröße von 0,60 ha. Innerhalb des Bebauungsplanes werden 0,83 ha brutto für das Wohnen (die Fläche des vorhandenen Weidenbergwegs ausgenommen) vorgesehen. Das liegt zwar geringfügig über dem ermittelten Bedarf, aber dies wird zugunsten einer sinnvollen Abgrenzung des Änderungsbereichs auch unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung als sinnvoll beurteilt. In der Ortslage Kaiernes stehen nach Kenntnis der Verwaltung des Fleckens Delligsen für die Eigenentwicklung keine Baulücken oder Leerstände zur Verfügung.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Delligsen stellt den Bereich dieses Bebauungsplanes bislang einer Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird im Parallelverfahren einer 14. Änderung zugunsten einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche unterzogen. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 14. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf erstellt wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch diesen Bebauungsplan soll auf der Grundlage der 14. Flächennutzungsplanänderung ein kleines Baugebiet entwickelt werden, das in raumordnungsverträglichem Maß den Bedarf an Wohnbauland für die nächsten zehn Jahre decken soll.

Darüber hinaus soll für eine längerfristige Entwicklung die Erweiterung des Gebietes nach Osten und Südosten ermöglicht werden.

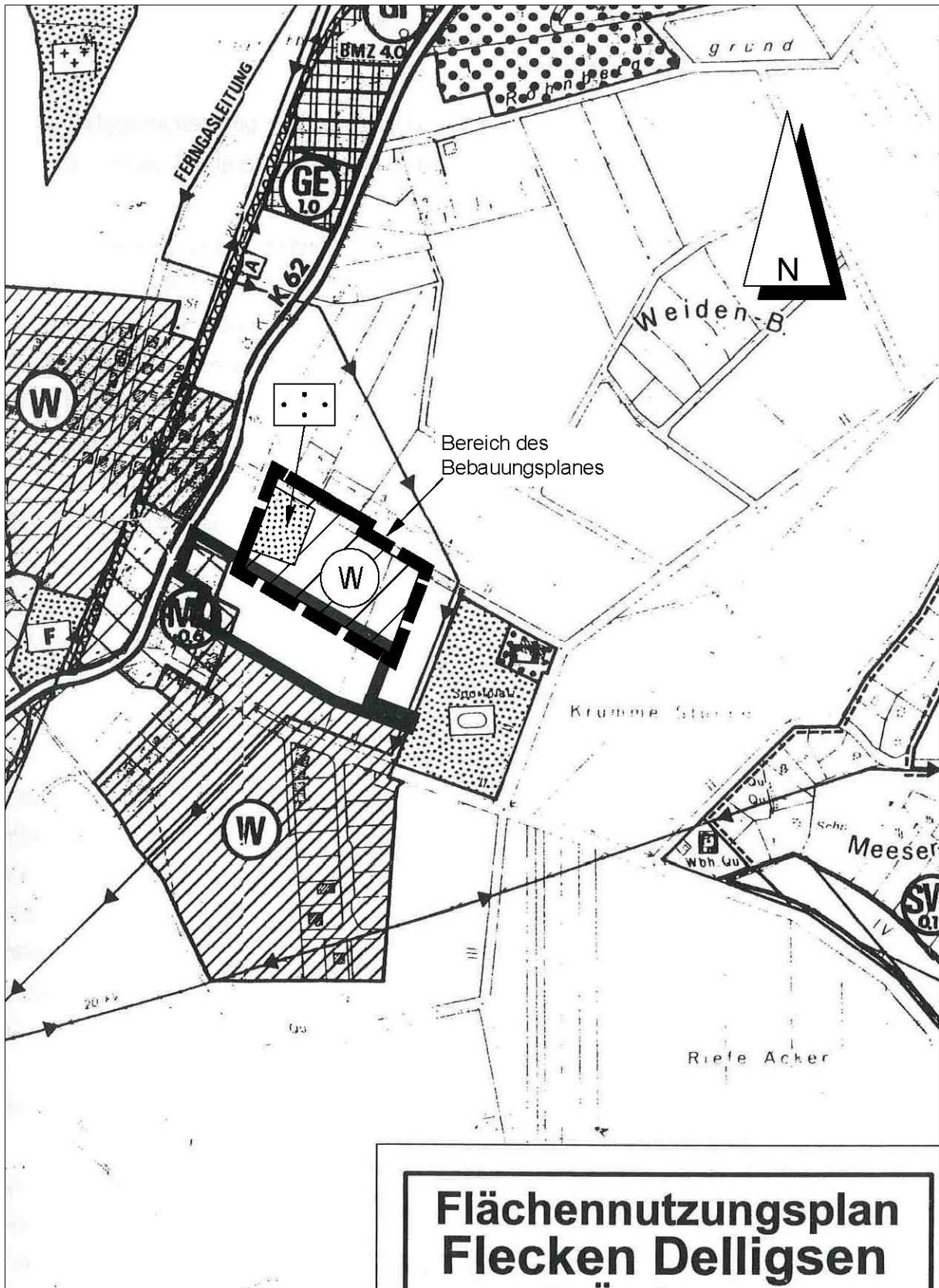
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, deren gegenüber Reinen Wohngebieten erweiterte Nutzbarkeit der Lage in einem ländlichen geprägten Ort wie Kaiernes angemessen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht durch eine verhältnismäßig hohe Grundflächenzahl eine flächensparende Bebauung; andererseits wird eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, die der Lage am Ortsrand entspricht und dessen Eingrünung fördert. Der Dachausbau gemäß den Möglichkeiten, die die Niedersächsische Bauordnung dazu bietet, ist zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte wird begrenzt, weil anderenfalls die Verkehrsfläche durch ein zu hohes Maß an Anliegerverkehr überlastet werden könnte.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit 14. Änderung, M 1 : 5.000



