

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

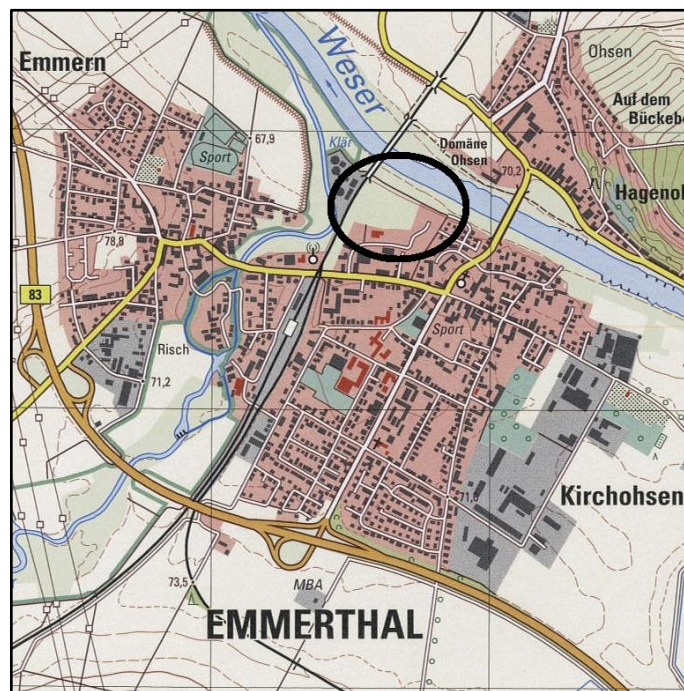
„ZUCKERFABRIK“

- 1.ÄNDERUNG -

- *BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG* -



GEMEINDE EMMERTHAL



Auszug aus TK25 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

ABSCHRIFT



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

BEARBEITUNG: DIPL.-GEOGR.
MICHAEL KRISZAN

DIPL.-ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

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

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

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	5
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	6
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
1.3 Flächennutzungsplan	7
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	11
3 PLANUNGSKONZEPT	11
3.1 Nutzungsstruktur	11
3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV	13
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Verkehrsflächen	15
4.5 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung	17
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	18
4.8 Maßnahmen zum Artenschutz	19
4.9 Örtliche Bauvorschriften	20
5 VER- UND ENTSORGUNG	20
6 IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	21
6.1 Immissionen	21
6.2 Altlasten	27
6.3 Denkmalschutz	29
7 UMWELTBELANGE	29
7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	29

7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	30
7.2.1	Schutzgut Mensch	30
7.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz	30
7.2.3	Schutzgut Boden	36
7.2.4	Schutzgut Wasser	37
7.2.5	Schutzgut Klima	37
7.2.6	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	37
7.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	38
7.2.8	Kompensation	38
8	STÄDTEBAULICHE WERTE	41
8.1	Flächenbilanz.....	41
9	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	42
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	42
9.2	Kosten, Finanzierung	42
10	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	42

Vorbemerkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat am 13.06.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“ – 1. Änderung – als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Begriff Innenentwicklung in diesem Sinne bezieht sich auch auf die sog. „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, deren Bebaubarkeit sich aber nicht gemäß § 34 BauGB ergeben¹. Eine solche Fläche dient auch dann der Innenentwicklung, wenn ihre äußere Umgrenzung in einem größeren Umfang die Verbindung zum Innenbereich als zum Außenbereich herstellt.² Dieser Fall trifft hier zu.

Es handelt sich hier um eine "andere Maßnahme der Innenentwicklung". Darunter sind alle Maßnahmen zu verstehen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Hierunter fällt auch die gezielte Schaffung von Baurechten innerhalb des Siedlungsbereichs.

Gemäß § 13 a BauGB müssen zudem folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Zu 1: Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 12.000 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² (Allgemeine Wohngebiete 30.027 m² x GRZ 0,4 = 12.011 m²).

¹ Kommentar zum Baugesetzbuch, Band II, Verlag C.H.Beck, zu § 13 a, S. 25

² Bauplanungsrecht in der Praxis, Handbuch, Borberg, S. 91

Zu 2: Der Bebauungsplan ermöglicht kein Vorhaben, das in der Anlage 1 "Liste "UVP-pflichtige Vorhaben"" aufgeführt wird.

Zu 3: Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) sind weder direkt, noch indirekt betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 70 m westlich des Plangebietes (FFH-Gebiet 3922-301 „Emmer“). Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind nicht zu befürchten. Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Alle umweltrelevanten Belange werden dennoch betrachtet. Weiterhin entfällt grundsätzlich die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1 Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in nördlicher Ortsrandlage von Kirchohsen, und zwar zwischen den Weserauen im Norden, der Bahnstrecke Hannover - Altenbeken im Westen, der Straße „Zum Distelflecken“ im Süden und der Bebauung an der Straße „Am Markt“ im Osten. Die genaue Lage und Abgrenzung gehen aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1204, 1209, 1210, 281/11 sowie teilweise 1206, 1211 und 1214 der Flur 1, Gemarkung Kirchohsen.

Die Größe des Änderungsgebietes umfasst insgesamt ca. 3,5 ha. Die Geländehöhe beträgt zwischen rd. 67 m ü. NN und rd. 75 m ü. NN.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um einen Sukzessionswald mit zwei gesetzlich geschützten Biotopen.

Das Plangebiet wird nach Norden durch einen Grünstreifen an der Weser begrenzt. Im Osten schließt Wohnbebauung an. Direkt südlich grenzt ein DRK-Kindergarten an der Straße „Zum Distelflecken“ an. Südlich dieser Straße befinden sich ein ALDI-Markt und ein EDEKA.

Westlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse und dort angrenzend liegt die Kläranlage von Emmerthal.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt im Bereich des Plangebietes eine Gemischte Baufläche (M) dar.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Die vorliegende 1. Änderung setzt Allgemeine Wohngebiete (WA) fest und kann im Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes somit nicht mehr mit den nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen übereinstimmen, sind diese in Anwendung des § 13 a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“ –

1. Änderung – wird dann anstatt als Gemischte Baufläche (M) als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.



1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 54 „Zuckerfabrik“ stammt aus dem Jahr 1995. Er setzt für den Bereich der 1. Änderung überwiegend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Lediglich im Osten befinden sich Mischgebiete, die mittels einer Straßenverkehrsfläche erschlossen werden. Des Weiteren wurde in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Südlich des Geltungsbereiches schließen weitere Mischgebiete sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ an. Während der Kindergarten bereits realisiert wurde, sind die Flächen der Mischgebiete noch unbebaut.

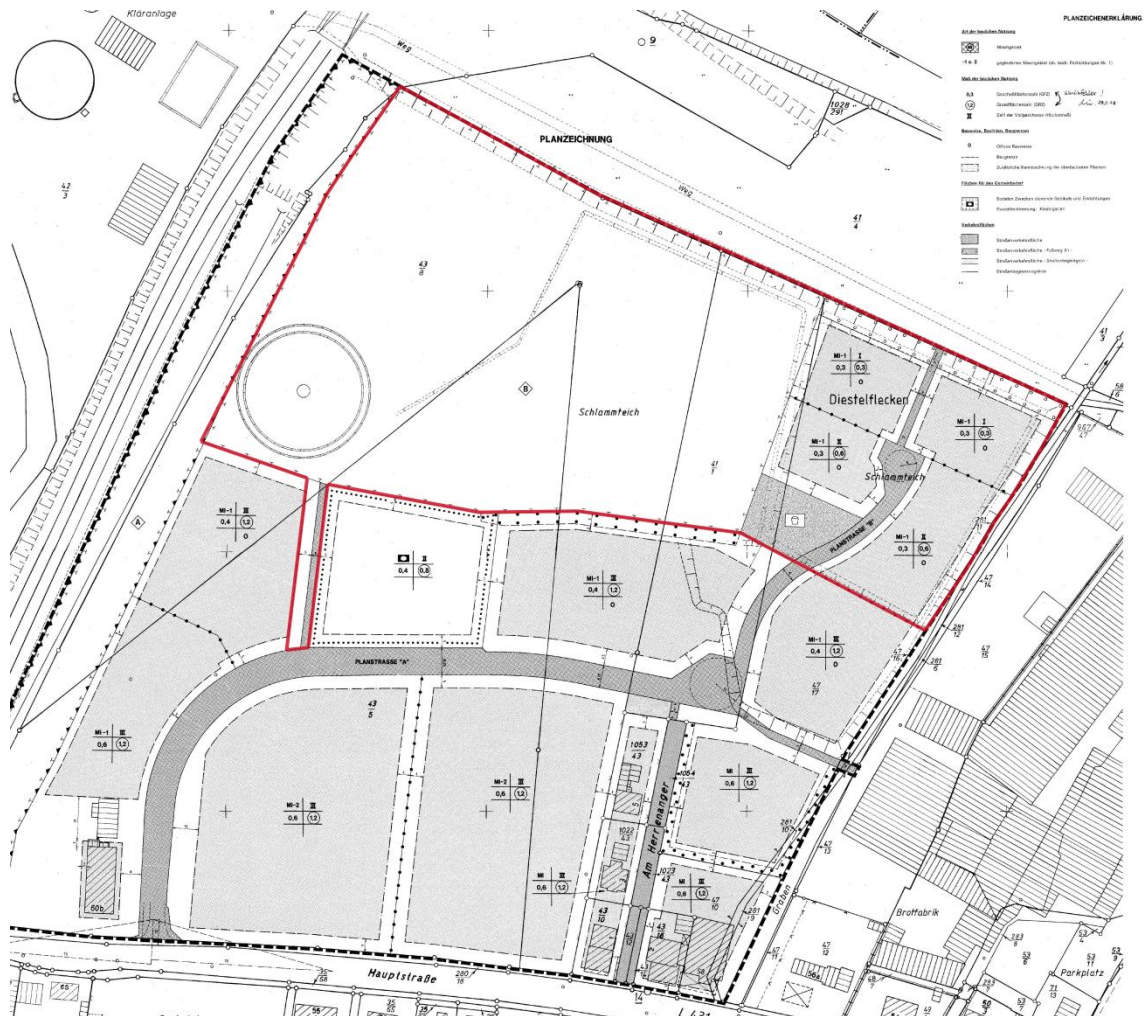
Die Mischgebiete lassen eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,3 bis 1,2 sowie ein bis drei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise zu. Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse nehmen Richtung Weser ab. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und zwei Vollgeschosse zulässig.

Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes ist als Übergang vom Mischgebiet eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch nicht umgesetzt. Im übrigen Bereich des Ursprungsbebauungsplans wurde überwiegend eine Bebauung realisiert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt fest, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Maßnahmenfläche den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten zuzuordnen ist (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6 „Zuordnung der Ausgleichsflächen zu Baugebieten“ des Bebauungsplans Nr. 54 „Zuckerfabrik“). Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Ausgleichsfläche durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ersetzt. Vor diesem Hintergrund wird die Textliche Festsetzung Nr. 6 des Ursprungsplanes funktionslos.

Ursprungsbebauungsplan Nr. 54 "Zuckerfabrik" mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes (Ausschnitt o. M.)



2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Kernort der Gemeinde Emmerthal (Ortsteile Emmern, Hagenohsen und Kirchohsen) ist in seinen Entwicklungsmöglichkeiten räumlich stark eingeschränkt. Eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in Emmerthal wird am südlichen und südwestlichen Ortsrand durch die Bundesstraße B 83, im Nordwesten durch den Kiesabbau und im Osten durch Gewerbegebietsflächen begrenzt. Vor diesem Hintergrund bietet die verfügbare Innenbereichsfläche auf dem ehemaligen Zuckerfabriksgelände in zentraler Lage von Kirchohsen die Chance, Wohngebietsflächen in größerem Umfang auszuweisen und so die aktuell anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken im Kernort zu decken.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 54 „Zuckerfabrik“ – 1. Änderung – wird mit dem Ziel aufgestellt, in nördlicher Ortsrandlage von Kirchohsen ein Neubaugebiet im Wesentlichen mit Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Dies ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisierbar, da dieser im Nordwesten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im Nordosten Mischgebiete und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur.

