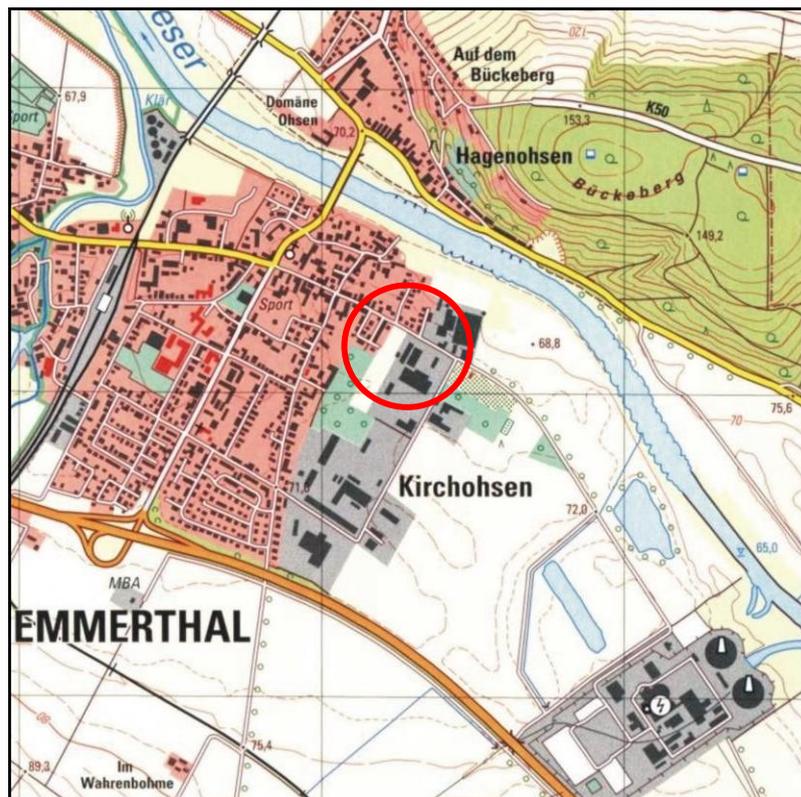


BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81
„SCHNEISSELFELD NORD“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMEINDE EMMERTHAL OT. KIRCHOHSEN



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



ABSCHRIFT



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

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

DIPL.-ING.
JÖRG VORTKAMP
STADTPLANER (SRL)

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
HASTENBECKER WEG 2
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 40 20 14
FAX.: 05151 / 40 20 10

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

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN	5
1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	6
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	6
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	11
3. PLANUNGSKONZEPT	12
3.1 Nutzungsstruktur	12
3.2 Verkehrserschließung	13
3.3 Bebauungskonzept für das Gewerbegebiet (o. M.)	13
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Stellplätze und Garagen	16
4.5 Maßnahmen zum Schallschutz	17
4.5.1 Besondere Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten	17
4.6 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	17
4.6.1 Bepflanzungsgrundsätze	17
4.6.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	18
4.6.3 Pflanzmaßnahmen	19
5. VER- UND ENTSORGUNG	20
6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, BODENDENKMÄLER	21
7. STÄDTEBAULICHE WERTE	21
7.1 Flächenbilanz	21
8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	22
8.1 Schutzgut Mensch	22
8.2 Schutzgut Tiere	23
8.3 Schutzgut Pflanzen	24
8.4 Schutzgut Boden	25
8.5 Schutzgut Wasser	27
8.6 Schutzgut Klima	27
8.7 Schutzgut Landschaft	28
8.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28



8.9	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	29
8.9.1	Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte	29
8.10	Ermittlung des Umfanges erforderlicher Kompensationsmaßnahmen	31
8.11	Durchführung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen	32
9.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	34
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	34
9.2	Kosten, Finanzierung	35
10.	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	35

VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 81 "Schneißelfeld Nord" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Da der Bebauungsplan Nr. 81 "Schneißelfeld Nord" im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- die Größe der Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²; eine überschlägige Prüfung gibt keine Anhaltspunkte auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“ liegt mit ca. 57.500 m² zwischen 20.000 und 70.000 m²; dementsprechend wird eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und als Anlage 1 beigefügt. Da gemäß Vorprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des OT. Kirchohsen. Die nächstgelegenen Straßen sind die „Hauptstraße“ im Norden, „Am Schneißeltor“ im Westen und „Langes Feld“ im Osten.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Während im Norden Wohnnutzungen angrenzen, befinden sich im Nordosten, Osten und Südosten in erster Linie gewerbliche Nutzungen. Westlich des Geltungsbereiches grenzt ein Wohngebiet und eine Kleingartensiedlung an.

Der Bereich südwestlich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Tatsächlich wird dieser Bereich als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Hauptsache das Betriebsgrundstück der „Emmerthaler Apparatebau GmbH“ und den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schneißeltor“. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde gewählt, um mögliche Nutzungskonflikte zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten durch geeignete Festsetzungen vermeiden zu können.

Das Plangebiet ist ca. 5,75 ha groß.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

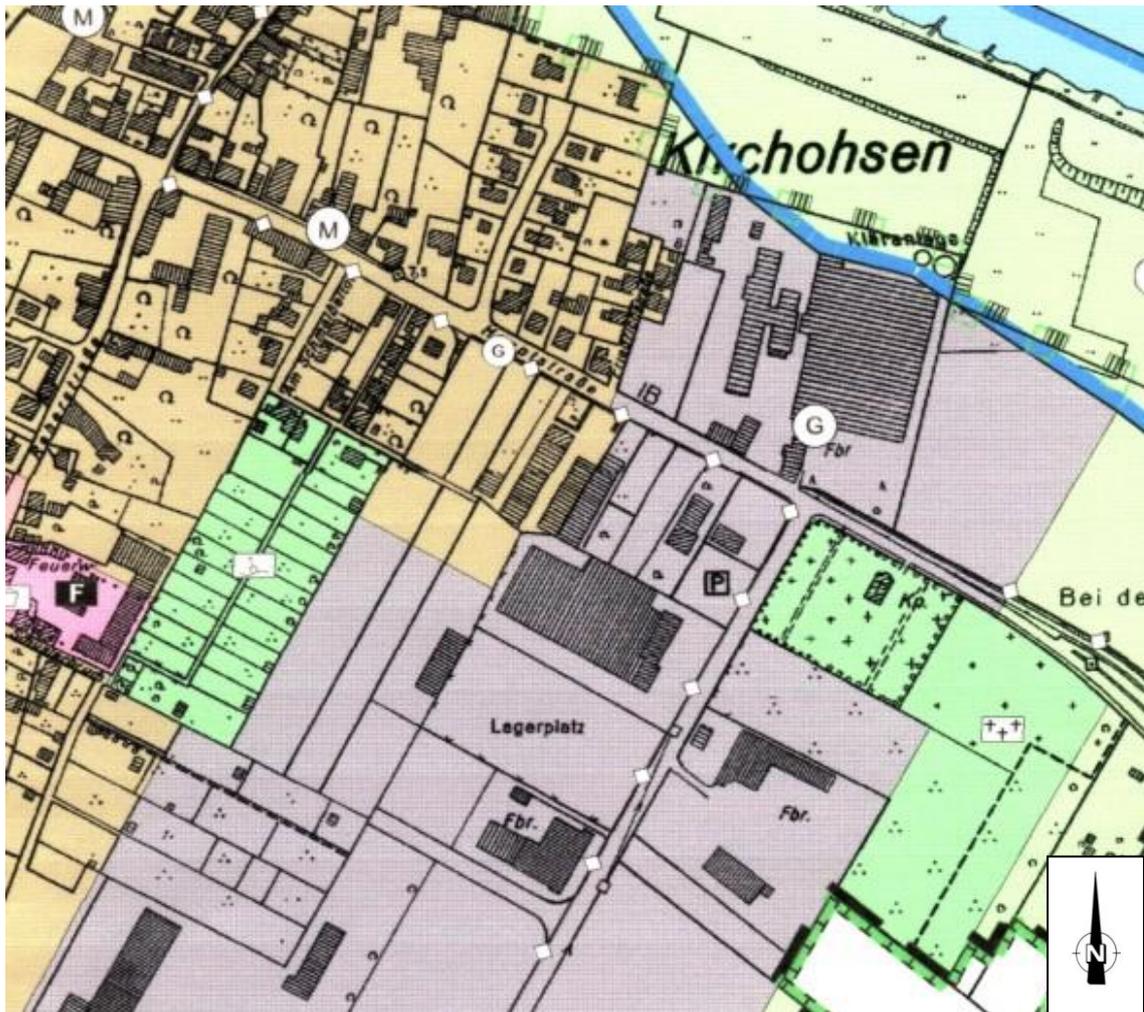
Derzeit wird das Plangebiet unterschiedlich genutzt. Der nordwestliche Bereich enthält eine Wohnnutzung bzw. wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich diverse Gewerbebauten, die eine Mischung aus alter und neuer Bausubstanz darstellen. Die Gebäude stehen teilweise leer, weshalb dieser Bereich derzeit extensiv gewerblich genutzt wird. Der nordwestliche Bereich wird derzeit von einem Gewerbebetrieb in erster Linie als Verwaltungsstandort genutzt. Der zentrale bzw. südliche Bereich wird intensiv gewerblich genutzt. Hier befinden sich Produktionshallen, ein Verwaltungsgebäude und Lagerhallen bzw. Lagerplätze.

