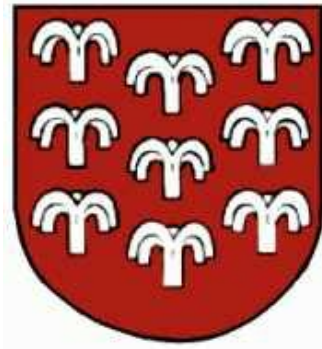


# Gemeinde Negenborn

Samtgemeinde Bevern  
Landkreis Holzminden



## Bebauungsplan Nr. 5 „Neue Straße“

### Begründung



Übersichtsplan o. M.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde erarbeitet von (Verfasser):



MÜLLER RAUSCHGOLD  
Architektur | Stadtplanung

THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Corveyblick 48, 37603 Holzminden  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1 – Begründung

1.	Grundlagen.....	3
1.1	Planerfordernis und Planverfahren .....	3
1.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	3
1.3	Gesetzliche Grundlagen .....	3
1.4	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.	Planung .....	5
2.1	Bestand + Städtebauliche Zielsetzungen .....	5
2.2	Städtebauliches Konzept .....	7
2.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	8
3.	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Bauweise.....	10
3.4	Verkehr und Erschließung.....	10
3.5	Ver- und Entsorgung .....	10
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
3.7	Denkmalpflege.....	11
4.	Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes.....	12
5.	Städtebauliche Werte .....	12
Teil 2 – Verfahrensvermerke .....		13
Teil 3 – Beteiligungsverfahren.....		15

### Anlage

**Terra-Plan** Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing Klaus Drescher:  
Gemeinde Negenborn – Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 „Neue Straße“ vom 12.11.2025

## 1. Grundlagen

### 1.1 Planerfordernis und Planverfahren

Die Gemeinde Negenborn beabsichtigt zur Sicherung der Eigenentwicklung aufgrund konkreten Bedarfes einen weitgehend unbebauten Grundstücksstreifen an der Ortsdurchfahrt „Neue Straße“ für die Bebauung mit Wohnhäusern und Gewerbegebäuden zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neue Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines dörflichen Wohngebiet (MDW) gem. § 5a Abs. 1 BauNVO geschaffen werden. Ziel ist die Deckung des aktuellen sowie zukünftigen Bedarfes an Baugrundstücken für den Wohnhausbau sowie gewerblichen Bauflächen in Negenborn.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Negenborn hat in seiner Sitzung am 06.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neue Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am 31.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neue Straße“ umfasst die Flurstücke 46/4, 47/2, 48/1, 48/4, 49, 55/2, 55/4, 312/11 und 327 in der Flur 1 - Gemarkung Negenborn. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,13 ha.

Die Flurstücksflächen befinden sich in privatem Eigentum sowie im Eigentum der Gemeinde Negenborn. Zur Übersicht ist die Lage des Bebauungsplanbereichs dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

Die Flurstücke sind über die ausgebauten Straßenverkehrsflächen „Neue Straße“ individuell erschlossen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

#### **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist

#### **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)**

(WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2024 I S. 409) geändert worden ist,

#### **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz**

(NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in Kraft getreten am 01. November 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

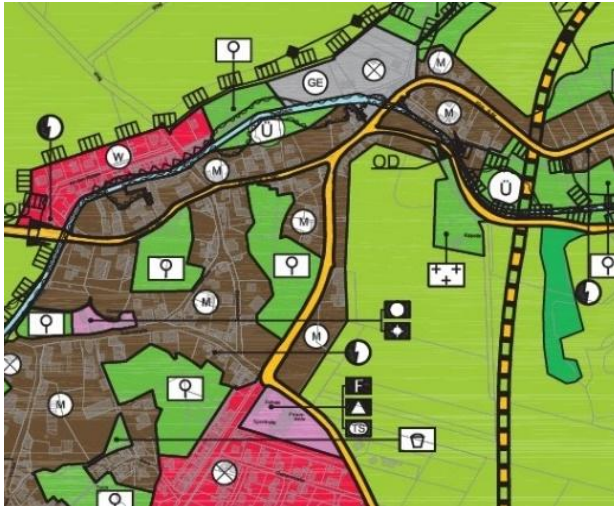
## 1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevern stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M dar. Innerhalb des Plangebietes sind an der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze Grünflächen dargestellt.