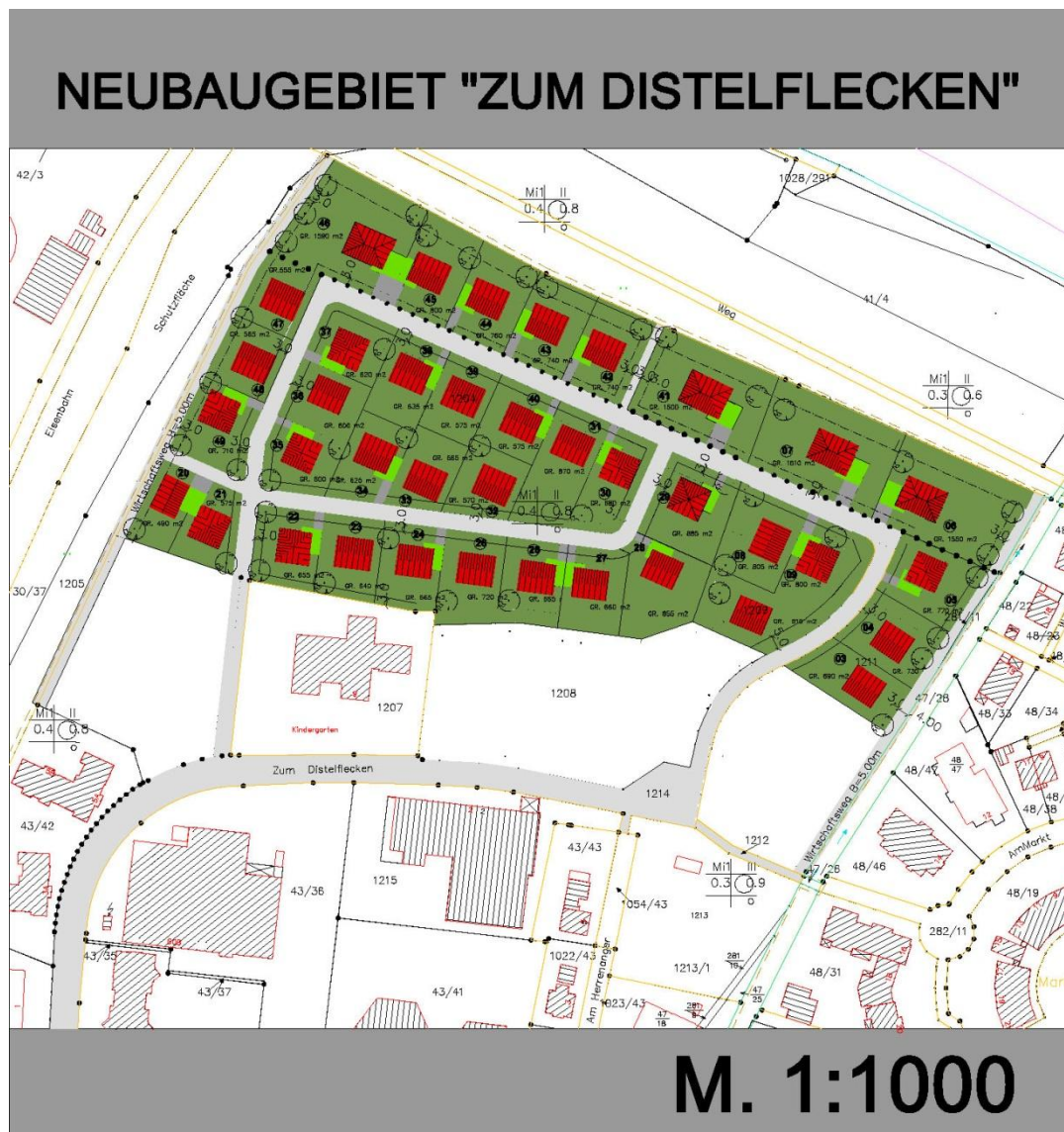
3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Die Größe des Geltungsbereiches erlaubt die Aufteilung in ca. 40 Grundstücke, die sich in Größe und Zuschnitt ihrer Umgebung anpassen. Während die Planung im nördlichen Teilbereich eine Bebauung mit Einzelhäusern vorsieht, ist in den südlichen Bereichen eine variable Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich.

Auf die im Ursprungsplan vorgesehene Ausweisung eines Spielplatzes wurde im Rahmen der 1. Änderung verzichtet, da es sich um ein Wohngebiet in einer ländlichen Lage am Rande des Ortes handelt. In der angrenzenden freien Landschaft stehen ausreichend Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Beispielsweise bieten die nördlich bzw. westlich angrenzenden Weser- und Emmerauen genügend Freiraum, um den Entdeckungs- und Bewegungsdrang von Kindern zu befriedigen. Hier sind Bäume zum Klettern, Gebüsch zum Verstecken und Grünflächen für Ballspiele unweit des Plangebietes vorhanden und über den geplanten Fußweg sowie die öffentlich zugänglichen Revisionswege sicher und schnell erreichbar.

**Städtebaulicher Entwurf zum Neubaugebiet „Zum Distelflecken“
(Dipl. Ing. (FH) Reinhard Schoeps, Stand: 12.05.2017)**



3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Distelflecken“ erreichbar. Diese Straße führt unmittelbar auf die Hauptstraße, die in Richtung Westen über Emmern auf die B 83 und weiter nach Hameln führt.

In etwa 500 m Luftlinie südwestlich des Plangebietes liegt der Bahnhof von Emmerthal. An der Hauptstraße verkehren regelmäßig Busse der Buslinien 5, 40 und 520 des „Nahverkehrs Hameln-Pyrmont“ (öffis), welche das Plangebiet unter anderem mit Hameln, aber auch mit der weiteren Umgebung verbinden.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Straße „Zum Distelflecken“. Der Bereich ist infrastrukturell insgesamt sehr gut erschlossen.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Zuckerfabrik“, 1. Änderung - Bebauungsplan der Innenentwicklung - enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um die hier angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hiervon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch folgende Höchstmaße definiert:

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	0,4	0,6	I
Allgemeine Wohngebiete 2 (WA2)	0,4	0,8	II

Die sowohl im WA1-Gebiet als auch in den WA2-Gebieten festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und dient der maximalen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Die Geschossflächenzahl ist in Abhängigkeit von der Geschossigkeit im südlichen Bereich (WA2) auf 0,8 und im nördlichen Teil (WA1) auf 0,6 festgesetzt.

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse wurden so gewählt, um nach Norden zum Ortsrand hin einen harmonischen Übergang zur Landschaft (Landschaftsschutzgebiet Wesertal) zu gewährleisten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits oben angesprochen, wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Im nördlichen Bereich (WA1) sind nur Einzelhäuser zulässig. Im südlichen, größeren Teilbereich des Plangebietes (WA2) sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

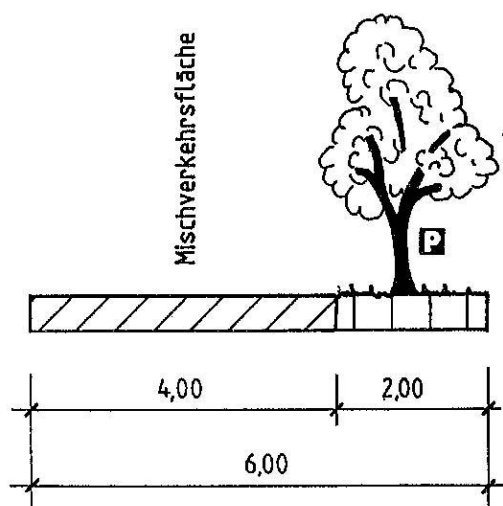
Ferner sind die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Die Baugrenzen sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Im Norden des Plangebietes wird der Abstand zwischen den Baugrenzen und der Grenze des Geltungsbereiches auf 7 m festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft (Landschaftsschutzgebiet Wesertal) zu gewährleisten.

4.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen „B“ und „C“. Außerdem sind weitere Wegeverbindungen ausgewiesen.

Regelquerschnitte der Planstraßen „B“ und „C“



Quelle: Morszeck Beratende Ingenieure GmbH, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Zuckerfabrik“, Stand: 19.12.1995

Die Planstraßen „B“ und „C“ werden mit einer Mischverkehrsfläche von 4,00 m ausgestattet, wobei Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer anzusehen sind. Seitlich verspringend ist ein kombinierter Park-/Grünstreifen von 2,00 m Breite angeordnet. An der westlichen Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte erhält die Planstraße „B“ bis zur Einmündung der Planstraße „C“ anstatt eines kombinierten Park-/Grünstreifens einen straßenbegleitenden Fußweg. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr LKW/LKW vorzusehen.

Eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,00 m im südwestlichen Teilbereich dient der Erschließung eines rückwärtigen Grundstückes sowie der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Fläche (GF1) entlang des Lärmschutzwalles.

Eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ im Norden des Plangebietes ermöglicht einen direkten Zugang zu den Weserauen. Der Fußweg wird mit einer Breite von 3,00 m ausgewiesen.

4.5 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 585 m³ im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes zugeführt und anschließend dem Vorfluter (Herrengraben) zugeleitet.

Für die versiegelten Flächen ist die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß von 10 l/s*ha zu beschränken. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu führen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches werden innerhalb von drei Flächen Geh- und Fahrrechte (GF) bzw. Leitungsrechte (L) festgesetzt:

GF 1: Entlang des bestehenden Lärmschutzwalles, der in westlicher Richtung direkt an das Plangebiet angrenzt, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde Emmerthal in einem drei Meter breiten Streifen für die Anlage eines Revisionsweges festgesetzt³. Hierdurch sollen der Eigentümerin des Lärmschutzwalles, der Gemeinde Emmerthal, die Durchführung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ermöglicht werden. Zudem soll die Fläche öffentlich zugänglich sein und der Allgemeinheit als fußläufige Verbindung zur Weser dienen. Es ist vorgesehen, den Revisionsweg entlang des Lärmschutzwalles an die nördlich des Änderungsgebietes verlaufende Straße „Emmerspitze“ anzubinden.

GF 2: Entlang des Herrengrabens, der in östlicher Richtung direkt an das Plangebiet angrenzt, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde Emmerthal in einem vier Meter breiten Streifen für die Anlage eines Revisionsweges festgesetzt⁴. Hierdurch sollen der Eigentümerin des Herrengrabens, der Gemeinde Emmerthal, die Durchführung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ermöglicht werden. Zudem soll die Fläche öffentlich zugänglich sein und der Allgemeinheit als fußläufige Verbindung zur Weser dienen. Es ist vorgesehen, den Revisionsweg entlang des Herrengrabens an die nördlich des Änderungsgebietes verlaufende Straße „Emmerspitze“ anzubinden.

3 Für die Anlage eines Revisionsweges entlang des Lärmschutzwalles wird ein fünf Meter breiter Streifen benötigt. Die fehlenden zwei Meter werden von der Gemeinde Emmerthal auf eigenem Grund vorgehalten.

4 Für die Anlage eines Revisionsweges entlang des Herrengrabens wird ein fünf Meter breiter Streifen benötigt. Der fehlende Meter wird von der Gemeinde Emmerthal auf eigenem Grund vorgehalten.

L: Innerhalb der mit Leitungsrechten („L“) belegten Fläche ist die Anlage einer geschlossenen Regenwasserführung in Kanalbauweise vorgesehen. Über die geschlossene Regenwasserführung wird unbelastetes Niederschlagswasser zum Vorfluter geleitet.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Minderungsmaßnahmen gegen Geruchsimmissionen

Um die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen der nordwestlich gelegenen Kläranlage und der geplanten Wohnbebauung zu beurteilen, wurde durch die *Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH* eine „Gutachtliche Stellungnahme zu der Geruchssituation aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes“ (Stand: 10.05.2017) angefertigt (siehe auch Kapitel 6.1).

Die Gutachtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Kläranlage hervorgerufene Geruchsbelastung dem geplanten Wohngebiet nicht entgegensteht. Der laut Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässige Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 wird im Bereich der Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplans nicht überschritten (siehe Barth & Bitter GmbH: Gutachtliche Stellungnahme zu der Geruchssituation aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes, Kapitel 6 „Einzelfallbetrachtung“, S. 17, Stand: 10.05.2017).

Im Bereich der Gärten werden Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 13 % der Jahresstunden erreicht, was einem Wert von 0,13 gemäß GIRL entspricht. Hier ist der Immissionswert überschritten

Durch Minderungsmaßnahmen im Bereich der Kläranlage wie zum Beispiel das Einhausen des Klärschlamm-lagers oder durch den Verzicht auf eine Lagerung von Klärschlämmen im Bereich der Anlage ließe sich eine Verringerung der Immissionen laut Gutachten erreichen, so dass auch im Bereich der Gärten der Immissionswert von 0,10 für Wohngebiete eingehalten werden kann.

Von einer Einhausung des Klärschlamm-lagers als Minderungsmaßnahme wird seitens der Gemeinde Emmerthal jedoch Abstand genommen, da es nur zu geringen Überschreitungen des Grenzwertes in den westlichen Randbereichen des Änderungsgebietes kommt und die mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten als unverhältnismäßig bewertet werden.