Das Plangebiet liegt ca. 72 m ü. NN und weist kein nennenswertes Gefälle auf, welches bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müsste.

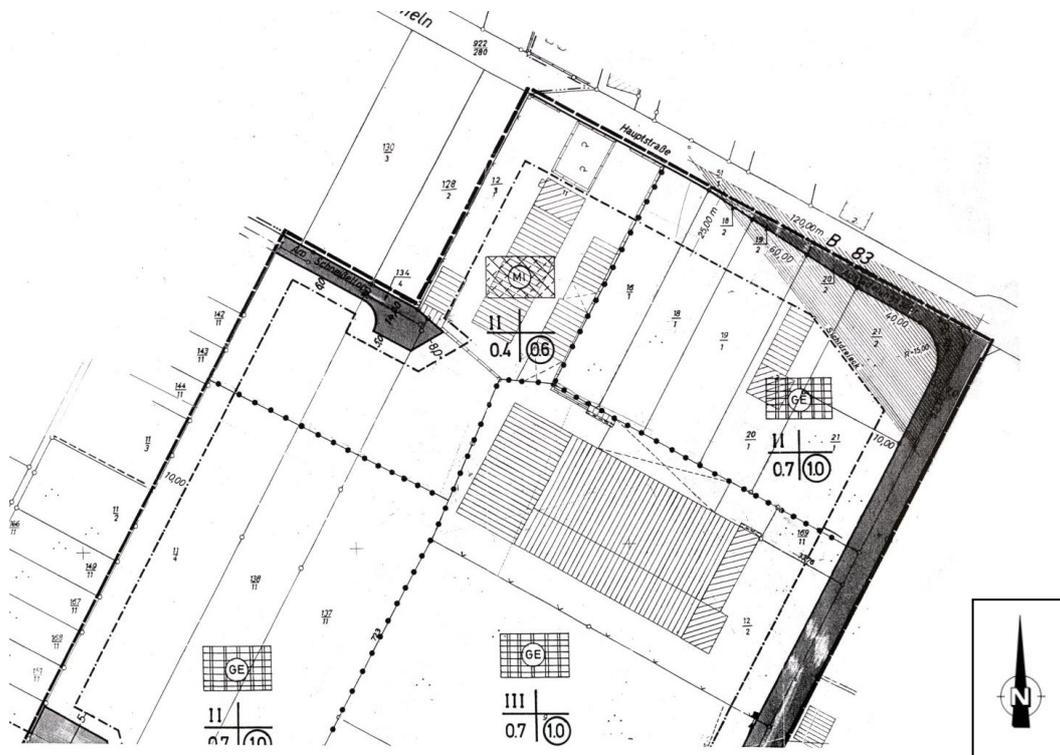
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der seit dem 03.10.1984 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt das nordwestliche Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ und das südöstliche Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden.

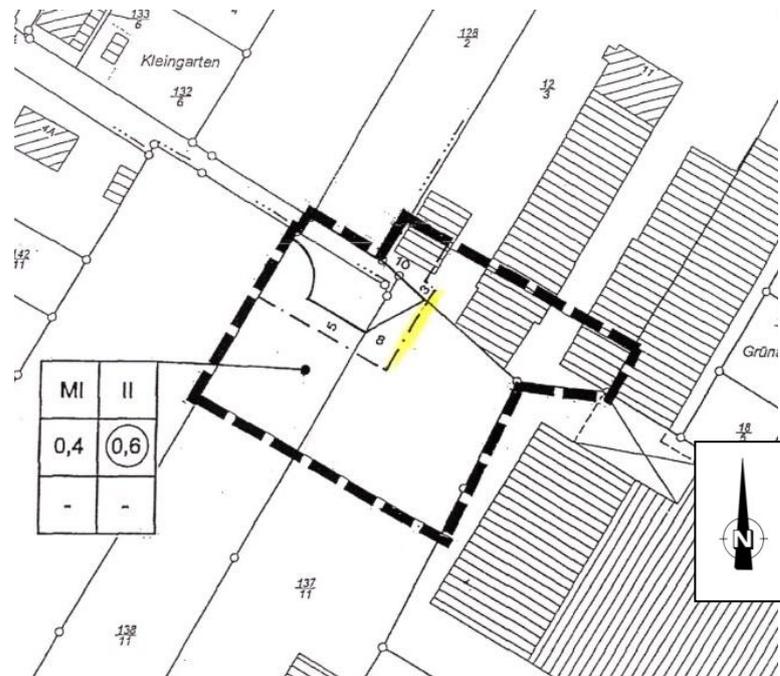
wirksamer Flächennutzungsplan (M 1:5000)



Bebauungsplan Nr. 2 „Schneißfeld“ - 2. Änderung - (o. M.)

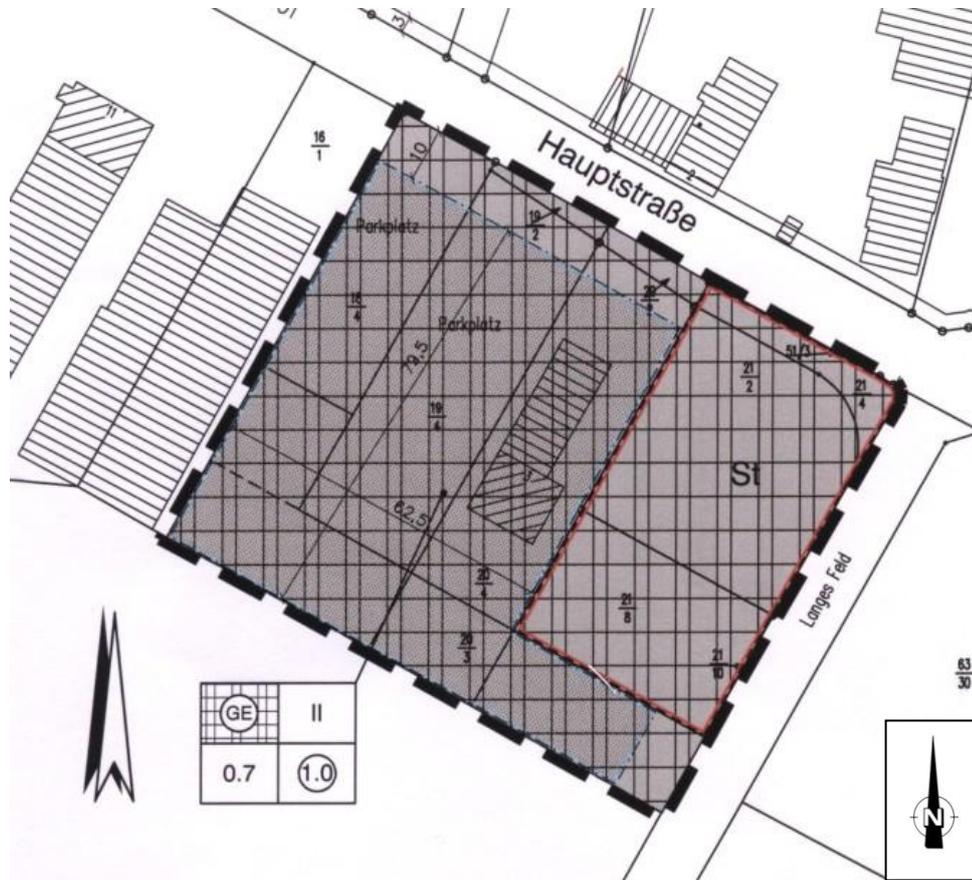


Bebauungsplan Nr. 2 „Schneißfeld“ - 4. Änderung - (o. M.)