Das Plangebiet wird nördlich Mischgebietsflächen, östlich von Landwirtschaftlichen Flächen, südlich von Flächen für den Gemeinbedarf sowie westlich durch Mischgebietsflächen sowie Grünflächen flankiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neue Straße“ wurde aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.



Auszug aus aktuellem Flächennutzungsplan FNP



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2024

### Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2024) werden für Negenborn im vorliegenden Bebauungsplanbereich keine besonderen zeichnerischen Darstellungen getroffen.

In den Ortsrandbereichen sind Darstellungen von Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft, Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung und Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, Freiraumverbund und Naturpark Solling-Vogler sowie Vorranggebiet Fernwasserleitung verzeichnet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes steht den Belangen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Großraum des Naturpark Solling-Vogler. Angrenzend befinden sich Landschaftsschutzgebiete des Landkreises Holzminden, EU-Vogelschutzgebiete sowie FFH – Gebiete (Fauna, Flora, Habitat). Planungsrelevante Konflikte resultieren hieraus nicht.

## 2. Planung

### 2.1 Bestand + Städtebauliche Zielsetzungen

Das schmale straßenbegleitende Plangebiet befindet sich zwischen der Ortsdurchfahrt „Neue Straße“ (alte B64) im Westen und größeren landwirtschaftliche Flächen im Osten, die sich bis an die neue Bundesstraße B64 (Ortsumgehung) ausdehnen, die nördlich mit einer neuen Talbrücke über das Hoopital Richtung Amelungsborn führt.



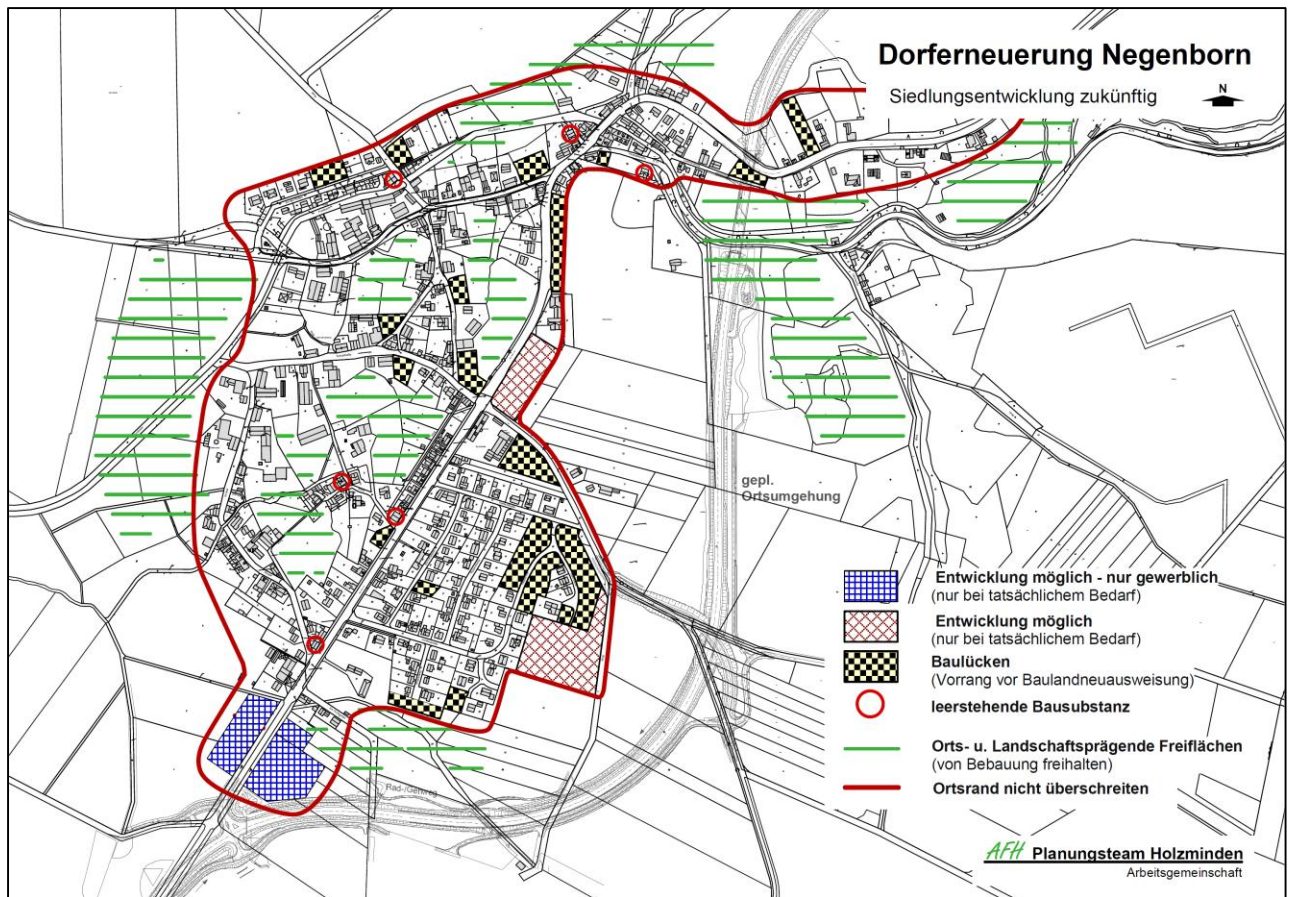
Das südliche Plangebiet schließt an die Deenser Straße an, die hier in die Ortsdurchfahrt einmündet und südlich durch öffentliche Gebäude der Grundschule und der Feuerwehr flankiert wird.