Passiver Schallschutz – Lärmpegelbereiche

Um die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche der nordwestlich gelegenen Bahnlinie Hannover – Altenbeken und der Gewerbe-geräusche im Süden zu beurteilen, wurde

durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 54 „Zuckerfabrik“, Gemeinde Emmerthal, OT Kirchohsen“ (Stand: 05/2017) erstellt (siehe auch Kapitel 6.1).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den Schienenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) kommt.

An der Bahnlinie Hannover - Altenbeken besteht bereits ein ca. 6 m hoher, mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Lärmschutzwall, der sich über die gesamte Länge entlang des Plangebietes erstreckt. Eine Verlängerung des Lärmschutzwalles in nördlicher Richtung ist aufgrund der sich unmittelbar anschließenden Eisenbahnbrücke nicht möglich. Daher sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

Für die **schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume** sind deshalb **passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen** vorzusehen. Hierzu sind gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind. Dabei hat eine Überprüfung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen für den Planbereich ergeben, dass aufgrund der hier berechneten Beurteilungspegel bei Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche II bis V anzusetzen sind.

Für die **Außenwohnbereiche** sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den schienenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Entsprechende Nutzungen an den übrigen Gebäudeseiten sind nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes oder zumindest ein Beurteilungspegel unter 60 dB(A) aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe, z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

4.8 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Regelungen zum § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nist- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung

von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont hinzuziehen.

Für die verlorengegangenen Werte durch den Verlust eines Höhlenbaumes sind 2 Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar daran angrenzend (z.B. im Bereich der Kläranlage) fachgerecht anzubringen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Da das Baugebiet aufgrund der innerörtlichen Lage eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild Kirchohsens aufweist, wurden für den ursprünglichen Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen. Die im Ursprungsplan enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften wurden im Rahmen der 1. Änderung teilweise übernommen, angepasst oder ergänzt.

Die ursprünglich festgesetzte max. Höhe der Baukörper wurde nicht übernommen, da eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höhenbegrenzung als ausreichend erachtet wird.

Die Festsetzung zu den Dachneigungen wurde gegenüber dem Ursprungsplan angepasst, so dass nun auch die Realisierung moderner Gebäudeformen mit geringerer Dachneigung und begrünten Flachdächern ermöglicht wird. Zudem wurden die Festsetzung zu Zwerchhäusern gestrichen und die Festsetzung zu Dachdeckungen um die Farben Braun und Anthrazit erweitert, um den Bauherren mehr Flexibilität bei der Gestaltung einzuräumen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz werden durch Erweiterungen der in der Straße „Zum Distelflecken“ vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Emmerthal zugeführt, die ebenfalls über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das ggf. zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen. Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Das unbelastete **Niederschlagswasser** wird über eine zentrale Rückhaltung (Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 585 m³) dem Vorfluter (Herrengraben) zugeleitet. Für die versiegelten Flächen ist die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß von 10 l/s*ha zu beschränken. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu führen.

Grundstücken mit direktem Zugang zum Vorfluter (Herrengraben) sind von der zentralen Regenrückhaltung ausgenommen. Hier kann das anfallende Oberflächenwasser direkt in den Vorfluter eingeleitet werden. Allerdings gilt für die versiegelten Flächen auch in diesem Bereich, dass die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß von 10 l/s*ha zu beschränken ist.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

6 IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

6.1 Immissionen

Schutzbedürftige Nutzungen, wie neue Wohnbaugebiete, sind in der städtebaulichen Planung grundsätzlich nicht in immissionsträchtige Lage zu planen. Auf Grund der vorgesehenen nur geringen Abstände zur nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie und dem dort anschließenden Gelände der Kläranlage, sind die damit verbundenen möglichen Immissionen gutachterlich zu untersuchen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen der nordwestlich gelegenen Kläranlage und der geplanten Wohnbebauung durch die *Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH* gutachterlich untersucht.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens „Gutachtliche Stellungnahme zu der Geruchssituation aufgrund der Änderung eines Bebauungsplanes“ (Stand: 10.05.2017)⁵ wurden die zu erwartenden Geruchsemissionen und -immissionen durch die Kläranlage für den Änderungsbereich des Bebauungsplans ermittelt und gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bewertet. Als Beurteilungsgebiet für die Geruchsimmissionsprognose wurde entsprechend der Aufgabenstellung sowie der örtlichen Verhältnisse der Bereich des Plangebietes betrachtet.

Im Bereich der Wohngebäude des Bebauungsplans Nr. 54 „Zuckerfabrik“ – 1. Änderung – ergibt sich eine maximale Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden, was einem Wert von 0,10 gemäß GIRL entspricht. Der laut GIRL zulässige Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 ist somit im Bereich der Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplans nicht überschritten (siehe Barth & Bitter GmbH: Gutachtliche Stellungnahme zu der Geruchssituation aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes, Kapitel 6 „Einzelfallbetrachtung“, S. 17, Stand: 10.05.2017).

Auf den als Garten genutzten Bereichen der Grundstücke entlang der westlichen Grenze des Plangebietes berechnen sich die Häufigkeiten mit einem Wert von 0,13. Hier ist der Immissionswert überschritten.

Im vorliegenden Fall treten keine besonderen Geruchsimmissionen aus dem Kraftverkehr, dem Hausbrandbereich oder anderen nicht nach GIRL zu erfassenden Quellen auf. Außerdem ist die Art der zu betrachtenden Gerüche durch die Kläranlage im Bereich des geplanten Wohngebietes bei den zu erwartenden Konzentrationen nicht Ekel oder Übelkeit auslösend, so dass kein Anlass besteht, niedrigere Immissionswerte als die in der GIRL genannten, anzusetzen.

Die durch die Kläranlage hervorgerufene Geruchsbelastung steht dem geplanten Wohngebiet demnach nicht entgegen. Im Bereich der Gärten werden Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 13 % der Jahresstunden erreicht.

⁵ Datenquellen laut Barth & Bitter GmbH (15.08.2017): Die für die Erstellung der Prognose herangezogenen Informationen entstammen zum Teil eigenen Untersuchungen der Barth und Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH an den Kommunalen Kläranlagen der nachfolgend genannten Städte: Hameln (die Messungen sind im März 2017 erfolgt, der Bericht 17 015.3.0 wurde vorgelegt mit dem Datum vom 11.07.2017), Weißenfels (die Messungen sind im Oktober 2015 erfolgt, der Bericht 15 052.1 wurde vorgelegt mit dem Datum 14.03.2016) und Delmenhorst (die Messungen sind im Juni 2014 erfolgt, der Bericht 14 048 wurde vorgelegt mit dem Datum 29.09.2014).

Zusätzlich wurden diese eigenen, aus Messungen gewonnen Daten mit den Informationen, die mit dem Programm GERDA bestimmt wurden, verglichen und ergänzt. GERDA ist ein EDV-Programm zur Abschätzung von Geruchsemissionen aus 5 verschiedenen Anlagentypen (Kläranlagen, Kompostierungsanlagen...), welches im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg entwickelt wurde. Es ist zu beziehen über das Ingenieurbüro Lohmeyer.

Karte 1: Geruchwahrnehmungshäufigkeiten in % der Jahresstunden



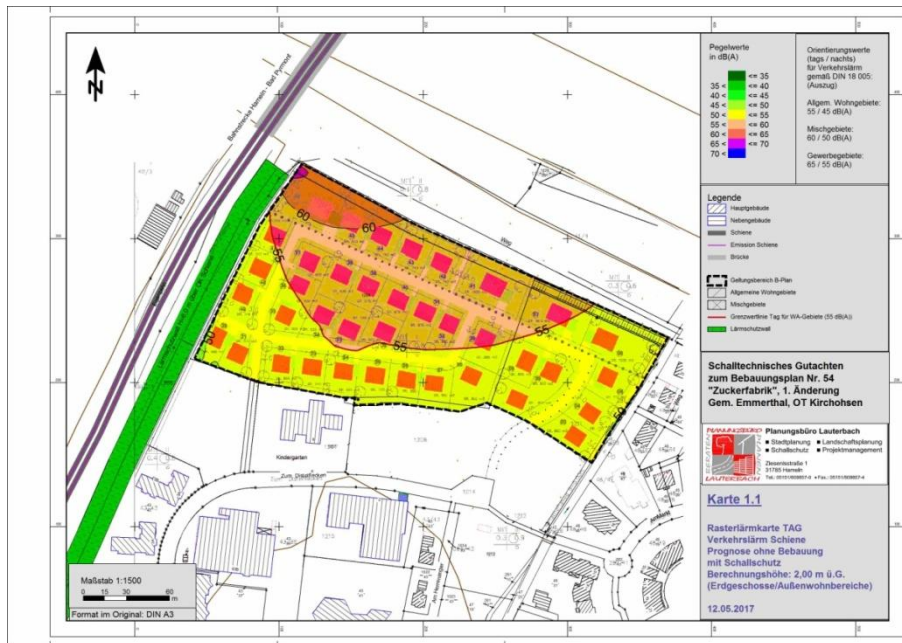
Quelle: Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH: Gutachtliche Stellungnahme zu der Geruchssituation aufgrund der Änderung eines Bebauungsplanes, Stand: 10.05.2017

Die Kläranlage ist für eine maximale Kapazität von 23.000 Einwohnern ausgelegt. Mit einer derzeitigen Anschlussleistung von rd. 10.000 Einwohnern wird die maximale Kapazität bei weitem nicht ausgeschöpft, so dass davon auszugehen ist, dass eine Erweiterung der Anlage auch in Zukunft nicht erforderlich sein wird.

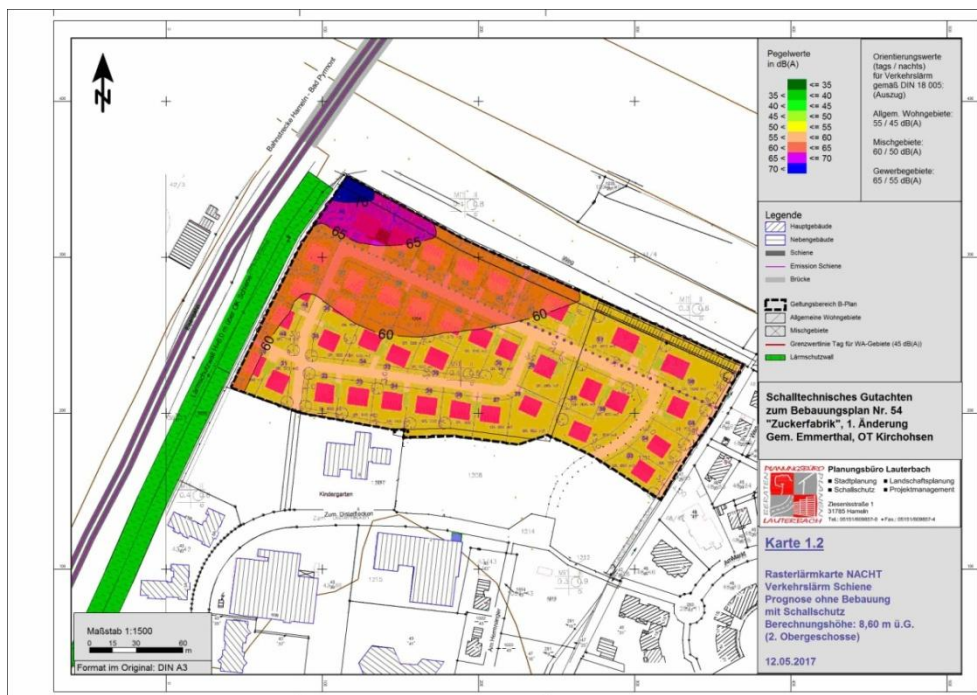
Im Rahmen des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 54 „Zuckerfabrik“, Gemeinde Emmerthal, OT Kirchohsen“ (Stand: 05/2017) erfolgte eine Bewertung der Verkehrsgeräusche der westlich gelegenen Bahntrasse und der Gewerbegeräusche im Süden.

Die **Karten 1.1, 1.2, 1.3 und 2** zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Teilbereichen überschritten werden. Aufgrund nicht vorhandener Alternativflächen für den Wohnungsbau im Kernort von Emmerthal wird ein geringeres Schutzniveau analog zu einem Mischgebiet (MI) als hinnehmbar erachtet, da in einem MI Wohnen ebenfalls zulässig ist. Maßnahmen zum Schallschutz werden erforderlich.