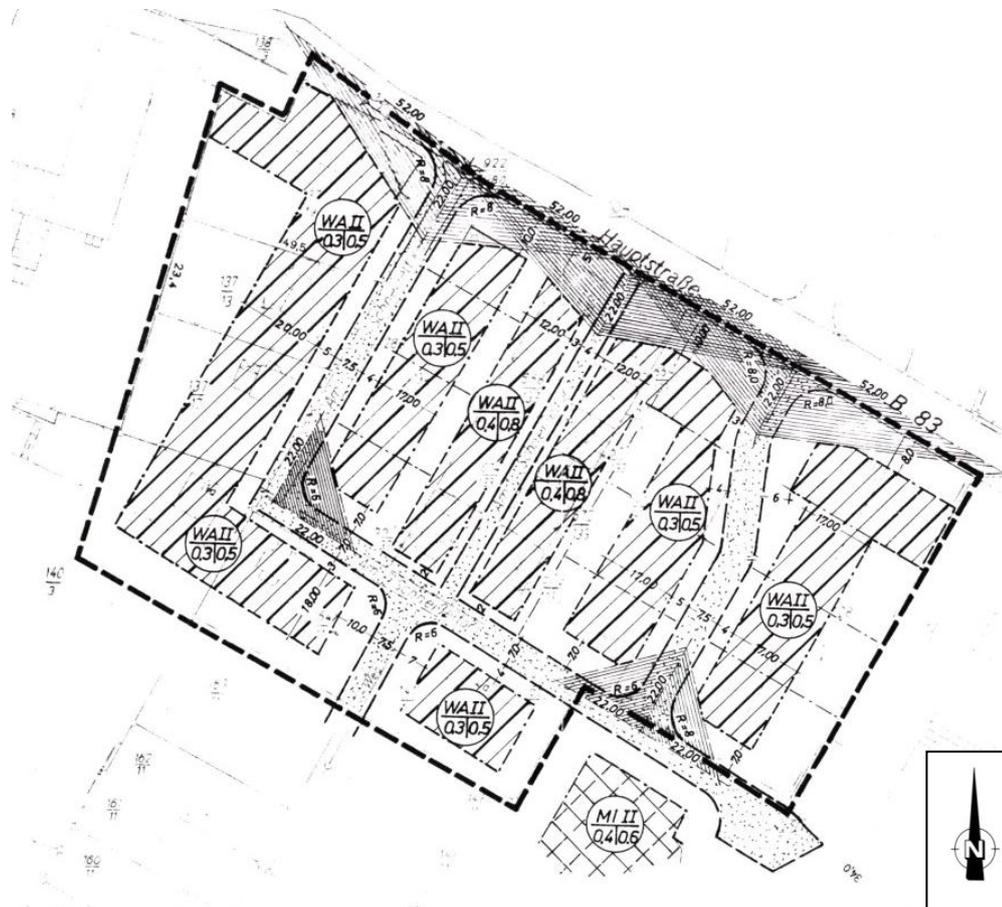
B-Plan Nr. 81 „Schneißfeld Nord“, Gemeinde Emmerthal, OT. Kirchohsen
Begründung

Bebauungsplan Nr. 2 „Schneißelfeld“ - 5. Änderung - (o. M.)



Das nordwestliche Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.01.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Schneißeltor“, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Bebauungsplan Nr. 4 „Schneißeltor“ (o. M.)



Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 81 „Schneißelfeld“ wird der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“ und dessen 2., 4. und 5. Änderung aufgehoben. Zudem wird der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schneißeltor“ aufgehoben.

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“ wird aufgestellt, um die Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes planungsrechtlich zu ermöglichen. Da durch die Betriebserweiterung die Gewerbefläche direkt an ein rechtskräftig festgesetztes Allgemeines Wohngebiet angrenzt wären Nutzungskonflikte zu erwarten. Um diese im Rahmen der Bauleitplanung lösen zu können, wurde der Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 4 „Schneißeltor“ teilweise in die vorliegende Planung mit einbezogen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der betreffende Bereich noch nicht bebaut ist und somit eine städtebauliche Neuausrichtung möglich ist. Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Planung mit einbezogen, um die städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“ werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur,
- Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufs.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Durch die geplante Erweiterung des Betriebes wird das nördliche Plangebiet zukünftig intensiv gewerblich genutzt. Das Konzept sieht eine neue 10,50 m hohe Lager- und Montagehalle vor, die in die bestehende Gebäudestruktur des Betriebsgeländes integriert wird. Die leer stehenden Gebäude in diesem Bereich werden im Zuge der Errichtung der neuen Halle abgerissen. Auf der Westseite der geplanten Halle ist eine Lkw Zu- und Abfahrt inkl. Be- und Endladezone geplant.

Das bislang festgesetzte Allgemeine Wohngebiet im Nordwesten wird teilweise durch ein Mischgebiet ersetzt. Durch diese Maßnahme werden die Nutzungskonflikte, die sich insbesondere aufgrund der Schallimmissionen des Gewerbegebietes ergeben würden, vermieden, da hier von einer geringen Schutzbedürftigkeit ausgegangen werden kann.

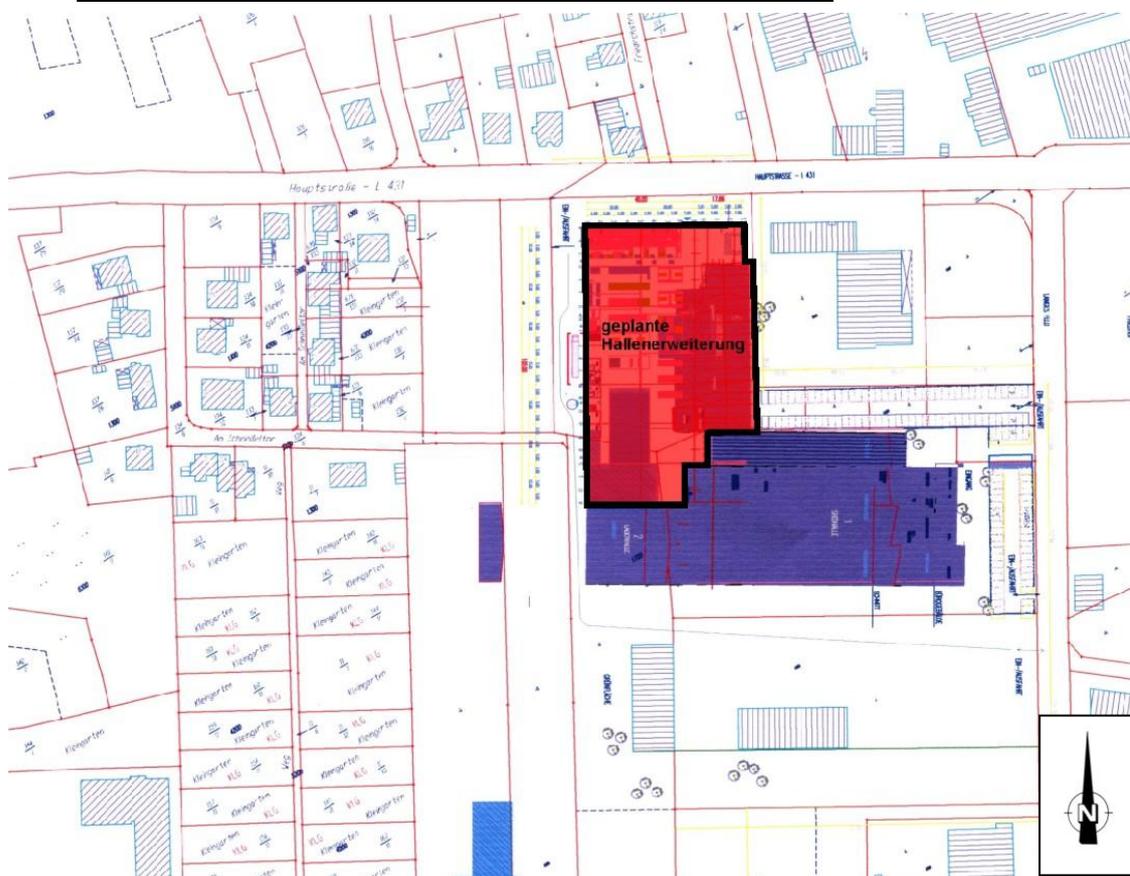
Die Stichstraße „Am Schneißeltor“ wird in diesem Zusammenhang verkürzt, indem die Wendeanlage um ca. 25 m nach Westen verschoben wird. Diese Planänderung ist möglich, da die Stichstraße nicht wie ursprünglich festgesetzt realisiert wurde.