Im Norden schließt die gemischte Bebauung des Klus an. Mit Ausnahme einer größeren Grünlandfläche mit landwirtschaftlicher Bebauung ist die „Neue Straße“ auf ihrer westlichen Seite von einer gemischten Bebauung flankiert.

Das Plangebiet ist in seinem Mittelteil bereits bebaut. Hier befindet sich das große Gebäude des Dorfgasthauses „Neu Brunnen“ mit Stellplatz- und Gartenflächen.

Die Planung soll flexible Entwicklungsmöglichkeiten bedarfsgerecht sowohl für kleinflächige gewerbliche Ansiedlungen als auch für Wohnnutzungen in geringem Umfang bieten. Gleichzeitig sollen bei Bedarf im südlichen Plangebietsbereich ergänzende Flächen für die angrenzende Schule z.B. in Form von Parkflächen, Bushaltestellen etc. möglich sein.

Städtebauliche Grundlage der Planung ist der Dorferneuerungsplan der Gemeinde Negenborn vom Dezember 2008 (s.u.: Plandarstellung zur zukünftigen Siedlungsentwicklung).



Generell sollte bei zukünftigen Erweiterungen in Negenborn auf flächenintensive Neubaugebiete verzichtet werden, da sie schwer in die vorhandene Siedlungsstruktur zu integrieren sind.

Der Dorferneuerungsplan empfiehlt aus städtebaulichen Gründen bei Bedarf ausdrücklich die vorrangige Nutzung des nördlichen Plangebietsabschnitts für eine bauliche Entwicklung. Der südliche Abschnitt wird, konkreter Bedarf vorausgesetzt, ebenfalls als Entwicklungsfläche gesehen.

Die östliche Plangebietsgrenze wird durch den Dorferneuerungsplan als Ortsrand definiert, der nicht überschritten werden sollte. Bei Neuausweisungen von Bauflächen soll dabei besonderes Augenmerk auf die Schaffung von endgültigen, in die Landschaft einbindenden Ortsabschlüssen gelegt werden.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet teilt sich in drei Abschnitte. Im Norden können, wie im nachfolgenden städtebaulichen Gestaltungsplan dargestellt, kleinteilige Parzellen z.B. für die Errichtung von Einfamilienhäusern gebildet werden.

Der mittlere Bereich ist bereits durch die Bestandsbebauung des Gasthauses bestimmt, dessen angrenzenden Freiflächen neben dem Schank- und Beherbergungsgewerbe perspektivisch ebenfalls einer alternativen gemischten baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Südlich des Gasthauses besitzt das Plangebiet eine größere Tiefe und bietet Flächen z.B. für kleinere Gewerbebauten nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe.

Die Erschließung kann jeweils direkt von der „Neuen Straße“ erfolgen.

Neben Gehölzpflanzungen auf den Einzelgrundstücken ist die Anordnung mehrschichtiger Gehölzstrukturen an den Plangebietsrändern geplant, die den dorfgerechten Übergang zu freien Landschaftsbereichen im Osten bilden sollen.