Karte 1.1: Rasterlärmkarte Tag, Verkehrslärm Schiene



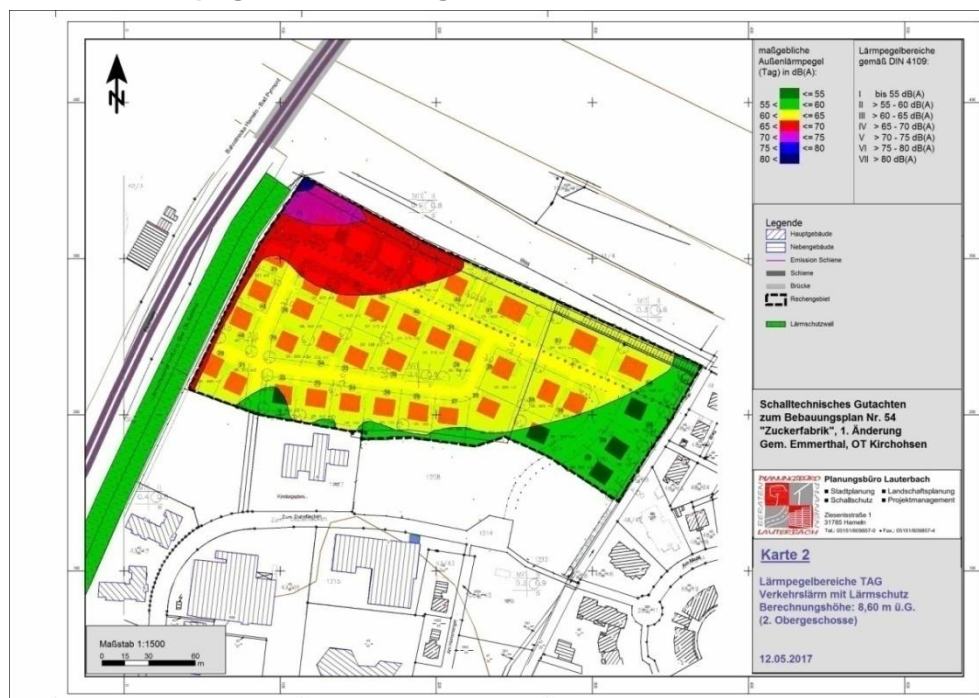
Karte 1.2: Rasterlärmkarte Nacht, Verkehrslärm Schiene



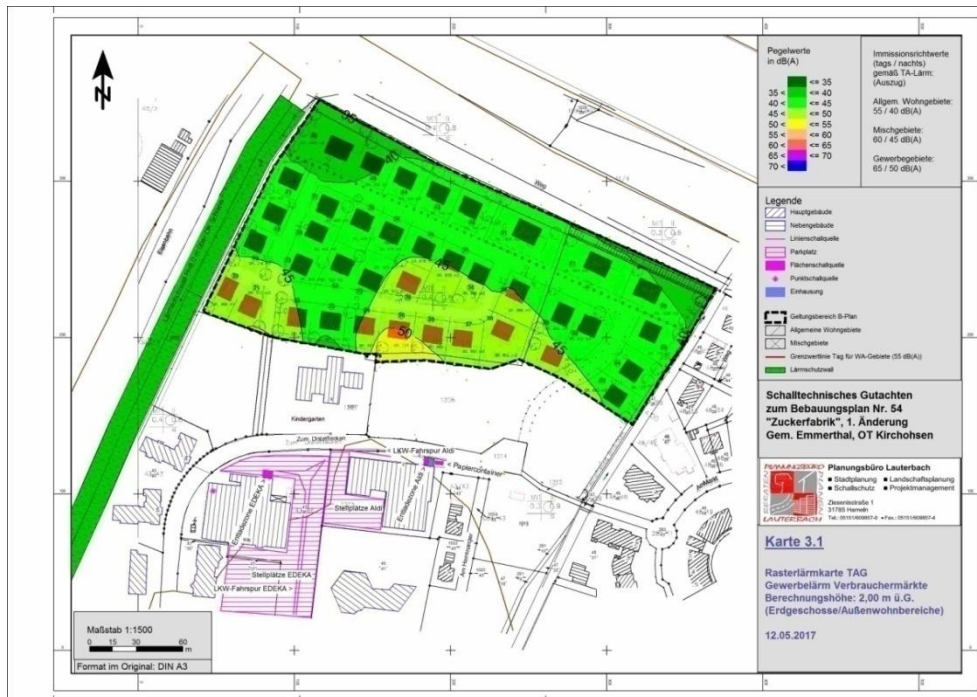
Karte 1.3: Rasterlärmkarte Tag Verkehrslärm Schiene mit Bebauung



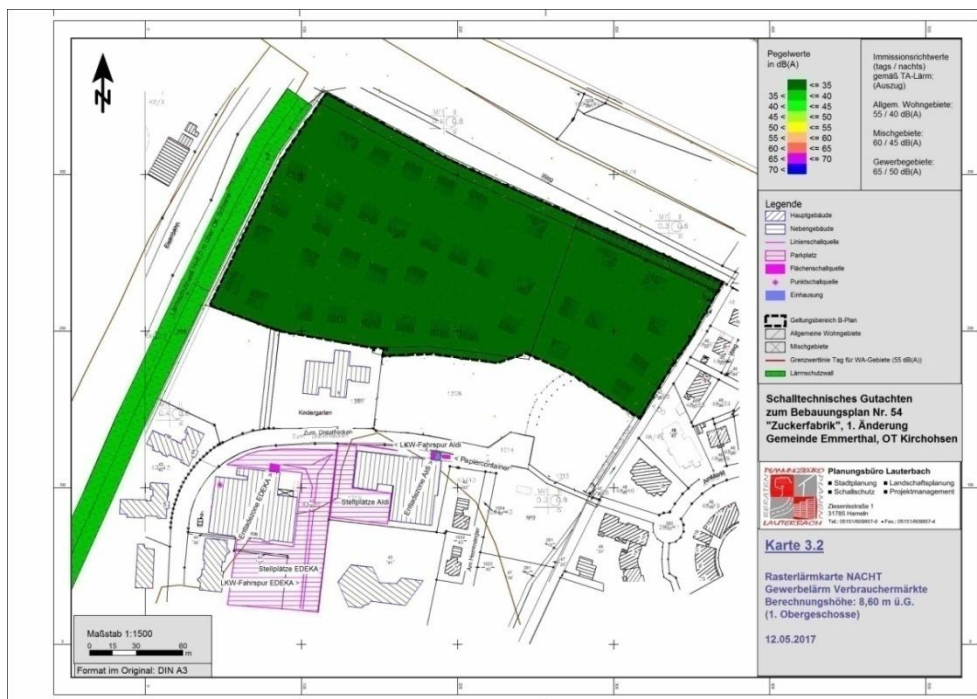
Karte 2: Lärmpegelbereiche Tag, Verkehrslärm



Karte 3.1: Rasterlärmkarte Tag, Gewerbelärm Verbrauchermärkte



Karte 3.2: Rasterlärmkarte Nacht, Gewerbelärm Verbrauchermärkte



6.2 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“ – 1. Änderung – unterlag über einen Zeitraum von über 100 Jahren bis zum Jahr 1986 einer industriellen Nutzung durch die Lippe-Weser-Zucker AG. Im Änderungsgebiet befanden sich vor allem Klärbecken und Schlammteiche. Entsprechend stellt sich der Boden in seiner heutigen Form als anthropogen vorgeprägt dar und weist keine natürlich anstehenden Bodenverhältnisse auf.

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden im Zeitraum 1990 bis 1994 mehrere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum Baugrund und zur Baugrundbeurteilung durchgeführt.

Die Untersuchung von im Plangebiet entnommenen Bodenproben durch die *R. Meyer – Laboranalysen Umwelttechnik GmbH* aus Hameln kommt abschließend zu folgendem Ergebnis: „Lediglich die leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe lagen in leicht erhöhten Konzentrationen vor, die allerdings kein latentes Gefährdungspotential aufweisen und als Hintergrundbelastung zu bewerten sind. [...] Aufgrund der jetzt vorliegenden Befunde erscheint eine Einschränkung für sensible Nachnutzungen nicht angebracht“ (R. Meyer – Laboranalysen Umwelttechnik GmbH, Analysezertifikat Nr. 90090329 vom 04.02.1991, Nachuntersuchung zur Quantifizierung erhöhter EOX-Befunde im Zusammenhang mit dem Untersuchungsbericht vom 06.12.1990).

Im Jahr 1991 fand eine generelle Baugrunduntersuchung durch Dipl.-Ing. Karl-Heinz Arndt aus Gehrden statt (Gutachten vom 26.08.1991 / 1. Nachtrag vom 22.10.1991). Danach überdecken aufgefüllte mit Bauschutt, Ziegelresten und Schlacke durchsetzte Sande und Schluffe bis 1,3 m bzw. 3,0 m Tiefe das Gelände. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund im nördlichen Teilbereich nicht die Anforderungen nach DIN 1054 erfüllt. Er ist daher als nur bedingt tragfähig einzustufen. Die Gründung der Gebäude erfordert hier Sondermaßnahmen. In Betracht kommen laut Gutachten u.a. Bodenaustausch, Baugrundverbesserungen (z.B. Rüttelstopfsäulen) oder auch Pfahlgründungen.

Im Jahr 1994 wurde eine weitere Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung durch die *IGH – Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut Hannover mbH* für die östlichen Teilbereiche des Änderungsgebietes (entspricht den nordöstlichen Mischgebietsflächen und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Ursprungsbebauungsplan) durchgeführt. Das Gutachten mit Datum vom 25.07.1994 geht davon aus, dass die spätere Geländeoberkante nicht tiefer als 70,5 m ü. NN angeordnet werden soll. Damit wäre das derzeitige Gelände im Mittel um etwa 2,50 m mit kontrolliert verdichtetem Material aufzufüllen. Die örtlich vorhandenen,

geringmächtigen Auffüllungen können verbleiben, sofern kein Müll- oder Bauschuttanteil enthalten ist. In diesem Fall sind sie vor Geländeauffüllung abzutragen. Die Gründung der Gebäude soll möglichst auf Streifenfundamenten oder als Plattengründung erfolgen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“ – 1. Änderung – fand eine Begehung des Geländes durch das *gpb – Geotechnische Planungs- und Beratungsbüro ARKE* statt. Auf Grundlage der Geländebegehung stellte gpb mit Schreiben vom 18.04.2017 fest, dass im Änderungsbereich in den vergangenen Jahren keine Bodenbewegungen stattgefunden haben, so dass die in den o.g. Untersuchungen dargestellten Bodenverhältnissen die aktuelle Situation widerspiegeln.

Im Altstandortkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Altstandort erfasst, der unter der Bezeichnung 252.005.5.512.0025 "Kläranlage Emmerthal" geführt wird. Zudem waren im Plangebiet Anlagenbestandteile der ehem. Zuckerfabrik Emmerthal vorhanden, die ebenfalls als Altstandort mit der Nummer 252.005.5.512.0039 "Ehem. Zuckerfabrik, Hauptstraße 60/60b" erfasst sind. Weitere Hinweise auf Altlasten und Bodenverunreinigungen liegen aktuell nicht vor.

Die bisher auf den Flächen durchgeführten altlastenrelevanten Untersuchungen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde dem aktuellen Stand der Technik und den heutigen Bewertungsmaßstäben anzupassen und mit diesen abzugleichen.

Aufgrund der sensiblen Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung (u.a. mit Hausgärten) ist es erforderlich, vor der Umnutzung des Geländes aufgrund der dort bekannten Auffüllungsbereiche und der ehemals neuralgischen Produktionsstätten weitere technische Erkundungen vorzunehmen, um eine umfassende Belastungskartierung durchführen zu können und ein Gefährdungspotenzial über den Wirkungspfad Boden-Mensch abschließend ausschließen zu können.

Auf Grundlage der vorgeschlagenen Parzellierung sind entsprechende altlastenrelevante Untersuchungen nach erfolgter Baufeldfreimachung u.a. im Oberboden in den Teufenbereichen 0-0,1 m und 0,1-0,35 m außerhalb der Gebäudegrundfläche auszuführen und die entnommenen Bodenproben hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz zu bewerten.

Sollten sich bei den o.g. altlastenrelevanten Untersuchungen oder bei der Erschließung und Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont mitzuteilen.

Der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren

Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont auf Verlangen vorzulegen. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Standortes muss mit speziellen Entsorgungswegen und höheren Entsorgungskosten gerechnet werden.

Die Unbedenklichkeit und Schadlosigkeit des vor Ort einzubauenden Materials ist der Unteren Abfallbehörde im Vorfeld vorzulegen.

6.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereiten sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

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

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

7.2.1 Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet ist geprägt durch einen Sukzessionswald. Dieser hat sich nach Aufgabe der Nutzung als Zuckerfabrik im Bereich der ehemaligen Schlammteiche gebildet. Das Gebiet ist aktuell nicht durch Wege erschlossen und in sofern nicht für die Naherholung oder ähnliches nutzbar.

Das Plangebiet wird nach Norden durch die Weseraue begrenzt. Im Osten schließt Wohnbebauung an. Direkt südlich grenzt ein DRK-Kindergarten an der Straße „Zum Distelflecken“ an. Südlich dieser Straße befinden sich ein ALDI-Markt und ein EDEKA, womit die Nahversorgung des neuen Wohngebietes unmittelbar sichergestellt ist.