3.2 Verkehrerschließung

Die externe Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Hauptstraße, im Westen über die Straße „Am Schneißeltor“ und im Osten über die Straße „Langes Feld“.

Die interne Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über betriebseigene Verkehrsflächen (Lkw Zu- und Abfahrt), die sowohl auf die Hauptstraße als auch auf die Straße „Langes Feld“ münden. Die interne Erschließung der Mischgebiete erfolgt je nach Bedarf über private Verkehrsflächen.

3.3 Bebauungskonzept für das Gewerbegebiet (o. M.)



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 81 "Schneißelfeld Nord" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl S. 350)

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4,6 u. 8 BauNVO).

Aufgrund der geplanten bzw. bestehenden Nutzung wird im nördlichen, zentralen und südlichen Plangebiet „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Begründet wird die Festsetzung damit, dass dieser Bereich derzeit und auch zukünftig ausschließlich gewerblich genutzt wird und dementsprechend eine gemischte Nutzung nicht vorgesehen ist.

Folgende in den Gewerbegebieten 1, 2, 3 und 4 allgemein zulässige Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da sich hierdurch nicht kalkulierbare und ggf. städtebaulich nicht gewollte Entwicklungen und Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Gemeindegebiet ergeben könnten.

Im nordwestlichen Bereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dementsprechend fungiert das Mischgebiet als Puffer zwischen den beiden Nutzungsarten.

Folgende im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. § 1 (5) u. (6) BauNVO aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im westlichen Plangebiet wird aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Schneißeltor“ übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

In den Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,6 festgesetzt. Bzgl. der zulässigen Gebäudehöhen werden für das Gewerbegebiet unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Im nördlichen Bereich wird die Oberkante (OK) der Gebäude auf max. 10,50 m begrenzt. Für den zentralen und südlichen Bereich wird die OK mit max. 12,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung zur GRZ orientiert sich an der gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) max. zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der OK wird auf der einen Seite eine hohe Bauflexibilität gewährleistet und auf der anderen Seite die Dimensionierung der Gebäude auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die Festsetzung der GFZ orientiert sich in diesem Zusammenhang an die Festsetzung der zulässigen OK der Gebäude.

Im Gewerbegebiet 1 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nicht mitzurechnen. Als Ausgleich hierfür sind die Pkw-Stellflächen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Rasenschotter, Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil, Rasensteine. Diese Festsetzung wird von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“ unverändert übernommen.

In den Gewerbegebieten 2 und 3 sind geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird. Diese Festsetzung wird getroffen, da es sich hier um einen bereits intensiv genutzten Bereich handelt. Aus betrieblicher Sicht (Emmerthaler Apparatebau) ist die Festsetzung erforderlich um zukünftige betriebliche Entwicklungen durchführen zu können.

Für das Gewerbegebiet 4 werden keine gesonderten Festsetzungen diesbezüglich getroffen, da es sich bei dieser Fläche um einen unbebauten Bereich handelt.

Im Mischgebiet wird die GRZ auf max. 0,4 und die GFZ auf max. 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf max. zwei begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen fügt sich das Mischgebiet in die umgebende städtebauliche Struktur ein.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ auf max. 0,4 und die GFZ auf max. 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf max. zwei begrenzt.

Die Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Schneißeltor“ unverändert übernommen worden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

In den Gewerbegebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise setzt lediglich fest, dass die Grenzabstände gemäß Nieders. Bauordnung einzuhalten sind. Diese Festsetzung ist für Gewerbegebiete sinnvoll, da oftmals Gebäude unterschiedlicher Typologien benötigt werden.

Im Mischgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit nimmt die geplante Bebauung, aufgrund der Begrenzung der Gebäudelängen auf max. 50 m, Rücksicht auf die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Diese sind so ausgebildet, dass eine zweckentsprechende Bebauung in den jeweiligen Gebieten realisiert werden kann.

4.4 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 i. V. m. § 12 BauNVO)

Im Gewerbegebiet 1 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Langes Feld eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“ unverändert übernommen.

4.5 Maßnahmen zum Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 (4) BauNVO)

Den Ergebnissen und Empfehlungen des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens entsprechend sind für die Gewerbegebiete die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² festgesetzt (s. auch textliche Festsetzungen und Planzeichnung). Diese sollen für die westlich und nördlich gelegenen Wohnnutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen ausschließen.

Die Festsetzungen sind dabei jedoch so flexibel gehalten, dass punktuelle Überschreitungen der angegebenen Schalleistungspegel möglich sind, wenn dafür an anderer Stelle des Betriebes ein Ausgleich geschaffen wird bzw. Schallabschirmungen auf dem Grundstück realisiert werden.

4.5.1 Besondere Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten

In den Mischgebieten sind schallemitierende Anlagen nur zulässig, wenn die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (nordwestlich und nordöstlich angrenzende Wohnbebauungen) keine zusätzliche Geräuschbelastung erfahren. Für die schalltechnische Beurteilung maßgebend ist hierbei das schalltechnische Gutachten zum vorliegenden Bebauungsplan (aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 02.04.2007).

Im Einzelfall ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

4.6 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzungen werden die folgend beschriebenen Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen.

4.6.1 Bepflanzungsgrundsätze

Für die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sollen vorwiegend Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden, da diese

- von ihrer "ökologischen Stabilität" her am besten geeignet sind (geringe Gefahr übermäßigen Schädlingsbefalls, keine Frostschäden usw.)
- große Bedeutung für heimische Tierarten besitzen (insbesondere für Kleinlebewesen, aber auch als Bienenweide sowie als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze) und

- sich optimal in das Landschaftsbild einfügen.

Die für die Bepflanzungsmaßnahmen im Bearbeitungsgebiet geeigneten Gehölzarten gehen aus den textlichen Festsetzungen hervor.

4.6.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz). Deshalb sollten die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen soweit wie möglich beachtet werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Standortwahl des Baugebietes in einem bereits intensiv genutzten Gebiet im Ortsbereich werden schwerwiegende Eingriffe auf Natur und Landschaft vermieden. Es werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

Schutzmaßnahmen:

Sicherung des anfallenden Oberbodens (Empfehlung)

Der Oberboden ist als Grundlage natürlicher Vegetation zu erhalten. Beim Abtrag des Oberbodens ist darauf zu achten, dass seine natürliche Fruchtbarkeit erhalten bleibt. Die Bearbeitbarkeitsgrenze (halbfeste Konsistenz, $I_c > 100$) ist nach DIN 18 915 zu beachten.

Bei Baubeginn ist der Oberboden von allen Bau- und Betriebsflächen abzutragen und an geeigneter Stelle in den Baustellenbereichen in Mieten aufzusetzen. Vor Einbau des Oberbodens sind verfestigte Bereiche aufzureißen, so dass die Verzahnung der Böden gewährleistet ist. Nachträgliche Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der Oberboden anzudecken und die Ansaat bzw. Bepflanzung vorzunehmen.

Verringerung

Mit einer Festsetzung des Versiegelungsgrades von 0,4 mit 50 % möglicher Überschreitung im Bereich des geplanten Mischgebietes ist die zusätzliche Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber der gemäß BauGB möglichen Versiegelung verringert.

4.6.3 Pflanzmaßnahmen

(rechtsverbindlich festgesetzt)

Anlage eines Pflanzstreifens auf privaten Grundstücken

Auf dem festgesetzten 3,0 m breiten Pflanzstreifen sind standortheimische Sträucher als einreihige Strauchpflanzung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind mindestens 3-5 Gehölze je Art zu pflanzen.