Die vorbereiteten Nutzungen orientieren sich an den städtebaulichen Proportionen der Nachbargebiete.

→ siehe rechts:  
Städtebaulicher Gestaltungsplan



## 2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neue Straße“ sind weder Nutzungskonflikte noch eine nennenswerte Verstärkung anderer städtebaulicher Konflikte zu erwarten.

### Infrastruktur

Die infrastrukturelle Anbindung des Plangebiets kann über die angrenzenden öffentlichen Flächen erfolgen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen stehen dort in ausreichendem Maße zur Verfügung und sollen innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentliche Straße „Neue Straße“ (alte B64) sichergestellt.

### Immissionsschutz

Durch die abgeschlossene Verlagerung der Bundesstraße B64 auf eine neue Trasse östlich des Plangebietes ist die Verkehrsbelastung auf der „Neuen Straße“ und der „Deenser Straße“ stark gesunken. Wesentliche Beeinträchtigungen oberhalb der zulässigen Grenzwerte sind hier innerorts nicht mehr zu erwarten.

Die neue Ortsumgehung der B64 verläuft mit einem Abstand von rd. 250 Metern östlich des Plangebietes, das bezogen auf die bestehende Bebauung im Plangebiet und in dessen nördlichen und südlichen Anschluss den Siedlungsrand nicht näher an die Bundesstraße verschiebt. Laut Verkehrszählung aus dem Jahr 2019 hatte die Bundesstraße B64 eine Verkehrsbelastung von 8.860 Kfz/Tag sowie von 803 Lkw/Tag. Hierdurch kommt es gemäß Datenbestand von 2022 zu einem Lärmpegel von bis zu 74dB(A). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet liegt der Verkehrslärm aus dem Verkehrsgeschehen der Bundesstraße unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte für die geplante Nutzung. Dieser kann aber dennoch im Plangebiet wahrnehmbar sein.

Weiterhin können durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gelegentlich Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) auf den Planbereich einwirken.

### Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neue Straße“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Gemäß § 2, Absatz 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird im Wesentlichen die Umwandlung einer derzeit landwirtschaftlichen und kleingärtnerisch genutzten Fläche für Wohn- sowie Gewerbenutzung vorbereitet. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen und des Lückenschlusses zwischen den angrenzenden bereits bebauten Ortsbereichen wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine größere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

Durch geplante Festsetzungen zur Versiegelungsbeschränkung und von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sowie durch externe Maßnahmen soll ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erreicht werden. Hierzu wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Externe Maßnahmen sollen im Ortsbereich oder in dessen unmittelbaren Anschluss angeordnet werden.

### Altlasten

Altablagerungen jeglicher Art sind im Plangebiet gemäß Auswertung des NIBIS Kartenserver nicht zu erwarten.

### 3. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planumfeld ist im Bestand durch dörfliche Wohn- und Mischnutzung geprägt. Die Plangebietsflächen sollen entsprechend der genannten Zielsetzung und Nutzung unter Berücksichtigung des Umfeldes als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt werden. Dörfliche Wohngebiete sollen nach § 5a Abs. 1 BauNVO vor allem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dienen. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen aufgrund des davon ausgehenden Störungspotentials für die beabsichtigten Wohnnutzungen nicht zulässig sein.