Auf Grund der geringen Abstände zur westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie wurde durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ein Schalltechnisches Gutachten zu diesem Bebauungsplan erstellt. Als Ergebnis wurden Lärmpegelbereiche ermittelt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Nordwestlich angrenzend liegt das Gelände der Kläranlage Kirchohsen. Da Geruchsbelästigungen für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde ein Geruchsgutachten diesbezüglich erstellt. Als Ergebnis kann hierzu festgehalten werden, dass Gerüche - insbesondere für die westlichen Grundstücke - zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Sie treten jedoch lediglich in einem hinnehmbaren Umfang auf.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit nicht zu erwarten.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein ehemals als Maßnahmenfläche festgesetzter Bereich überplant. Die Fläche wurde ursprünglich von den Nebenanlagen der ehemaligen Zuckerfabrik geprägt. Schlammteiche, Klärteiche etc. haben zu einem bewegten Gelände mit feuchten Bereichen geführt. Nach Aufgabe der Nutzung Anfang der 90iger Jahre hat ein umfangreicher Gehölzaufwuchs stattgefunden. Durch die Aufgabe der Wasserzufuhr trockneten die Schlammteiche immer mehr aus. Heute handelt es sich bei der gesamten Maßnahmenfläche grundsätzlich um ein

gehölzbestimmtes Biotop aus Birken, Weiden, Hasel, Hartriegel, Pappeln etc. auf bewegtem Gelände. Einige kleinere Bereiche sind auch noch nicht von Gehölzen eingenommen. Größere Gehölze (zumeist Pappeln) sind auf dem Wall zur Weser vorhanden. Einige Bäume weisen Misteln auf. Innerhalb der Fläche wurden 1997 zwei Biotop als gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) ausgewiesen. Es handelt sich insgesamt um einen Sukzessionswald, der jedoch nach Auskunft des Beratungsforstamtes in Hessisch Oldendorf (Januar 2017) noch nicht die Waldeigenschaften (Waldbinnenklima) gemäß § 2 (3) des Niedersächsischen Forstgesetzes aufweist. Es handelt sich also nicht um Wald im Sinne des Gesetzes.

Biotop 1 (GB-HM 3922-042)

Das geschützte Biotop wurde 1997 als Sumpf (Seggen-, Binsen- und Hochstaudensumpf) kartiert. Es handelt sich um einen ehemaligen Schlammteich der Zuckerfabrik. Heutzutage ist das Biotop (Mitte März 2017) vollständig trocken. Die eigentliche Fläche wird deutlich von Brennnesseln dominiert. Seggen und Binsen wurden nicht mehr festgestellt. Offenbar ist der ehemalige Teich mittlerweile vollständig ausgetrocknet. Am Rand wachsen Weiden, Hasel und Brombeeren. Die Fläche ist aktuell als Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte anzusprechen.



Abb. 1: Biotop 1

Biotop 2 (GB-HM 3922-041)

Das geschützte Biotop wurde 1997 als naturnahes Kleingewässer angesprochen.

Aktuell ist das Biotop trocken und teilweise gehölzlos.



Abb. 2: Biotop 2



Abb. 3: Biotop 2

Randlich zu dem Biotop 2 befindet sich zwischen 2 Wällen 2 Bereiche mit Restfeuchte.



Abb.4: feuchte Bereiche neben dem Biotop 2

Fazit Biotope:

Der 1997 kartierte Zustand ist nicht mehr vorhanden. Es hat eine deutliche Austrocknung und damit auch Biotopwertabnahme stattgefunden. Der aktuell festgestellte Zustand ist an anderer Stelle ersetzbar.

Allgemeiner Artenschutz:

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

Vögel

Die vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet bieten diversen **Vogelarten** einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten.

Während einer Begehung im März 2017 wurden folgende Vogelarten angetroffen:

festgestellt: Singdrossel, Blaumeise, Eichelhäher, Fitis, Rotkehlchen, Amsel, Rabenkrähe, Elster, Buchfink, Zilpzalp, Grünspecht (nur gehört aus der Richtung der Weseraue). Da im März die Brutzeit beginnt, ist davon auszugehen, dass ein Großteil der gesichteten Arten auch im Gebiet oder in der Nähe brüten, zumal die meisten auch revieranzeigend gesungen haben. Am Rand (außerhalb des Geltungsbereiches) des Gebietes zur Weser wurden 2 Krähenester festgestellt.

Durch die Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden jedoch voraussichtlich keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört. Die voraussichtlich hier potentiell vorkommenden bzw. gesichteten Arten nehmen i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze ein und bauen ihre Nester neu. In den angrenzenden Bereichen stehen vergleichbare Strukturen als Niststandorte zur Verfügung.

Es wurde ein Höhlenbaum festgestellt (Pappel). Ein Blaumeisenpärchen wurde in der Höhle beobachtet. Wahrscheinlich wird die Höhle als Brutplatz genutzt. Das ist artenschutzrechtlich relevant. Die verlorengehenden Funktionen (Bruthöhle) sind wieder herzustellen, zum Beispiel durch das spätere Anbringen von Nistkästen.



Abb. 5: Höhlenbaum

Amphibien

Bei einer Begehung im März 2017 wurden auf der gesamten Fläche keine Amphibien gefunden. Die festgestellten Bereiche mit Wasser sind klein, überwachsen und führen wahrscheinlich nur kurzfristig Wasser. Eine erfolgreiche Fortpflanzung von Amphibien ist innerhalb des hier betrachteten Gehölzkomplexes wohl nicht möglich.

Fledermäuse

Aufgrund der Lage an der Weseraue und der Nähe zum Waldgebiet „Hasselburg“, ist im Untersuchungsgebiet mit Vorkommen von einheimischen Fledermäusen zu rechnen.

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

Jagdflüge von Fledermäusen aus umliegenden Beständen sind durchaus möglich, aber hier nicht relevant.

Der bereits festgestellte - oben beschriebene Höhlenbaum - wird aktuell augenscheinlich von Blaumeisen (nicht von Fledermäusen) genutzt. Vorsichtshalber sind jedoch alle Bäume mit derartigen Strukturen bei der Rodung vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung eine Sichtkontrolle zu unterziehen. Es ist zu prüfen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nist- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Vorgehensweise ist die Artengruppe „Fledermäuse“ von der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht betroffen.

Sonstige Tierarten

Im Bereich des Biotop 1 wurden in der nördlichen und östlichen Böschung Löcher festgestellt, die möglicherweise auf einen Dachsbau hinweisen.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitverfahren vor allem im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu beseitigenden Biotopstrukturen vor einer möglichen Entfernung auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu prüfen sind, um eine Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens auszuschließen.

FFH-Gebiet Emmer (3922-301)

Ca. 70 m westlich des Geltungsbereiches beginnt das FFH-Gebiet Emmer. Gemäß Beschreibung im Steckbrief der Natura 2000 Gebiete handelt es sich bei der Emmer um einen relativ naturnahen Flusslauf, z.T. mit gut entwickelter Wasservegetation, u.a. aus Flutendem Hahnenfuß. Teilweise schmaler Weiden-Erlensaum. Kleiner Hartholz-Auwald. Aue überwiegend Intensivgrünland, z.T. Acker. Als wertgebende Tierarten werden der Kammmolch (*Trisurus cristatus*) und die Fischart Groppe (*Cottus gobio*) genannt.

Die Groppe ist nur an das Fleißgewässer gebunden. Für den Kammmolch ist die zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet verlaufende Eisenbahnlinie mit Lärmschutzwand eine deutliche Landschaftszäsur. Dementsprechend sind keine Wechselbeziehungen zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet zu erwarten. Die Entwicklung des Baugebietes wirkt sich nicht negativ auf die Lebensraumqualitäten im FFH-Gebiet aus.

7.2.3 Schutzgut Boden

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

Gemäß NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover handelt es sich beim Bodentyp um Vega. Aufgrund hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit wird eine besondere Schutzwürdigkeit dieses Bodens dargestellt. Dieser Sachverhalt ist hier aber nicht relevant, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, die nicht ackerbaulich genutzt wird. Nahezu das gesamte Gelände wurde zudem von den Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik überformt. Natürliche Bodenverhältnisse sind kaum mehr vorhanden (siehe auch Kapitel 6.2).

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nehmen die mögliche Versiegelung und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu. Aufgrund des gewählten Verfahrens ("Bebauungsplan der Innenentwicklung") wird hieraus jedoch kein

Kompensationsbedarf abgeleitet.

7.2.4 Schutzgut Wasser

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

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt direkt das im Jahr 2000 laut Überschwemmungsgebietsverordnungsfläche Niedersachsen festgesetzte und im Jahr 2012 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Weser an.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nehmen die mögliche Versiegelung und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu. Aufgrund des gewählten Verfahrens ("Bebauungsplan der Innenentwicklung") wird hieraus jedoch kein Kompensationsbedarf abgeleitet.

7.2.5 Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion des Baugebietes ergibt sich aus ihrer Lage am Ortsrand zum Übergang in die freie Landschaft. Dementsprechend ist das Klima zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“ anzusiedeln. Auf der Fläche des Plangebietes wird auf Grund der zahlreichen Gehölze Frischluft produziert.

Das Plangebiet liegt in der überregionalen Luftaustauschbahn Wesertal. Nördlich angrenzend beginnen die Kaltluftammelgebiete der Niederungen. Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan im Wirkungsraum mit Relevanz für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen.

Die Planaufstellung führt zu umfangreichen Versiegelungen am Rande der Ortschaft. Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Dennoch sind die Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich, da um die geplanten Gebäude Freiflächen und einige Gehölzstrukturen erhalten bleiben sowie neue Gehölze gepflanzt werden. Somit relativieren sich die klimatischen Auswirkungen.

7.2.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum „Weseraue“ und liegt am Ende des „Rinteln-Hamelner Weserlandes“. Die Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird im Landschaftsrahmenplan als sehr gering angesehen. Es sind keine herausragenden Landschaftsbildelemente vorhanden. Der Ortsrand wird in

dem betroffenen Bereich als Ortsrand mit geringer Gestaltqualität bezeichnet. Es liegt visuell und akustisch eine Vorbelastung durch vorhandene Gewerbegebiete vor. Eine überregionale Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild hat das Plangebiet nicht.

Die nördlich des Änderungsgebietes beginnende Weseraue gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Wesertal“ (LSG-Hm 33).

Eine Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenplanung (Anpflanzung auf den Grundstücken zur Durchgrünung des Baugebietes) kann die visuelle Beeinträchtigung reduziert werden.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Wesertal“.

7.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kulturgüter bekannt.

7.2.8 Kompensation

Wie bereits einleitend zu diesem Kapitel erläutert, ist aufgrund des gewählten Verfahrens keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch unter anderem eine im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzte ca. 2,5 ha große Maßnahmenfläche überplant und als Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Maßnahmenfläche diente dem Ausgleich der durch den Ursprungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die seinerzeit festgesetzten Einzelmaßnahmen zur Entwicklung der Maßnahmenfläche wurden nicht hergestellt. Die Fläche wurde im Wesentlichen sich selbst überlassen. Im Rahmen der Ursprungsplanung war es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser aus den entstehenden Bauflächen in die ehemaligen Schlammteiche zu leiten. Das konnte so nicht umgesetzt werden. Ein Wasserzufluss zu den Schlammteichen wurde nicht hergestellt. In Folge dessen sind diese über die Jahre immer mehr ausgetrocknet, bis der ursprüngliche Biotopwert schließlich verloren gegangen ist. Im Rahmen dieser 1. Änderung gilt es nunmehr die verlorengegangenen

Werte an anderer Stelle wieder herzurichten. Die im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche von rd. 2,5 ha wird durch Aufwertung der rd. 0,75 ha großen Emmerinsel in Amelgatzen ersetzt.