Folgende Gehölze sind geeignet (Auswahlliste):

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Sträucher 60 / 100 cm hoch

Pflanzverband: Abstand zwischen den Sträuchern: 1,50 m

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild sind in die Pflanzung mind. 6 Bäume 1. Ordnung ca. alle 12 m zu integrieren. Die Bäume sollten einheitlich einer Art angehören, die aus nachfolgender Liste ausgewählt werden kann:

Folgende Gehölze sind geeignet (Auswahlliste):

Bäume 1. Ordnung

Acer platanooides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 -18 cm, mit Balle

Für Zu- und Abfahrten sind Unterbrechungen des Pflanzstreifens zulässig.

Fassadenbegrünung

Im Gewerbegebiet 2 sind die ungegliederten bzw. geschlossenen Wandflächen mit Ausrichtung zur Hauptstraße, die auf einer Länge von mindestens 5,0 m keine Türen

B-Plan Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“, Gemeinde Emmerthal, OT. Kirchohsen
Begründung



oder Fenster aufweisen, pro angefangene 5,0 m Wandfläche mit zwei Kletterpflanzen zu begrünen.

Folgende Gehölze sind vorgesehen:

Hedera helix	(Efeu)
Lonicera periclymenum	(Waldgeißblatt)
Parthenocissus tricuspidata veitchii	(Wilder Wein)

Die Pflanzmaßnahmen werden festgesetzt, um die geplanten Gewerbebauten besser in die umgebenden städtebaulichen Strukturen einzubinden. Dieses geschieht insbesondere im Hinblick auf das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist bereits sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Gemeinde Emmerthal (Wasser)
- E.ON (Gas, Elektrizität)
- Deutsche Telekom AG (Telekommunikation)

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die bereitzustellende Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt wird. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutz- und Niederschlagswassers** erfolgt über Anschlüsse an die bestehende Mischwasserkanäle in der Hauptstraße und der Straße Langes Feld. Im Weiteren erfolgt die Ableitung über das Kanalisationsnetz zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Emmerthal im OT. Kirchohsen (Schmutzwasser) bzw. in den Vorfluter (Niederschlagswasser).

6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, BODENDENKMÄ- LER

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet direkt an ein rechtskräftig festgesetztes Allgemeines Wohngebiet angrenzt, müssen die Belange des Schallschutzes berücksichtigt werden. Dementsprechend ist ein Schallgutachten erstellt worden, in dem Aussagen zum Schallschutz getroffen werden.

Durch die Vorprägung des Geländes mit gewerblichen Nutzungen sind Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Da sich die Nutzungsart durch die Planung nicht ändert, sind keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont umgehend zu unterrichten.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen (DSchG,NI) der Gemeinde Emmerthal oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte ist für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

7.1 Flächenbilanz

Bruttofläche:		57.456m²	=	5,74ha	=	100,0%
Nettobauland:		57.131m²	=	5,71ha	=	99,4%
davon						
Wohngebiet:		3.709m ²		0,37ha		
Mischgebiet		7.625m ²		0,76ha		
Gewerbegebiet		45.797m ²		4,58ha		
Verkehrsflächen:		325m²	=	0,03ha	=	0,73%
davon						
Am Schneißeltor		325m ²				

8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“ wird - wie eingangs dargelegt - nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Somit kann auf eine Umweltprüfung incl. Umweltbericht verzichtet werden. Die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind dennoch zu ermitteln und darzustellen. Im Folgenden werden deshalb die relevanten Schutzgüter betrachtet und bezüglich der zu erwarteten Beeinträchtigungen beurteilt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nach Naturschutzgesetz ausgewiesenen Schutzgebietes und weist keine geschützten Biotop auf (Landkreis Hameln-Pyrmont, 2001).

Im Landschaftsrahmenplan wird für den betroffenen Bereich folgendes Ziel genannt:

„Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter.“

8.1 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.

Von der Planung ist ein innerörtlicher Bereich betroffen. Westlich des Bebauungsplangebietes befinden sich Wohnnutzungen und Kleingärten. Nordwestlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung an, während im Übrigen gewerbliche Nutzungen anschließen.

Die vorhandenen Gewerbegebiete können im Hinblick auf das Schutzgut Mensch als Vorbelastung gewertet werden.

Aufgrund der Vorbelastungen weist das Plangebiet - bezogen auf das Schutzgut Mensch - eine relativ geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Im Bebauungsplan werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Die Schallleistungspegel sind so gewählt, dass die Richtwerte gemäß TA Lärm für Tag und Nacht für die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete von 55 dB(A) tags, bzw. 40 dB(A) nachts nicht beachtlich überschritten werden.

Zur Beurteilung der durch die Planung möglichen Schallsituation müssen zunächst die vorhandene Vorbelastung und die derzeit möglichen Lärmemissionen betrachtet werden. Es wirken mehrere Schallquellen auf die Bewohner der westlich angrenzenden Wohngebiete ein. Es handelt sich um Schall aus der nördlich der Hauptstraße ansässigen Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG und dem vorhandenen Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße (Emmerthaler Apparatebau, Dr. Paul Lohmann GmbH KG). Zusätzlich ist die Hauptstraße als Linienschallquelle zu beachten (Verkehrslärm). Die vorhandene Situation setzt nur im Bebauungsplan Nr. 72 (Bereich von Dr. Paul Lohmann GmbH KG nördlich der Hauptstraße) flächenbezogene Schallleistungspegel fest. Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“ zeigen sich mögliche Richtwertüberschreitungen im Bereich des geplanten Mischgebietes (derzeit Wohngebiet) und der Wohnhäuser „Am Schneißeltor 4a“ und „Friedrichstraße 1“. Durch die vorliegende Planung werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Dadurch kommt es insgesamt zu einer Verbesserung der Situation. Besonders bemerkbar wird die Absenkung der Nachtpegel. Für das Haus „Friedrichstraße 1“ kommt es auch weiterhin zu einer geringfügigen Richtwertüberschreitung, jedoch nur noch am Tage (59 dB(A)). In der Nacht entspannt sich auch hier die Situation. Das Wohnhaus „Friedrichstraße 1“ liegt in einem Bereich, der sich in einer Gemengelage mit der Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG befindetet. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 81 weist nach, dass die Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG hier der Hauptschallmittent ist. Geringfügige Überschreitungen der Richtwerte sind in einer Gemengelage tolerierbar.

Da besonders nächtliche Lärmbelastungen durch die Störung der Nachtruhe eine Gesundheitsbelastung darstellen, kann man hier durch die Absenkung der nächtlichen Schallpegel von einer Verbesserung der Situation für die ansässige Wohnbevölkerung ausgehen. Es kommt insgesamt zu keiner beachtlichen Überschreitung der Richtwerte.

8.2 Schutzgut Tiere

Eigene faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biototypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um ein Gewerbegebiet ohne nennenswerte Altbäume oder naturnahe Flächen. Es ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten zu rechnen.

Im Bereich des zukünftigen Mischgebietes liegt derzeit eine als Acker genutzte Freifläche vor. Plangegeben ist dort ein Wohngebiet vorgesehen.

Bei der betroffenen Ackerfläche muss von stark eingeschränkten Lebensraumverhältnissen ausgegangen werden. Aufgrund der hohen Bearbeitungsintensität und des Einsatzes von Pestiziden und Düngern und vor allem aufgrund der nicht vorhandenen Strukturen bietet der Acker nur sehr wenigen Arten einen Lebensraum. Für nahezu alle Tierarten z.B. Feldvögel oder Feldkäfer stellen Ackerfluren einen suboptimalen bis pessimalen Lebensraum dar (Blab, Josef: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, 1993).

Aufgrund der vorhandenen Verhältnisse muss von einer eher artenarmen Ackerzoonose ausgegangen werden.

Im Bereich der Avifauna können derartige Äcker aber noch eine Funktion für Nahrungsgäste sowie Durchzügler und Wintergäste übernehmen.

Bewertung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht von einer Verschlechterung für das Schutzgut Tiere gegenüber dem plangegebenen Zustand auszugehen.

8.3 Schutzgut Pflanzen

Im Bereich des geplanten Neubaus innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich eine Rasenfläche, eine größere Fichte und eine Zierhecke sowie einige Büsche. Die Fläche ist durch ihre Lage auf dem Betriebsgelände deutlich vorbelastet. Es handelt sich nicht um einen natürlichen Standort.