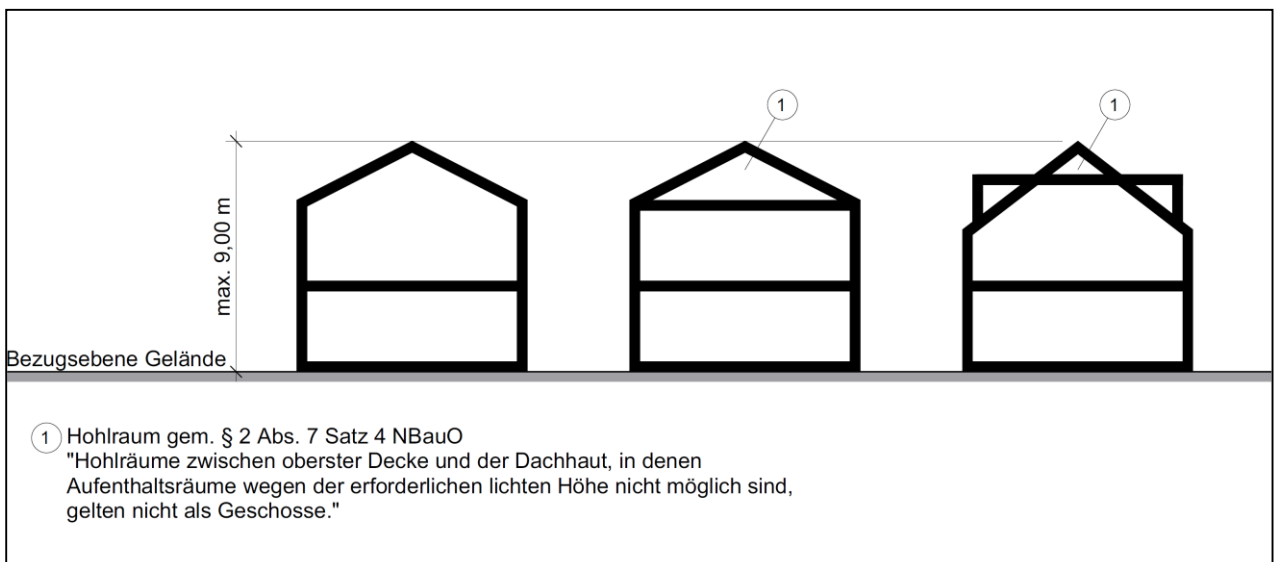
#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Baugebiet entsprechend durch die Grundflächenzahl, die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Für das nördlichen Plangebiet soll die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt werden. Überschreitungen gem. §19 Abs. 4 BauNVO sollen hier eingeschränkt werden. Die GRZ für den südlichen Plangebietsabschnitt, der für eine großflächigere Bebauung geeignet ist, soll sich an der in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) festgesetzten Obergrenze orientieren und mit 0,6 festgesetzt werden. Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine der Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung und lässt für die angestrebte Nutzung ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ermisst sich einerseits aus der Zielsetzung des geplanten Bebauungsplanes sowie aus den Eigenheiten der näheren Umgebung. Dementsprechend soll die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 9 Metern festgesetzt werden. Bezugspunkt ist das höchste an die Bebauung anschließende vorhandene Gelände. Die Höhenbeschränkungen sollen nicht für untergeordnete betriebsnotwendige Dachaufbauten gelten.

Es sollen maximal zwei Geschosse ermöglicht werden (Erdgeschoss + Obergeschoss oder Dachgeschoss), wobei das zweite Geschoss das oberste Geschoss sein muss. Obergeschoss oder Dachgeschoss im Sinne der Festsetzung ist das letzte Geschoss unter der gebäudeabschließenden Dachhaut. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten gem. §2 Abs. 7 NBauO nicht als oberste Geschosse. Beispielhaft zulässige Gebäudeformen:



### 3.3 Bauweise

Entsprechend der Eigenart der baulichen Umgebung und zur Sicherstellung dorftypischer Gebäudedimensionen ist eine offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen setzen die Flächen fest, die zur Bebauung durch Hauptgebäude bestimmt sind. Zum Erhalt und zur Entwicklung durchgängiger Grünstrukturen sind die Flächen außerhalb des überbaubaren Bereichs von einer Bebauung auch mit Nebengebäuden komplett freizuhalten. Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind die Grenzabstände nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden im Randbereich des Plangebiets Bereiche von einer Bebauung ausgenommen. Sie dienen dem Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen, der Einbindung der Neubebauung an angrenzende Freiflächen.

Unbebauten Flächen sind zu begrünen (gem. §9 Abs. 2 NBauO). Oberflächen, die überwiegend aus Schotter, Kies oder ähnlichem Belag bestehen (z.B. sogenannte Schotter- oder Steingärten), gelten nicht als begrünte Flächen.

### 3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an „Neue Straße“ und die „Deenser Straße“ und ist somit unmittelbar an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und ausreichend erschlossen. Die Zufahrt zu den Grundstückspartellen erfolgt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Neuen Straße“.