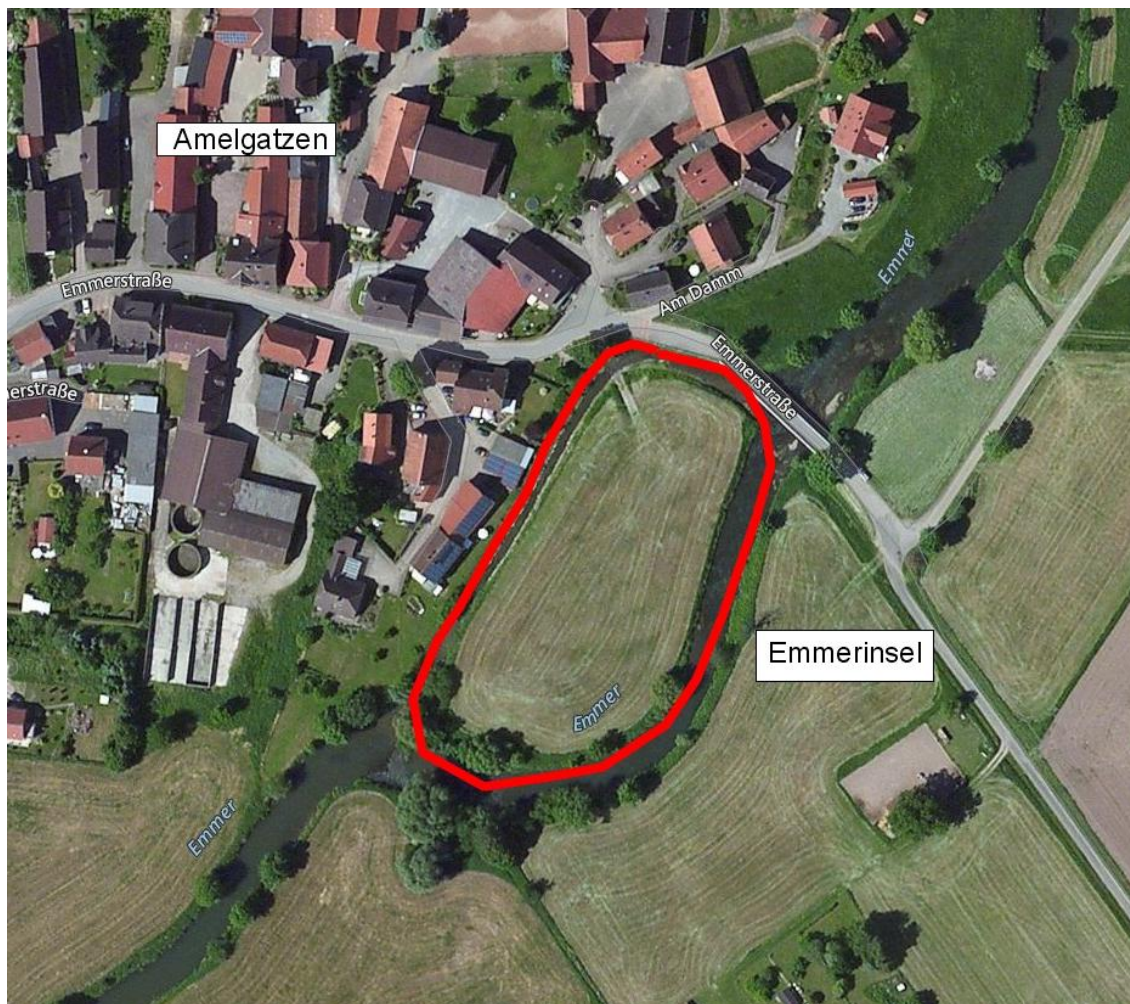


Abb. 6: Emmerinsel bei Amelgatzen

Die zur Kompensation heranzuziehenden Flächen sind im Besitz der Gemeinde Emmerthal. Es handelt es sich um einen Bereich, der östlich vom Hauptarm und westlich von einem kleineren Nebenarm der Emmer umflossen wird. Die dadurch entstandene Insel wird von Intensivgrünland geprägt. Der Bereich liegt innerhalb des Naturschutzgebietes "Emmertal".

Die Fläche ist gut für ökologische Aufwertungsmaßnahmen geeignet. Folgende Einzelmaßnahmen führen zu einer deutlichen Steigerung des ökologischen Wertes:

- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Schaffung einzelner Flutmulden
- Anpflanzung von einzelnen Gehölzgruppen mit Arten eines Auwaldes (Weiden, Erlen)

Die Herstellung der Aufwertungsmaßnahmen bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung. Die dazu erforderlichen Unterlagen sowie die anfallenden Bauleistungen umfassen einen bereits definierten Kostenrahmen. Diese finanziellen Mittel werden der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Verfügung gestellt, welche die Planung und Umsetzung der Maßnahmen eigenverantwortlich durchführen wird. Alternativ kann die Umsetzung der Maßnahmen durch den Investor unter Federführung der UNB erfolgen. Das Eigentum der Inselfläche ist an die UNB zu übertragen.

Die Umsetzung der ökologischen Maßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und mit der UNB abzustimmen.

8 STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Flächenangaben gerunde

B-Plan "Zuckerfabrik", 1. Änderung	Größe m ²	in Hektar	in Prozent
Allgemeines Wohngebiet 1	9.739	0,97	28,1%
Allgemeines Wohngebiet 2	20.288	2,03	58,6%
Planstraße B	2.807	0,28	8,1%
Planstraße C	1.002	0,10	2,9%
Fußgängerweg	100	0,01	0,3%
Privatstraße im Westen	148	0,01	0,4%
Regenrückhaltung	555	0,06	1,6%
Geltungsbereich, insgesamt	34.639	3,46	100,0%

Überlagernde Festsetzungen	
Geh- und Fahrrecht 1	476
Geh- und Fahrrecht 2	429
Leitungsrecht	148

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich um bedarfsgerechte Baugrundstücke zu bilden. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Stellungnahmen in Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 26.06.2017 bis einschließlich 16.08.2017 stattgefunden. Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden vorgetragen. (*Kursivtext = Behandlung in der Abwägung*)

Elternrat der Kita Distelflecken, mit Schreiben vom 07.08.2017

Wir-der Elternrat der Kita „Emmerthal 2- Distelflecken“ nutzen hiermit die Gelegenheit, zu den zwei folgenden Sachverhalten Stellung zu nehmen.

1.1: Zuwegung zum Bauabschnitt 1

Bei der Abholzung für den Bauabschnitt 1 im Frühjahr diesen Jahres kam es zu einer großen Lärm- und Staubbelastung für die Kinder in der Kita „Distelflecken“. Wir mussten leider beobachten, dass die LKWs ausnahmslos zu schnell durch die Straße „Zum Distelflecken“ gefahren sind. Gerade während der Bring- und Abholzeiten waren die Ängste der Kinder merklich spürbar und durchaus auch Sicherheitsrisiken für die Kinder und ihre Eltern vorhanden. Dies hatte ich Ihnen bereits in einem Telefonat im Frühjahr erörtert. Daher fordern wir mit Beginn der Bauphase eine Geschwindigkeitsbeschränkung für die Zuwegung zum

Bauabschnitt 1, d.h. die Einführung einer 30er Zone für die Straße „Zum Distelflecken“. Aufgrund der mangelnden Parkplätze insbesondere während der Abholzeiten ist sogar eine Einführung eines „Schritttempo“ ggf. erforderlich.

Die Gemeinde Emmerthal hat im Rahmen einer Ortsbegehung die Belange und Bedenken der DRK-Kindertagesstätte „Zum Distelflecken“ (KiTa) aufgenommen und wird diese in die dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsphasen einbringen. In diesem Zusammenhang wurde vereinbart, dass bei nicht vorhersehbaren Beeinträchtigungen und Belastungen für die Kinder und MitarbeiterInnen zeitnah und unbürokratisch Maßnahmen ergriffen werden. Konkrete Maßnahmen wie temporäre Geschwindigkeitsbeschränkungen während der Bauphase oder Festlegungen zu Baustellenzufahrten sind zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger – beispielsweise im Rahmen eines Baustellen-Einrichtungsplanes - zu vereinbaren und sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

In der Straße „Zum Distelflecken“ stehen den Eltern einseitig auf nahezu der gesamten Straßenlänge ausreichend Parkflächen ohne Einschränkungen (wie z.B. Anwohnerparken) zur Verfügung, die zum Bringen und Abholen der Kinder genutzt werden können. Allerdings kann es während der Bring- und Abholzeiten kurzfristig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Parkflächenbedarf kommen. Die Klärung, ob hieraus die Notwendigkeit einer Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit entsteht, ist nicht Aufgabe des Bauleitplanverfahrens.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.2: Sicherheit der Zuwegung zum Kindergarten während und nach der Bauphase

Bislang kann die Zuwegung zum Kindergarten ausschließlich vom Personal mit ihren PKWs genutzt werden. Daher war die Sicherheit der Kinder während der Bring- und Abholsituation immer gegeben auch ohne einen vorhandenen Gehweg. Spätestens mit Beginn des zweiten Bauabschnittes ist aber die Einrichtung eines Gehweges mit begrünten Inseln (analog der Grundstücksseite zur Straße „Zum Distelflecken“) unabdingbar, damit die Sicherheit der Kinder nach wie vor gewährleistet bleibt. Im Sinne der Verkehrserziehung ist es gewünscht, dass die Kita-Kinder mit eigenen Fahrzeugen wie z.B. Lauf- und Fahrrad oder Roller in die Kita kommen. In der Bauleitplanung ist aktuell aber kein Gehweg vorgesehen bzw. erkennbar.

Wir gehen deshalb davon aus, dass die aktuelle Zuwegung so lange wie möglich in der vorhandenen Form erhalten bleibt und nicht als Baustraße zu nutzen ist.

Im Namen der Elternschaft der Kita Distelflecken möchten wir nochmal darauf hinweisen, dass das Wohl und die Sicherheit der Kinder insbesondere während der Bauphase durch den erhöhten Verkehr sichergestellt sein muss. Aus unserer Erfahrung während der ersten Erdarbeiten sehen wir es als zwingend erforderlich an, unsere Bedenken und Vorschläge ausnahmslos zu berücksichtigen.

Der Elternrat wird aufmerksam die Bauphase weiter beobachten und ggf. weitere nötige Maßnahmen ansprechen, da auch insbesondere die Lärmbelastung erwiesenermaßen ein erheblicher Stressfaktor für unsere Kinder darstellt.

Für weitergehende Fragen und Meinungen hierzu stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Die Zuwegung/Zufahrt zur KiTa wird im Zuge des Planungsvorhabens geändert. Die vorhandene Zufahrt, die bislang nur der Erschließung des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 1207 (KiTa) dient, wird im Rahmen der 1. Änderung durch die Planstraße „B“ ersetzt. Diese ist sowohl für die Erschließung der KiTa als auch der rückwärtigen Wohnbauflächen vorgesehen. Die Planstraßen „B“ wird mit einer Mischverkehrsfläche von 4,00 m Breite ausgestattet, wobei Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer anzusehen sind. Seitlich verspringend ist ein kombinierter Park-/ Grünstreifen von 2,00 m Breite vorgesehen. An der westlichen Grundstücksgrenze der KiTa erhält die Planstraße „B“ bis zur Einmündung der Planstraße „C“ anstatt eines kombinierten Park-/ Grünstreifens einen straßenbegleitenden Fußweg. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden hierzu keine abschließenden Festsetzungen getroffen. Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist im Zuge der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Inwieweit die vorhandene Zufahrt zur KiTa während der Bauphase durch den Baustellenverkehr genutzt wird, ist zwischen der Gemeinde Emmerthal und dem Erschließungsträger zu vereinbaren.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung Berücksichtigung.

Stellungnahmen in Rahmen der Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 22.06.2017 und einer Frist bis zum 26.07.2017 stattgefunden. Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden vorgetragen.
(Kursivtext = *Behandlung in der Abwägung*)

Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Weserbergland e.V., mit Schreiben vom 04.07.2017

Mit der Gemeinde Emmerthal, in Person Herrn Günzel und Frau Jürgens, sowie Frau Sievert, Fachberatung der DRK-Kindertagesstätten und damit Trägervertreterin und mir als Leiterin der Einrichtung hat gestern vor Ort an unserer DRK-Kindertagesstätte „Zum Distelflecken“ eine Ortsbegehung stattgefunden, um unsere Belange, sowie die Sicherheit und das Wohl der uns anvertrauten Kinder während der Bauzeit und darüber hinaus zu besprechen. Die Gemeinde Emmerthal hat unsere Belange und Bedenken aufgenommen und wird diese in die weitere Planung einbringen.

Weiterhin wurde vereinbart, dass bei nicht vorhersehbaren Beeinträchtigungen und Belastungen für die Kinder und Mitarbeiter zeitnah und unbürokratisch Maßnahmen ergriffen werden.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 11.07.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben im Zuge der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 54 Zuckerfabrik, 1. Änderung, Emmerthal Ortsteil Kirchohsen grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn-Bundesamt, Hannover, vom 29.06.2017

Ihr Schreiben ist am 26.06.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“ - 1. Änderung - OT Kirchohsen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wegen der in der Nähe verlaufenden Strecke 1760 weise ich darauf hin, dass aus dem Bahnbetrieb heraus keine Immissionsschutzansprüche gegen die DB AG geltend gemacht werden können.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 24.07.2017

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Hameln-Pyrmont, mit Schreiben vom 22.08.2017

Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich aus Sicht des Landkreises Hameln-Pyrmont wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde

Begründung

- Lärmschutz/ Immissionen/ schalltechnisches Gutachten

Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Neubaugebietes (i.w. Einfamilienhäuser) in direkter Nähe zur Bahnlinie Hannover-Altenbeken. Grundsätzlich kann in einem ausgewiesenen Wohngebiet erwartet werden, dass das Wohnen und Schlafen bei geöffnetem Fenster und auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) weitgehend störungsfrei möglich ist.