Das geplante Mischgebiet beansprucht eine intensiv genutzte Ackerfläche, die Teil eines in Richtung Süden großflächigen Ackerbaugebietes ohne gliedernde Elemente und Strukturen ist.

Es wurden keine gefährdeten Pflanzenarten oder Biotoptypen festgestellt.

Bewertung

Durch die Planung entfallen keine hochwertigen Pflanzenbestände. Für die entfallenden Gehölze (1 Fichte, einige Büsche, eine Zierhecke) sind ausreichende Neupflanzungen vorzusehen. Es verbleiben somit keine negativen Auswirkungen.

8.4 Schutzgut Boden

Gemäß der naturräumlichen Gliederung von Deutschland wird das Plangebiet der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“ zugeordnet. Es liegt am Anfang des Weserengtals von Bodenwerder, welches in Kirchohsen beginnt und sich Richtung Süden erstreckt. Es handelt sich hierbei um eine ausgeprägte Auenlandschaft, die jedoch relativ intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und wenig naturnahe Elemente aufweist. Der natürliche Bodentyp für diesen Bereich ist Auenboden. Die Böden liefern hohe landwirtschaftliche Erträge und werden meist ackerbaulich genutzt.

Der Bereich wird in der Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ nicht als seltener Bodentyp aufgeführt. Der gesamte Bereich weist Böden mit hohem Filter- bzw. Puffervermögen, bzw. eine hohe natürliche Fruchtbarkeit auf. (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden).

Im Bebauungsplangebiet sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Der Bereich ist nicht Bestandteil der natürlichen Überschwemmungsdynamik der Weser. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine bislang unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Diese Fläche liegt jedoch inmitten des Betriebes. Es handelt sich um langjährig gewerblich genutzten Boden ohne Verbindung zur natürlichen Auendynamik. Der Bereich des geplanten Mischgebietes ist plangegeben als Wohngebiet festgesetzt, wird aber derzeit als Acker genutzt.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die Versiegelungen kommt dem Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zu. Durch den Bebauungsplan Nr. 81 wird die Grundflächenzahl im Bereich des vorhandenen Mischgebietes und geplanten Gewerbegebietes von 0,4 (+ 50% Überschreitung) in 0,8 geändert. Im Bereich des geplanten Mischgebietes wird die Grundflächenzahl von 0,3 (+ 50% Überschreitung) in 0,4 (+ 50% Überschreitung) geändert. Auch im Bereich des Wohngebietes wird die Versiegelung in einem Teilbereich von 0,3 (+ 50% Überschreitung) in 0,4 (+ 50% Überschreitung) geändert. Dadurch kommt zu einer Zunahme der maximal möglichen Versiegelung.

In den folgenden Tabellen wird die maximale Versiegelung aufgrund der Festsetzungen in der Bebauungsplan Nr. 81 der maximalen Versiegelung aufgrund den bislang gültigen Festsetzungen gegenübergestellt.

Tabelle 2: Maximal mögliche Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“

Flächennutzung	Größe in m ²	Grundflächenzahl	Maximale Versiegelung in m ²
Wohngebiet	3.709	0,4 + 50 % mögliche Überschreitung	2.225
Mischgebiet	7.625	0,4 + 50 % mögliche Überschreitung	4.575
Gewerbegebiet	45.797	0,8	36.638
Straßenverkehrsfläche	325		325
Gesamt.	57.456		43.763

Tabelle 3: Maximal mögliche Versiegelung aufgrund der vorhandenen Festsetzungen

Flächennutzung	Größe in m ²	Grundflächenzahl	Maximale Versiegelung in m ²
Wohngebiet	5.895	0,3 + 50 % mögliche Überschreitung	2.653
Wohngebiet	1.408	0,4 + 50 % mögliche Überschreitung	845
Mischgebiet	9.858	0,4 + 50 % mögliche Überschreitung	5.915
Gewerbegebiet	39.034	0,7 + maximale Überschreitung bis 0,8	31.227
Straßenverkehrsfläche	1.261	-	1.261
Gesamt.	57.456		41.901

Es zeigt sich, dass die maximal mögliche Versiegelung durch des Bebauungsplan Nr. 81 um höchstens 1.862 m² zunimmt.

Für das Schutzgut Boden ist vor allem die Zunahme der Versiegelung relevant. Hierdurch gehen alle natürlichen Funktionen verloren. Mit der Planrealisierung geht eine

Zunahme der vorhandenen Versiegelung von bis zu 1.862 m² einher. Es kommt somit zu einer Umwelteinwirkung, die angemessen zu kompensieren ist.

8.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Das Bebauungsplangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Landschaftsrahmenplan im mittleren Bereich (201-300 mm/a) bzw. in den versiegelten Bereichen unter 100 mm/a. Eine besondere Grundwasserempfindlichkeit oder Gefährdung liegt gemäß Landschaftsrahmenplan nicht vor. In der Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen „Grundlagen Grundwasser“ wird die Gefährdung des Grundwassers als mittel eingeschätzt.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet kann durch die Überformung der natürlichen Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als Vorbelastung angesehen werden.

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Nördlich verläuft die Weser.

Bewertung

Aufgrund der Überformung der natürlichen Verhältnisse durch die Versiegelungen ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser von erheblichen Vorbelastungen auszugehen. Es kommt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keiner Verschlechterung der vorhandenen Verhältnisse.

8.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ mit sehr differenziertem Reliefeinfluss auf die Klimafunktionen und lokalen Austauschbedingungen. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus ihrer Lage und klimawirksamen Ausstattung.

Der Bereich liegt in der überregionalen Luftaustauschbahn Wesertal. Nördlich an das Änderungsgebiet angrenzend beginnen die Kaltluftammelgebiete der Niederungen. Das Änderungsgebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan im Wirkungsraum mit Relevanz für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen.

Vorbelastungen entstehen durch vorhandenen Versiegelungen und Gewerbebauten.

Bewertung

Der Bebauungsplan trägt zur Innenverdichtung eines bereits bebauten Gebietes bei und hat keine Auswirkung auf das Schutzgut Klima.

8.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum „Weseraue“ und liegt am Beginn des „Weserengtals von Bodenwerder“. Die Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird im Landschaftsrahmenplan als gering angesehen. Es sind keine herausragenden Landschaftsbildelemente vorhanden. Eine überregionale Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild hat das Plangebiet nicht.

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

Bewertung

Der geplante Neubau im westlichen Bereich des Betriebsgeländes ist mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m raumwirksam. Dadurch entsteht ein Eingriff in das Landschaftsbild. Zur Einbindung in das Ortsbild ist eine Eingrünung des Gebäudes durch eine Abpflanzung zur Hauptstraße und eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Im Bereich des geplanten Neubaus sind bereits umfangreiche Bebauungen vorhanden und als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen. Daher relativiert sich der Eingriff in das Landschaftsbild durch den geplanten Neubau. Nach Einwachsen der geplanten Eingrünung ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen.

8.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

In der Planzeichnung sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sechs Denkmale nachrichtlich dargestellt:

Hauptstraße Nr. 15 (Wohngebäude + Scheune), Nr. 16, Nr. 17 (Scheune), Nr. 24 und die Friedhofskapelle.

Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die denkmalgeschützten Gebäude sind nicht gegeben.

8.9 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Zunächst wird die Betroffenheit und die voraussichtliche Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ermittelt.

Die Berechnung stellt jedoch lediglich ein Hilfsmittel dar, um den notwendigen Gesamtumfang zu begründen, wichtig ist, dass der Eingriff ökologisch-funktional ausgeglichen ist.

8.9.1 Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ, 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer 2006. Für die Eingriffsermittlung wird der plangegebene Zustand zu Grunde gelegt.

Konkret sind folgende Eingriffe zu betrachten:

Umwandlung eines Mischgebietes in ein Gewerbegebiet
Umwandlung eines Wohngebietes in Mischgebiet

Durch die Änderungen der Festsetzungen erhöht sich die maximal zulässige Versiegelung um 1.862 m². Betroffen sind Gärten (in dem noch nicht realisierten Baugebiet) und Freiflächen innerhalb des Betriebsgeländes der Firma „Emmerthaler Apparatebau“.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Inanspruchnahme von bis zu 1.862 m² Biotop der Wertstufe I (Gärten, Rasenflächen innerhalb des Gewerbegebietes). Gemäß NLÖ (1994) werden diese sowohl vor dem Eingriff als auch nach dem Eingriff der Wertstufe I zugeordnet und demnach nicht zur Berechnung des Ausgleichsumfanges herangezogen.