3.3 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend dem benachbarten Gebäudebestand wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, um unangemessen lange Baukörper durch Hausgruppen auszuschließen, die der Lage am Ortsrand nicht angemessen wären.

Die Baugrenzen können großzügige überbaubare Flächen bestimmen. Städtebauliche Gründe für ihre Einschränkung bestehen nicht.

Entlang der Verkehrsflächen werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Weidenbergweg aus, der hierfür nur so weit in Anspruch genommen wird, wie es erforderlich ist. Darüber hinaus soll er für Erschließungsverkehr nicht überplant werden, um eine unwirtschaftliche einseitige Bebauung zu vermeiden.

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer direkt an der östlichen Planbereichsgrenze. Dadurch kann für die weitere Zukunft bei entsprechendem Bedarf eine Erweiterung des Wohnbaugebietes nach Osten und Südosten ermöglicht werden.

Über den Fuß- und Radweg, der eine kurze Verbindung in Richtung Dorfgemeinschaftshaus und Sportplatz bietet, vom Wendepunkt nach Norden zum Weidenbergweg kann eine Notzufahrt in das Gebiet für den Fall ermöglicht werden, dass die reguläre Zufahrt nicht befahrbar sein sollte.

Die Bushaltestelle Kaierte Wolfsbrink unmittelbar südlich der Einmündung des Weidenbergwegs in die Hagentalstraße bietet Verbindungen nach Eschershausen sowie nach Delligsen und darüber hinaus zum zentralen Busbahnhof am Bahnhof Alfeld (Leine) mit dessen Metronomverbindungen nach Hannover und Göttingen.

3.5 Grün

Im Westen des Planbereichs wird eine große Grünfläche vorgesehen, die zum einen der Aufnahme von Kompensationsmaßnahmen dienen kann, die sich aus den in den Baugebieten und den neuen Verkehrsflächen zu erwartenden Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft ergeben. Zum anderen dient diese Grünfläche als Abstandshalter zu den Emissionen, die in der westlich benachbarten Tischlerei entstehen können (siehe folgendes Kapitel 3.6 Immissionsschutz), sowie zur zwischenzeitlichen Aufnahme von Regenwasser.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zum Beispiel von Garagen und Carports sind zu begrünen, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrünten Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrünten Dach, so dass die Vorflut entlastet wird.