Um die potenziellen Immissionen einschätzen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Planungsbüro Lauterbach) erstellt. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 (Richtlinie für den Schallschutz im Städtebau) für Wohngebiete (nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A)) aufgrund des geringen Abstandes zur Bahnlinie (35m) nicht eingehalten werden können, wurde im Rahmen der schalltechnischen Berechnung auf die Orientierungswerte und damit auf das geringere Schutzniveau eines Mischgebietes (nachts 50 dB(A) und tags 60 dB(A)) abgestellt, wobei anzumerken ist, dass ein Unterschied von 4 dB(A) bereits deutlich wahrnehmbar ist.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses geht die Gemeinde davon aus, dass für das geplante Neubaugebiet eine Absenkung des Schutzniveaus (Mischgebiet) gerechtfertigt ist, da in einem Mischgebiet auch Wohnen allgemein zulässig ist, keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung im Kernort von Emmerthal gegeben sei und Bauland in zentraler Lage im verstärktem Maße nachgefragt wird.

Laut schalltechnischem Gutachten können aber auch die für ein Mischgebiet zugrunde liegenden Orientierungswerte nicht eingehalten werden bzw. werden z.T. deutlich überschritten. Da im Rahmen der Planung keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind, wird empfohlen das Plankonzept soweit zu überdenken, dass zumindest keine Bauflächen in den Lärmpegelbereichen IV und V ausgewiesen werden. Somit würde dem Schallschutz, der einen wichtigen Planungsgrundsatz darstellt, gegenüber dem Aspekt einer möglichst hohen Ausnutzung der Bauflächen ein stärkeres Gewicht beigemessen, was letztlich auch dem Bürger zu Gute kommt.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden in Teilbereichen des Plangebietes durch die Nähe zur Bahnlinie Hannover-Altenbeken überschritten. Aufgrund nicht vorhandener Alternativflächen für den Wohnungsbau im Kernort von Emmerthal wird ein geringeres Schutzniveau analog zu einem Mischgebiet (MI) als hinnehmbar erachtet, da in einem MI Wohnen ebenfalls zulässig ist. Maßnahmen zum Schallschutz werden dennoch erforderlich. An der Bahnlinie besteht bereits ein ca. 6 m hoher, mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Lärmschutzwall, der sich über die gesamte Länge entlang des Plangebietes erstreckt. Eine Verlängerung des Lärmschutzwalles in nördlicher Richtung ist aufgrund der sich unmittelbar anschließenden Eisenbahnbrücke nicht möglich. Daher sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen. Diese werden als Textliche Festsetzung unter 1.4 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz –“

festgesetzt. Bei Beachtung der o.g. Textlichen Festsetzung ist davon auszugehen, dass eine Wohnnutzung in den betroffenen Teilbereichen ohne weitere Einschränkungen der Wohnqualität möglich ist. Somit ist eine Änderung der Baufelder verbunden mit einer Rücknahme von Bauflächen nicht erforderlich.

Ergebnis der Abwägung: Der Empfehlung wird nicht gefolgt.

- Kinderspielplatz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ersatzlos herausgenommen. Auch wenn das Spielplatzgesetz aufgehoben wurde, ist die Gemeinde nicht aus der Pflicht Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Mit der Planung soll ein neues Wohnbaugebiet entstehen. Insgesamt sind im Rahmen der Neuplanung im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Bauflächen ca. 50 Bauplätze vorgesehen (Planung des Investors). Es ist also damit zu rechnen, dass sich v.a. Familien mit Kindern ansiedeln werden. Bei Verzicht auf einen Kinderspielplatz sollte zumindest in der Begründung näher ausgeführt werden, wo angemessene Möglichkeiten für Kinder zur Verfügung stehen, sich zum Spiel im Freien zu treffen.

Wie in der Begründung bereits dargelegt, wird im Rahmen des B-Plans Nr. 54 „Zuckerfabrik“ – 1. Änderung – auf die im Ur-sprungsplan vorgesehene Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet, da es sich um ein Wohngebiet in einer ländlichen Lage am Rande des Ortes handelt. In der angrenzenden freien Landschaft stehen ausreichend Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Beispielsweise bieten die nördlich bzw. westlich angrenzenden Weser- und Emmerauen genügend Freiraum, um den Entdeckungs- und Bewegungsdrang von Kindern zu befriedigen. Hier sind Bäume zum Klettern, Gebüsche zum Verstecken und Grünflächen für Ballspiele unweit des Plangebietes vorhanden und über den geplanten Fußweg sowie die öffentlich zugänglichen Revisionswege sicher und schnell erreichbar. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Textliche Festsetzungen

- 1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz

Die Formulierung „Es sind die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß Planzeichnung einzuhalten“ sollte wie folgt geändert werden: „Es sind die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß Planzeichnung zu beachten.“

Die Textliche Festsetzung wird redaktionell berichtigt.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzbehördlicher Sicht kann zu dem geplanten Bauvorhaben noch nicht abschließend Stellung bezogen werden, da die Textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 54 keine endgültigen Aussagen zum Umgang mit der rd. 2,5 ha großen Kompensationsfläche treffen.

Aus naturschutzbehördlicher Sicht würden keine Bedenken bestehen, wenn so, wie bislang mündlich abgestimmt, vorgegangen werden würde. Diese mündlichen Abstimmungen fasse ich nach-folgend zusammen:

Die im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche von rd. 2,5 ha, soll durch Aufwertung der rd. 0,75 ha großen Emmer-Insel Amelgatzen ersetzt werden. Die Herstellung der Aufwertungsmaßnahmen bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung. Die dazu erforderlichen Unterlagen sowie die anfallenden Bauleistungen umfassen einen bereits definierten Kostenrahmen. Eine detaillierte Auflistung liegt der Gemeinde Emmerthal vor. Diese finanziellen Mittel sind dem Naturschutzamt zur Verfügung zu stellen, welche die Planung und Umsetzung der Maßnahmen eigenverantwortlich durchführen wird. Alternativ kann die Umsetzung der Maßnahmen durch den Investor unter Federführung des Naturschutzamtes erfolgen. Darüber hinaus ist das Eigentum der Inselfläche an das Naturschutzamt zu übertragen.

Da sich die vorgesehene Kompensationsfläche – die rd. 0,75 ha große Emmer-Insel in Amelgatzen – außerhalb des Geltungsbereiches befindet, können im Bauleitplanverfahren keine Textlichen Festsetzungen zu ökologischen Maßnahmen getroffen werden.

Entsprechend der mündlichen Abstimmungen werden die Begründung und die Hinweise wie folgt redaktionell ergänzt:

- *Die im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche von rd. 2,5 ha wird durch Aufwertung der rd. 0,75 ha großen Emmer-Insel in Amelgatzen ersetzt.*
- *Die Herstellung der Aufwertungsmaßnahmen bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung. Die dazu erforderlichen Unterlagen sowie die anfallenden Bauleistungen umfassen einen bereits definierten Kostenrahmen. Diese finanziellen Mittel werden dem Naturschutzamt zur Verfügung gestellt, welche die Planung und Umsetzung der Maßnahmen eigenverantwortlich durchführen wird. Alternativ kann die Umsetzung der Maßnahmen durch den Investor unter Federführung des Naturschutzamtes erfolgen.*
- *Darüber hinaus ist das Eigentum der Inselfläche an das Naturschutzamt zu übertragen.*

Die rechtliche Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Emmerthal geregelt und ist mit dem Naturschutzamt (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont) abzustimmen.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zur Gestaltung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes

Zur Weser ist am nördlichen Siedlungsrand eine Eingrünung, bestehend aus Bäumen und Sträucher, herzustellen. Alternativ ist diese Randeingrünung durch Belassen von Teilen des vorhandenen Bestandes herzustellen.

Der Eingrünung des Siedlungsbereiches dient der vorhandene Baumbestand in nördlicher Richtung direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Da sich der vorhandene Bestand außerhalb des Plangebietes befindet, können keine Festsetzungen zum Erhalt der Bäume getroffen werden. Eine Entfernung des Baumbestandes ist in absehbarer Zukunft nicht vorgesehen. Folglich sind weitere Maßnahmen zur Eingrünung innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Ergebnis der Abwägung: Die Anregung wird nicht berücksichtigt

Untere Abfallbehörde

Der bei den Erdarbeiten anfallende Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Abfallbehörde auf Verlangen vorzulegen. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Standortes muss mit speziellen Entsorgungswegen und höheren Entsorgungskosten gerechnet werden.

Die Unbedenklichkeit und Schadlosigkeit des vor Ort einzubauenden Materials ist der Unteren Abfallbehörde im Vorfeld vorzulegen.

Die Begründung und die Hinweise werden wie folgt redaktionell ergänzt:

- *Der bei den Erdarbeiten anfallende Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Abfallbehörde auf Verlangen vorzulegen. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Standortes muss mit speziellen Entsorgungswegen und höheren Entsorgungskosten gerechnet werden.*
- *Die Unbedenklichkeit und Schadlosigkeit des vor Ort einzubauenden Materials ist der Unteren Abfallbehörde im Vorfeld vorzulegen.*

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Zuckerfabrik" ist im Altstandortkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont ein Altstandort erfasst, der unter der Bezeichnung 252.005.5.512.0025 "Kläranlage Emmerthal" geführt wird. Zudem waren im Plangebiet Anlagenbestandteile der ehem. Zuckerfabrik Emmerthal vorhanden, die ebenfalls als Altstandort mit der Nummer 252.005.5.512.0039 "Ehem. Zuckerfabrik, Hauptstraße 60/60b" erfasst ist. Nach Einstellung des Betriebes wurden die oberirdischen Anlagenteile wie z.B. Gleisanlage und Ofen zwar rückgebaut, die anthropogenen Bodenveränderungen sind aber noch vorhanden.

Aus den bisher auf den Flächen durchgeführten altlastenrelevanten Untersuchungen (Büro R. Meyer - 1990, 1991 und 1993) wird trotz der festgestellten leicht erhöhten Konzentrationen kein latentes Gefährdungspotential abgeleitet. Es wird dabei aber bereits darauf hingewiesen, dass für sensiblere Nachnutzungen eingehendere Untersuchungen erforderlich werden.

Diese Untersuchungen sind dem aktuellen Stand der Technik und den heutigen Bewertungsmaßstäben anzupassen und mit diesen abzugleichen - so z.B. unter Berücksichtigung des geltenden Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder des aktuellen PAK-Erlasses des Nds. Umweltministeriums.

Aufgrund der sensiblen Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung u.a. mit Hausgärten, ist es erforderlich vor der Umnutzung des Geländes aufgrund der dort bekannten Auffüllungsbereiche und der ehemals neuralgischen Produktionsstätten weitere technische Erkundungen vorzunehmen, um eine umfassende Belastungskartierung durchführen zu können und ein Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden-Mensch abschließend ausschließen zu können.

Auf Grundlage der vorgeschlagenen Parzellierung sind entsprechende altlastenrelevante Untersuchungen nach erfolgter Baufeldfreimachung u.a. im Oberboden in den Teufenbereichen 0-0,1 m und 0,1-0,35 m außerhalb der Gebäudegrundfläche (im Gegensatz zu den Baugrunderkundungsbohrungen) ausgeführt werden und die entnommenen Bodenproben hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet werden.

Ferner sind basierend auf den vorhandenen Gutachten abfallrelevante Untersuchungen gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) M20 im gesamten Plangebiet durchzuführen, um Aussagen über Kontaminationen im tieferen Untergrund zu erhalten, die ggf. bei den Einzelbaumaßnahmen (Baugrubenausschachtung, Einzelfundamente, tiefere Erdingriffe für Gründungsmaßnahmen) aber auch für sämtliche Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich (Straßen und Wege, Ver- und Entsorgung) relevant sind, da sich hierdurch neben einem Gefährdungspotential für das Schutzgut Mensch auch mögliche abfallrelevante Erkenntnisse (besondere Entsorgungsmaßnahmen sowie damit verbundene höhere Entsorgungskosten) ergeben können.

Das Untersuchungskonzept ist dabei vom beauftragten Geologen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund einer erforderlichen naturschutzrechtlichen Befreiung im Vorfeld abzustimmen.