- 1.862 m² Biotop von geringer Bedeutung; vorher Wertstufe I, nachher Wertstufe I

Schutzgut Boden

Es werden durch Gebäude und Verkehrswege insgesamt maximal 1.862 m² (s.o.) versiegelt und stehen dem Schutzgut Boden nicht mehr zur Verfügung. Durch die Auswirkungen der Versiegelung auf alle natürlichen Bodenfunktionen ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, die zu einer Wertstufenabnahme führt.

- 0,2 ha stark überprägter Naturboden: vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung von 0,2 ha Bodenoberfläche stellt mit ihren negativen Auswirkungen auf das Grundwasser eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar. Gemäß NLÖ (1994) sind Bereiche mit einer Versiegelung von > 50 % von geringer Bedeutung und werden der Wertstufe 3 zugeordnet. Die Planung führt zu keiner Wertstufenabnahme in Bezug auf das Schutzgut Wasser und wird demnach nicht zur Berechnung des Ausgleichsumfanges herangezogen.

- 0,2 ha beeinträchtigte Grundwassersituation: vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3

Schutzgut Luft

Auch hinsichtlich des Schutzgutes Luft stellt die Versiegelung von Oberflächen eine Beeinträchtigung dar. Besonders das Mikroklima eines Standortes wird durch die Versiegelung negativ beeinflusst. Es handelt sich allerdings um einen vorhandenen Siedlungs- und Gewerbebereich. Der Bereich hat keine Bedeutung für überregionale Luftaustauschprozesse. Hinsichtlich des Bewertungskriteriums „Natürlichkeitsgrad“ handelt es sich sowohl vor der Planung als auch nach der Planung um Bereiche mit geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Für das Schutzgut Luft lässt sich kein Kompensationsbedarf ableiten.

- 0,2 ha beeinträchtigte Bereiche: vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3

Schutzgut Landschaftsbild

Auch hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird von keiner Wertstufenabnahmen ausgegangen, da der Bereich sowohl vor dem Eingriff als auch danach zu Landschaftsbildbereichen mit geringer Bedeutung hinsichtlich naturraumtypischer Vielfalt und Eigenart zählt.

Unabhängig davon ist jedoch gem. § 10 NNatG das Landschaftsbild der betroffenen Grundflächen durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung wieder herzustellen.

8.10 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der dargelegten Eingriffsintensität und den Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung ist der Eingriff wie folgt auszugleichen:

Arten und Lebensgemeinschaften

Es entfallen keine Biotope die zu einem Kompensationsbedarf führen.

Boden

Gemäß der „Aktualisierung der Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer 2006) wird für Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz der Ausgleichsfaktor 0,5 für die Vollversiegelung angesetzt (Böden der Wertstufe 1 werden mit 1 angesetzt).

$$1.862 \text{ m}^2 \times 0,5 = 931 \text{ m}^2$$

Wasser

Kein separater Ansatz für die Oberflächenversiegelung, da aufgrund des ursächlichen Zusammenhanges zum Schutzgut Boden die Maßnahmen für den Boden das Schutzgut Wasser mit kompensieren.

Luft

Die Kompensation der Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes erfolgt analog zum Schutzgut Wasser über die Maßnahmen zum Schutzgut Boden.

Landschaftsbild

Gemäß § 10 NNatG sind landschaftspflegerische Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes erforderlich.

Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit 931 m² .

8.11 Durchführung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Fläche wird im Süden des Betriebsgrundstückes der Emmerthaler Apparatebau GmbH ausgewiesen (südlicher Teilbereich Flurstück 137/11). Damit ist die Verfügbarkeit der Fläche gewährleistet. Zur Sicherung der Maßnahme wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Emmerthal und dem Betrieb abgeschlossen.

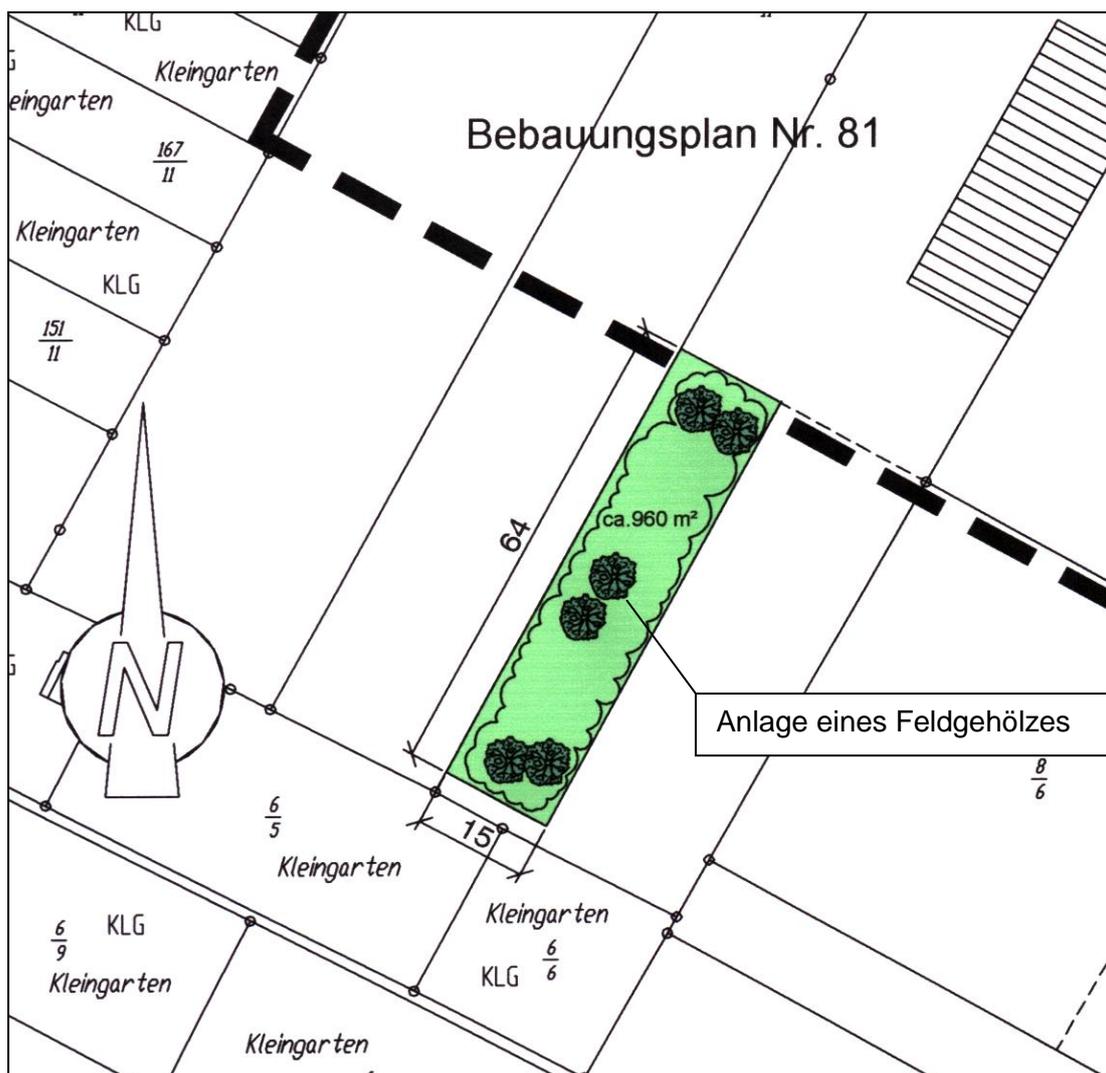


Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche (M.: 1: 1000)

Die Fläche ist ca. 960 m² groß und wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Es ist vorgesehen die Fläche komplett mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Im Süden wird eine Durchfahrt für Trecker und Feldmaschinen von der Bepflanzung

ausgenommen. Nach Einwachsen der Gehölze übernimmt die Fläche eine Feldgehölz-funktion für die westlich angrenzende Ackerflur.