Die Deenser Straße ist entlang des Plangebietes als freie Strecke gewidmet und unterliegt damit dem Erschließungsverbot (§ 24 (1) Niedersächsischen Straßengesetzes). In der Planzeichnung wird für den Straßenverlauf und den Einmündungsbereich ein Zuwegungsverbot festgesetzt.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

#### Entwässerung Schmutzwasser

Die Entwässerung soll durch Anschluss an das an das Plangebiet angrenzende vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

#### Entwässerung Regenwasser

Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, soll der öffentlichen Kanalisation gedrosselt zugeführt werden. Dabei soll die maximale Abflussmenge die vergleichbare Menge des natürlichen Oberflächenwasserabflusses der unbebauten Fläche ( $8 \text{ l} / (\text{s ha})$ ) nicht überschreiten.

Zur Realisierung dieser Forderungen sind Maßnahmen zur Regenwasserableitung erforderlich. Da im Rahmen der Bauleitplanung einer noch zu erstellenden Ausbauplanung nicht vorgegriffen werden soll, werden keine technischen Festsetzungen getroffen, um eine flexible, den jeweiligen örtlichen Verhältnissen und der technischen Entwicklung angepasste Entsorgung zu ermöglichen.

Im Hinblick auf zu erwartende Starkregenereignisse in Folge des Klimawandels wird die Versiegelung von Nebenflächen im Plangebiet beschränkt und die Begrünung aller außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Bereiche festgesetzt, um den Regenwasserabfluss zu beschränken und Erosion vorzubeugen. Bei Starkregenereignissen kann die östlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche überschüssiges Oberflächenwasser aufnehmen. Auf der direkt angrenzenden begrünten öffentlichen Wegeparzelle ist im Bedarfsfall die Anlage eines Fanggrabens möglich.

#### Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das angrenzende vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

### Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

### Energie/ Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind in den angrenzenden Bereichen zum Plangebiet vorhanden. Die Versorgung des Plangebiets soll mit dem Anschluss an diese Leitungen sichergestellt werden.

## **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nach den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches bedürfen fast grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren einer Umweltprüfung. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden in dieser Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Belange des Umweltschutzes darlegt (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 „Neue Straße“, Terra-Plan).

Durch den Bebauungsplanentwurf werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Das wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung ist die Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zusammengefasst.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (Kompensationsmaßnahmen). Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist eine Kompensation auf externen Flächen vorgesehen. Die Kompensation für die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt auf einer Fläche der Gemeinde Negenborn, Gemarkung: Negenborn, Flur: 4, Flurstück: 456/1. Somit ist eine Kompensation der voraussichtlich auftretenden Eingriffe gewährleistet.

Weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sollen zur Verbesserung des örtlichen Mikroklimas, zur Verbesserung des Schutzgutes Boden und zur Integration der neuen Bebauung beitragen:

- Festsetzung einer offenen Bauweise
- Festsetzung von Versiegelungsbeschränkungen und von zu begrünenden Mindestflächen
- Festsetzung der Beschränkung des Niederschlagswasserabflusses
- Festsetzung der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung des Erhalts von Bäumen und Sträuchern

## **3.7 Denkmalpflege**

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes und seinem näheren Umfeld sind gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt jedoch unberührt: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Holzminden und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich zu melden.

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

behörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

#### **4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes**

##### **4.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Plangebietsflächen befinden sich in privatem Besitz Eigentum sowie im Eigentum der Gemeinde Negenborn. Eine Erschließung der jeweiligen Grundstückspartellen ist ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

##### **4.2 Kosten für die Verwirklichung**

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neue Straße“ entstehenden Kosten des Bauleitplanverfahrens und der externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde getragen. Kosten für die individuellen Erschließungsmaßnahmen der Baugrundstücke gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer.

#### **5. Städtebauliche Werte**

Plangebietsgröße	rd. 1,13 ha
Industriegebiet MDW 1	6.537 qm
Industriegebiet MDW 2	4.804 qm

## Teil 2 – Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Negenborn hat in seiner Sitzung am 06.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neue Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am 31.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Negenborn hat in seiner Sitzung am 08.07.2024 die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Neue Straße“ einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 12.09.2024 bis einschließlich 27.09.2024 frühzeitig öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 12.09.2024 vom 12.09.2024 bis zum 27.09.2024.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 07.07.2025.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Negenborn hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Neue Straße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Neue Straße“ einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 15.09.2025 bis einschließlich 14.10.2025 öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15.09.2025 vom 15.09.2025 bis einschließlich zum 14.10.2025.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 24.11.2025.