Die Bohrarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Der zu erstellende Kurzbericht muss die Analysewerte mit den Werten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung als auch mit den Werten der LAGA M20 vergleichen und bewertend gegenüberstellen.

Die im Altstandortkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfassten Altstandorte (Nr. 252.005.5.512.0025 "Kläranlage Emmerthal", Nr. 252.005.5.512.0039 "Ehem. Zuckerfabrik, Hauptstraße 60/60b") werden in der Begründung und den Hinweisen redaktionell ergänzt.

Desweiteren werden die Begründung und die Hinweise wie folgt redaktionell ergänzt:

- Die bisher auf den Flächen durchgeführten altlastenrelevanten Untersuchungen sind dem aktuellen Stand der Technik und den heutigen Bewertungsmaßstäben anzupassen und mit diesen abzugleichen.
- Aufgrund der sensiblen Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung (u.a. mit Hausgärten) ist es erforderlich, vor der Umnutzung des Geländes aufgrund der dort bekannten Auffüllungsbereiche und der ehemals neuralgischen Produktionsstätten weitere technische Erkundungen vorzunehmen, um eine umfassende Belastungskartierung durchführen zu können und ein Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden-Mensch abschließend ausschließen zu können,
- Auf Grundlage der vorgeschlagenen Parzellierung sind entsprechende altlastenrelevante Untersuchungen nach erfolgter Baufeldfreimachung u.a. im Oberboden in den Teufenbereichen 0-0,1 m und 0,1-0,35 m außerhalb der Gebäudegrundfläche auszuführen und die entnommenen Bodenproben hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz zu bewerten.

Basierend auf den vorhandenen Gutachten werden im Laufe des Septembers 2017 abfallrelevante Untersuchungen gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) M20 im gesamten Plangebiet durchgeführt. Das Untersuchungskonzept wurde am 01.09.2017 vom beauftragten Geologen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont aufgrund einer erforderlichen naturschutzrechtlichen Befreiung im Vorfeld abgestimmt. Der zu erstellende Kurzbericht wird dem Landkreis vor Satzungsbeschluss zur Abstimmung vorgelegt.

Ergebnis der Abwägung: Die Anregungen werden berücksichtigt.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens zum B-Plan (Planungsbüro Lauterbach vom 12.05.2017), Abschnitt 1.5 sind insbesondere hinsichtlich der Verkehrsgeräusche der Bahn umzusetzen (Nachweis der Einhaltung des passiven Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren, Genehmigung von Terrassen in den Lärmpegelbereichen IV und V nur an den südlichen Gebäudeseiten).

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Laut Geruchsgutachten der Barth & Bitter GmbH vom 12.05.2017 (Az.: 17 069) wird im nordwestlichen Bereich des B-Plan-Gebietes aufgrund der vorhandenen Kläranlage Kirchohsen der Immissionswert für Wohngebiete überschritten. Neben dem Wohngebäude sind auch Außenwohnbereiche schützenswert. Dieses gilt zwar nicht im gesamten Umfang des Grundstücks, jedoch in dem Umfang, wie es den berechtigten Wohnervartungen und -gewohnheiten entspricht (vgl. u. a. OVG Lüneburg, 1 LA 277/03 vom 30.08.2004). Somit ist in Verbindung mit den Vorgaben des Schallschutzes zumindest die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück 47 aus Sicht der UIB fraglich, nach Grundlage des 20 m x 20 m - Rasters des Gutachtens (Abbildung 5) auch das Grundstück 49. Die derzeitige

Auslastung der Kläranlage spielt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dabei keine Rolle, sondern die genehmigte Größe (23.000 EGW).

Das Geruchsgutachten der Barth & Bitter GmbH vom 12.05.2017 (Az.: 17 069) kommt auf Seite 17 zu dem Ergebnis, dass die durch die Kläranlage hervorgerufene Geruchsbelastung dem geplanten Wohngebiet nicht entgegensteht. Im Bereich der Gärten werden Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 13 % der Jahresstunden erreicht. Hier wird der laut Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässige Immissions-Richtwert um 3 % überschritten. Durch Minderungsmaßnahmen (u.a. Einhausung des Klärschlammaglers) im Bereich der Kläranlage ließe sich laut Gutachten eine Verringerung der Immissionen erreichen. Von einer Einhausung des Klärschlammaglers als Minderungsmaßnahme wird jedoch seitens der Gemeinde Emmerthal Abstand genommen, da es nur zu geringen Überschreitungen des Richtwertes in den westlichen Randbereichen des Änderungsgebietes kommt und die mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten als unverhältnismäßig bewertet werden.

Ergebnis der Abwägung: Der Empfehlung wird nicht gefolgt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 13.07.2017

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Auch in beschleunigten Verfahren ist das Minimierungsgebot zu berücksichtigen. Je nach Bodeneigenschaften, wie der Verdichtungsempfindlichkeit (potenziell sehr hoch), müssen Maßnahmen ergriffen werden, um den Boden während der Bauphase zu schonen und seine Funktionen nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Um nachhaltige negative Auswirkungen der nur temporär in Anspruch genommenen und verdichtungsempfindlichen Böden zu vermeiden, sollte während der gesamten Planungs- und Bauphase eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt werden. In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten!) sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern. Mit Hilfe der bodenkundlichen Baubegleitung kann sichergestellt werden, dass alle nötigen Maßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Weiterführende Informationen dazu finden Sie auf unserer Internetseite unter www.lbeg.niedersachsen.de -> Karten, Daten & Publikationen -> Publikationen -> GeoBerichte -> GeoBerichte 28 (Bodenschutz beim Bauen).

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zugunsten der Entwässerung und zur Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen wird -neben der bodenkundlichen Baubegleitung zur Vermeidung von Bodenverdichtungen- empfohlen, beim Bau von Parkplätzen, Seitenstreifen, o.ä. auf eine Vollversiegelung zu verzichten, indem wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung verwendet werden (Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.).

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, mit Schreiben vom 25.07.2017

Aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange werden Bedenken bzgl. o.a. Vorhaben vorgetragen.

Um das Geruchspotential kommunaler Kläranlagen zu verdeutlichen, verweise ich informativ auf den (in Niedersachsen nicht bindenden) sog. Abstandserlass aus Nordrhein-Westfalen, in dem für die Bauleitplanung bei Kläranlagen bis zu 100.000 EWG ein Abstand von 300m zur Wohnbebauung vorsieht (200m bei kleineren Anlagen). Der Abstand in den vorliegenden Planungsunterlagen beträgt ca. 50m.

Da sich das Planungsvorhaben in Niedersachsen befindet, ist der sog. Abstandserlass aus Nordrhein-Westfalen nicht bindend und findet entsprechend keine Berücksichtigung.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Firma „Barth und Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH“ hat die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen der Kläranlage und der geplanten Wohnbebauung untersucht. Entlang der westlichen Grenze wird der für Wohngebiete gültige Immissionsrichtwert von 0,10 überschritten (es erfolgt keine Unterscheidung zwischen Gärten und Wohngebäuden, geschützte Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone wären bei einer Geruchsbeurteilung aber zu berücksichtigen).

Unter Nr. 5.5 des Gutachtens wird festgestellt, dass bestimmte Beurteilungsflächen im Nahbereich der Kläranlage, die Wohnnutzung aufweisen sollen, eine Geruchsstundenhäufigkeit von 11% der Jahresstunden aufweisen. Die Interpretation im folgenden Text, der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 bzw. 10% Geruchsstundenhäufigkeit würde „im Mittel“ nicht überschritten, erschließt sich daher nicht. Eine Bewertung der Einhaltung erfolgt immer bezogen auf den Immissionsort. An mehreren Immissionsorten wird der Wert überschritten.

Bei Durchführung des Vorhabens sind die unter Nr. 6 Abs. 2 des Gutachtens aufgeführten Maßnahmen zur Geruchsminderung dringend anzuraten.

Das Geruchsgutachten der Barth & Bitter GmbH vom 12.05.2017 (Az.: 17 069) kommt auf Seite 17 zu dem Ergebnis, dass die durch die Kläranlage hervorgerufene Geruchsbelastung dem geplanten Wohngebiet nicht entgegensteht. Im Bereich der Gärten werden Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 13 % der Jahresstunden erreicht. Hier wird der laut Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässige Immissions-Richtwert um 3 % überschritten. Durch Minderungsmaßnahmen (u.a. Einhausung des Klärschlamm-lagers) im Bereich der Kläranlage ließe sich eine Verringerung der Immissionen erreichen. Von einer Einhausung des Klärschlamm-lagers als Minderungsmaßnahmen wird jedoch seitens der Gemeinde Emmerthal Abstand genommen, da es nur zu geringen Überschreitungen des Richtwertes in den westlichen Randbereichen des Änderungsgebietes kommt und die mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten als unverhältnismäßig bewertet werden.

Ergebnis der Abwägung: Der Empfehlung zur Durchführung der unter Nr. 6 Abs. 2 des Gutachtens aufgeführten Maßnahmen zur Geruchsminderung wird nicht gefolgt.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass einige der im Gutachten verwendeten Daten nicht nachvollziehbar sind. So wird darauf verwiesen, dass die genutzten Emissionsfaktoren der Literatur und eigenen Messungen entnommen wurden. Weder sind die Literaturstellen angegeben, noch werden Anlagen oder Berichte genannt, welche die durchgeführten Messungen an vergleichbaren Anlagen nachvollziehbar machen.

Auf Nachfrage bei beim Büro Barth und Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH wurden am 15.08.2017 folgende Datenquellen genannt:

“Die für die Erstellung der Prognose herangezogenen Informationen entstammen zum Teil eigenen Untersuchungen [der Barth und Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH] an den Kommunalen Kläranlagen der nachfolgend genannten Städte:

- *Hameln, die Messungen sind im März 2017 erfolgt, der Bericht 17 015.3.0 wurde vorgelegt mit dem Datum vom 11.07.2017*
- *Weißfels, die Messungen sind im Oktober 2015 erfolgt, der Bericht 15 052.1 wurde vorgelegt mit dem Datum 14.03.2016*
- *Delmenhorst, die Messungen sind im Juni 2014 erfolgt, der Bericht 14 048 wurde vorgelegt mit dem Datum 29.09.2014*

Zusätzlich wurden diese eigenen aus Messungen gewonnen Daten mit den Informationen, die mit dem Programm GERDA bestimmt werden, verglichen und ergänzt. GERDA ist ein EDV-Programm zur Abschätzung von Geruchsemissionen aus 5 verschiedenen Anlagentypen (Kläranlagen, Kompostierungsanlagen....), welches im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg erstellt wurde. Es ist zu beziehen über das Ingenieurbüro Lohmeyer.“

Die angegebenen Datenquellen werden in der Begründung redaktionell ergänzt.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Weiter ist die Auswahl der meteorologischen Daten nicht inhaltlich belegt, es wird nur das Ergebnis der Prüfung dargestellt. Die Inhalte der Übertragbarkeitsprüfung liegen nicht vor.

Auf Nachfrage teilte ‚Barth und Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH‘ am 15.08.2017 schriftlich mit, dass die meteorologischen Daten aus folgender Datenquelle stammen:

- *Station: 93320 Hameln (NS)*
- *Koordination: N 52.08528° E 9.389167° 67 m ü. NN*
- *Messhöhe: 10 m*
- *Datenbasis: Stunden-Jahres-Zeitreihen einer MM-Station*
- *Methode: Summe der Fehlerquadrate von Windrichtungen (12 Sektoren) und Windgeschwindigkeiten (9 Klassen)*
- *Jahre: 2007-2011*

Aufgrund der nicht vorhandenen Topographie zwischen dem Standort der Kläranlage sowie dem Standort der Wetterstation in Hameln ist eine detaillierte Standortprüfung nicht erfolgt.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weiter weise ich auf folgendes hin:

Im vorliegenden Lärmgutachten werden die Geräuschimmissionen durch die Kläranlage nicht betrachtet. Auf der Anlage findet Fahrzeugverkehr statt, Geräusche entstehen auch durch den Anlagenbetrieb selbst (z.B. Pumpen, u.U. auch tieffrequent).

Zwischen der Kläranlage und dem Plangebiet erstreckt sich ein ca. 6 m hoher Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke Hannover-Altenbeken. Zudem befindet sich die Kläranlage vom Höhengniveau her unterhalb des Plangebietes, so dass Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Betrieb der Kläranlage, von vornherein ausgeschlossen werden konnten und entsprechend im Lärmgutachten nicht berücksichtigt wurden.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Westfalen Weser Netz AG, mit Schreiben vom 28.06.2017

Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH und betriebsgeführter Unternehmen geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit keine Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH. Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Energieversorgungssträger zu beteiligen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 28.09.2017 gebilligt.

Emmerthal, den 17.10.2017

gez. Grossmann

.....

Bürgermeister