Die grünbezogenen Maßnahmen ergeben sich im Übrigen aus den Empfehlungen des Umweltberichts, denen sich der Rat insoweit anschließt. Die beinhaltet eine Liste vorrangig zu verwendender Pflanzarten, die aber ausdrücklich nicht abschließend ist. Wenn diese Liste festgesetzt würde, bedeutete dies, dass andere Arten, die dieselben Anforderungen erfüllen, nicht verwendet werden dürften. Das wäre nicht zu begründen.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind, dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und Dächer ab einer bestimmten Größe mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Quelle auszustatten sind.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund des westlich benachbarten Tischlereibetriebs wurde durch das Akustikbüro Göttingen ein schalltechnisches Gutachten in Bezug auf den hier vorliegenden Bebauungsplan „Weidenbergweg II“ erstellt. Maßgeblich ist hier der erforderliche Abstand, der sich aus der Darstellung auf Seite 27 oben des Gutachtens für das Obergeschoss eines Wohnhauses am Tag ergibt. Der Nachtwert ist hier nicht maßgebend, weil der Betrieb nachts nicht arbeitet. Es können zwar kurzfristige Pegelüberschreitungen eintreten, weil Lieferungen für den Betrieb in den Nachtstunden stattfinden können. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die laut Gutachten für solche Überschreitungen maßgebliche höchstzulässige Anzahl von 14 Tagen pro Jahr (= einmal je 2 Wochen) überschritten wird. Die Abgrenzung des Baugebiets erfolgt somit in einer Weise, dass der Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB am Tag nicht überschritten wird.

Die Bundeswehr weist darauf hin, dass das Plangebiet sich innerhalb eines Kampffluggeschlosskorridor befindet. Aufgrund der Lage des Plangebietes sei mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche könnten nicht anerkannt werden.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden ein Bereich zulässiger Dachneigung sowie eine bestimmte zulässige Farbpalette für die Hauptbaukörper festgelegt, da flache bzw. blaue oder grüne Dächer dem vorhandenen Ortsbild in Kaierde nicht entsprechen. Damit soll ein gestalterisch angemessener Übergang in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden.

Bestimmte bauliche Anlagen sind von der Festsetzung ausgenommen, weil sie für sie eine unangemessene Härte bedeuten würde.

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 des Planbereiches kann sichergestellt werden.

Laut Wasserverband Peine ist in jedem Fall ein Regenrückhaltebecken RB vorzusehen. Aufgrund der Topographie sei mit großen Wassermengen zu rechnen. Mit Herstellung des Baugebiets ergebe sich aufgrund der Versiegelung ein nicht unerheblicher Anstieg der Abflüsse. Inwiefern der vorhandene DN 400 Sammler dann noch ausreichend ist, sollte durch eine hydraulische Berechnung im Zuge der Planungen nachgewiesen werden. Es sei ist besonders zu beachten, dass der Sammler von der Straße „Auf dem Böhne-Brinke“ über das Flurstück der Ackerfläche und damit über die Fläche des zukünftigen Baugebiets verläuft. Dementsprechend sei es notwendig bei Erschließung des Baugebiets hier entsprechende Dienstbarkeiten vorzusehen, da der Kanal dann über ein Privatgrundstück sowie die ausgewiesene Grünfläche verlaufe. Innerhalb der Regenrückhaltung sollten keine Anpflanzungen erfolgen (Erschwernis für den Betrieb beim Mähen des Beckens und Verstopfungen etc. durch anfallendes Laub/Totholz, Beeinträchtigung der Beckenfunktion und Standsicherheit durch Wurzelwerk und Ähnliches).

Es seien ausreichende Kapazitäten zur Sicherstellung des Abflusses von Schmutzwasser gegeben.

Die Trinkwasserversorgung sollte dementsprechend gewährleistet sein und es bestehe auch noch die Möglichkeit einen Ringschluss auszubilden. Die Lage und die Dimensionen der Leitung solle jedoch darauf geprüft werden, ob die vorliegenden Daten der der Realität entsprechen.

Schwierigkeiten hinsichtlich der Versorgung mit Elt- und Kommunikationsleitungen werden nicht erwartet.

Die Abfallentsorgung wird nicht behindert.

5.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4 Städtebaulichen Werte

Der Geltungsbereich hat eine Größe von	1,1240 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	0,6640 ha
Grünfläche, öffentlich	0,2740 ha
Verkehrsfläche	0,1860 ha
davon sind	
vorhandene Straße	0,0178 ha
Straße neu	0,1147 ha
Fuß- und Radweg	0,0071 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5.6 mit Örtlicher Bauvorschrift

„Weidenbergweg II“

vom bis einschließlich

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

Delligsen, den

Siegel

Bürgermeister

Bebauungsentwurf