Der Rat der Gemeinde Negenborn hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Neue Straße“ einschließlich der Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.11.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen; Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Negenborn, den 23.12.2025

Der Gemeindedirektor

gez. Junker

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. Nr. 5 „Neue Straße“ wurde ausgearbeitet von:

  
**THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD**  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN  
Corveyblick 48, 37603 Holzminden  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

**MÜLLER RAUSCHGOLD**  
Architektur | Stadtplanung

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom 15.09.2025 bis einschl. 14.10.2025 öffentlich ausgelegen.

Negenborn, den 23.12.2025

Der Gemeindedirektor

gez. Junker

Der Rat der Gemeinde Negenborn hat der Begründung des Bebauungsplans Nr. Nr. 5 „Neue Straße“ in seiner Sitzung am 24.11.2025 zugestimmt.

Negenborn, den 23.12.2025

Der Gemeindedirektor

gez. Junker

## Teil 3 – Beteiligungsverfahren

### Frühzeitige Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Negenborn führte das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durch.

Die Gemeinde führte das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 12.09.2024 bis einschließlich 27.09.2024 und die frühzeitige öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.09.2024 bis einschließlich 27.09.2024 gemäß §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB durch.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von 3 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hameln**, weist darauf hin, dass die das Plangebiet südlich tangierende L580 als freie Strecke gewidmet ist und keine direkte Erschließung zulässig ist. Weiterhin wird auf die Sicherheitsproblematik für die im städtebaulichen Entwurf beispielhaft dargestellte Stellplatzfläche hingewiesen und es werden Alternativen angeregt. Den Anregungen wird gefolgt und zur Klarstellung wird das Zuwegungsverbot entlang der Deenser Straße (L580) in der Planzeichnung ergänzt.

Das **Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Hannover**, weist auf die Anzeigepflicht von bei Erdarbeiten generell möglichen denkmalrechtlich relevanten Bodenfunden hin. Ein Hinweis zur Anzeigepflicht von Bodenfunden gemäß §14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz wird in Plan und Begründung aufgenommen.

Der **Landkreis Holzminden, Holzminden**, weist darauf hin, dass eine kleine Teilfläche des südlichen Plangebiets im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung liegt. Ein Hinweis darauf wird in Plan und Begründung ergänzt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben, die zur Kenntnis genommen wurden:

- LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover
- TenneT TSO GmbH, Lehrte
- Avacon Netz GmbH, Salzgitter
- Vodafone Deutschland, Hannover
- Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - BAIUDBw, Bonn
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, Hildesheim
- Regionalbus Braunschweig GmbH, Göttingen
- Westfalen Weser Netz GmbH, Höxter
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser, Hann. Münden
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Uelzen

Anregungen von Bürgerinnen oder Bürgern wurden nicht vorgebracht.

## Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Negenborn führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durch.

Die Gemeinde führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 15.09.2025 bis einschließlich 14.10.2025 und die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.09.2025 bis einschließlich 14.10.2025 gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB durch.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von 1 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht:

Dies waren:

Der **Landkreis Holzminden, Untere Naturschutzbehörde**, regt an, eine Prognose zu möglichen Beeinträchtigungen des benachbarten Natura 2000-Gebietes im Umweltbericht zu ergänzen. Ferner werden redaktionelle Anregungen zur Klarstellung von Gesetzesbezügen zu Festsetzungen und Hinweisen zu Beleuchtungen und zum Artenschutz gegeben, denen durch Ergänzungen in Plan und Umweltbericht gefolgt wurde. Der Anregung zusätzlicher Gehölzpflanzungen an der östlichen Plangebietsgrenze kann aufgrund der Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke nicht gefolgt werden.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben, die zur Kenntnis genommen wurden:

Dies waren:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover
- LGLN Katasteramt Holzminden
- Samtgemeinde Eschershausen – Stadtoldendorf
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser, Hann. Münden
- Stadt Hötter
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Hannover
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser, Hann. Münden
- Avacon Netz GmbH, Salzgitter
- Stadtwerke Holzminden
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Hannover
- Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Bevern
- Katasteramt Holzminden
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLSTBV, Hameln
- LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
- Vodafone GmbH, Hannover

Anregungen von Bürgerinnen oder Bürgern wurden nicht vorgebracht.