Pflanzverband in der Fläche: 1,5 x 1,5 m

Randabstand: 2,5 m

Pflanzgrößen: Bäume als Heister, 2xv, 200 – 250 cm
Sträucher: 2xv, 60 – 100 cm

Folgende Gehölze sind vorgesehen:

Bäume 1. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Faxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Bäume 2. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher (ca. 90% der Pflanzung)

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzung ist als Feldgehölz aufzubauen, das heißt: Bäume 1. und 2. Ordnung sind vorwiegend in der Mitte anzuordnen und die Büsche sind vermehrt in den Randbereich zu pflanzen, wie folgende Prinzipskizze zeigt:

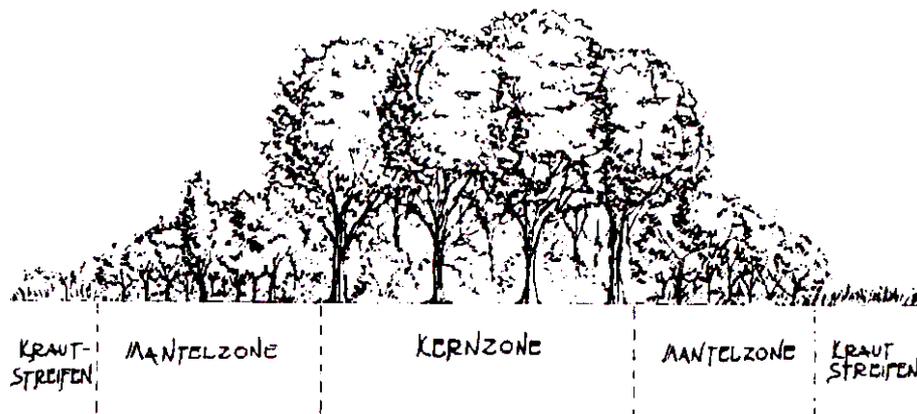


Abb. 2: Aufbau eines Feldgehölzes

Im Randbereich eines Gewerbegebietes und einer Ackerflur kann eine derartige Pflanzung eine Vielzahl von ökologischen Funktionen erfüllen, z.B.:

- Ansitzwarte, Singwarte, Rendezvousplatz
- Deckung und Schutz vor Bewirtschaftung, Witterung, Feinden
- Winterquartier für Feldtiere
- Kammerung der Landschaft, Erhöhung der Strukturvielfalt
- Lebensstätte, Teillebensstätte, Nahrungsreservoir usw..

Damit trägt diese Maßnahme zur ökologischen Aufwertung der Fläche bei und ist geeignet den Ausgleich für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Zunahme der Versiegelung zu übernehmen.

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Flurstücke (Bildung von Baugrundstücken) 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

Zur Erschließung des Mischgebietes sind von Seiten der Gemeinde Emmerthal die Kosten zur Errichtung der Stichstraße inkl. Wendehammer zu tragen. Zur Deckung des entstandenen Erschließungsaufwandes gem. § 127 BauGB erhebt die Gemeinde gem. § 129 BauGB einen Erschließungsbeitrag. Diesen Erschließungsbeitrag haben die Eigentümer der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke zu leisten.

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

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (Baugesetzbuch)** wurde vom 11.04.2007 bis 11.05.2007 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht:

Ein Bürger, Schreiben vom: 08.05.2007

Anregungen:

Als Eigentümer der Grundstücke 130/3, 128/2 und 138/11 erhebt der Bürger Einspruch gegen die vorliegende Planung. Im Einzelnen wird folgendes vorgebracht:

1. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Wohnbebauung nicht mehr möglich.
2. Da eine Wohnbebauung nicht mehr möglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die in Rede stehenden Grundstücke an Wert verlieren.
3. Die vorliegende Planung wird nur aufgrund privater Interessen durchgeführt.

Ergebnis der Abwägung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Schneißeltor“ setzt für die Flurstücke 130/3 und 128/11 „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Für das Flurstück 138/11 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Schneißelfeld“- 2. Änderung - im nördlichen Teilbereich „Mischgebiet“ und im südlichen Teilbereich „Gewerbegebiet“ fest.

zu Punkt 1:

Die vorliegende Planung setzt für die Flurstücke 130/3 und 128/11 „Mischgebiet“ fest. Diese Maßnahme ist aus planungsrechtlicher Sicht notwendig, um mögliche Nutzungskonflikte zwischen den Gewerbegebieten im Osten und den Wohngebieten im Westen lösen zu können. Generell ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass auch in einem Mischgebiet Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Damit schließt die vorliegende Planung eine Wohnbebauung nicht gänzlich aus. Zudem ist festzuhalten, dass sich die Örtlichkeit teilweise anders entwickelt

B-Plan Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“, Gemeinde Emmerthal, OT. Kirchhosen
Begründung



hat, als der rechtskräftige Bebauungsplan „Schneißeltor“ festsetzt. Eine Bebauung der beiden Grundstücke wäre somit auf Grundlage des jetzigen Bebauungsplanes nur noch eingeschränkt möglich.

Die Festsetzungen für das Flurstück 138/11 ändern sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht

zu Punkt 2:

Die Flurstücke 130/3 und 128/11 sind nicht bebaut, obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan „Schneißeltor“ für beide Flurstücke seit über 40 Jahren „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt und damit seit über 40 Jahren Baurecht besteht. Mittlerweile ist die Entwicklung einer Wohnbebauung in diesem Bereich aufgrund der gewerblichen Entwicklung in der Umgebung nicht mehr denkbar. Mit der Festsetzung eines „Mischgebietes“ ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten und damit auch neue Vermarktungschancen. Von einem Wertverlust ist daher nicht auszugehen.

zu Punkt 3:

Die vorliegende Planung wird durchgeführt, weil die Emmerthaler Apparatebau GmbH expandieren will. Mit dieser Expansion ist die Sicherung von Arbeitsplätzen und evtl. auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde Emmerthal verknüpft. Damit liegt ein wesentlicher öffentlicher Belang für die Planung vor.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** wurde zeitgleich mit der Auslegung durchgeführt (Schreiben vom 04.04.2007, Frist: 11.05.2007).

Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht:

Landkreis Hameln-Pyrmont, Schreiben vom: 09.05.2007

Anregungen:

Untere Landschaftsbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Erläuterungen in der Anlage 1 (Vorprüfung des Einzelfalls), im Regionale Raumordnungsprogramm 2001 des Landkreises Hameln-Pyrmont keine Siedlungsflächen dargestellt sind.

Untere Bauaufsichtsbehörde/Baudenkmalpflege

Es bestehen generell keine Bedenken, wenn folgende Anregung berücksichtigt wird:
Die Baudenkmale in der Umgebung des Plangebietes sind zu kennzeichnen.

Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken. Es wird gebeten, vor Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde den städtebaulichen Vertrag bzgl. der Kompensationsfläche vorzulegen.

Untere Bodenschutzbehörde

Durch die gewerbliche Vorprägung des Geländes sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen, so dass folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss:

„Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont umgehend zu unterrichten.“



Untere Immissionsschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken. Es wird darum gebeten das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim an der Planung zu beteiligen.

Brandschutz

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem Plangebiet sichergestellt wird. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

Ergebnis der Abwägung:

zur Unteren Landschaftsbehörde

Die angesprochene Textpassage wird korrigiert.

zur Unteren Bauaufsichtsbehörde/Baudenkmalpflege

Die Anregung wird berücksichtigt. In der Umgebung des Plangebietes werden die Baudenkmale nachrichtlich gekennzeichnet.

zur Unteren Naturschutzbehörde

Der Hinweis wird berücksichtigt.

zur Unteren Bodenschutzbehörde

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

zur Unteren Immissionsschutzbehörde

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim wurde bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung an der Planung beteiligt.

Zum Brandschutz

Die benötigte Löschwassermenge wird über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Deutsche Telekom AG, Schreiben vom: 10.05.2007

Anregungen:

1. Es wird angemerkt, dass die internen Erschließungsstraßen weder als öffentliche noch als private Verkehrsflächen festgesetzt sind. Um das Plangebiet an das Telekommunikationsnetz anschließen zu können, müssen die Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Die Deutsche Telekom AG beantragt daher diese Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG zu belasten.
2. Es wird der Hinweis gegeben, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine rechtzeitige Koordinierung notwendig ist.

Ergebnis der Abwägung:

zu Punkt 1:

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Der Verlauf dieser Straßen bzw. die Parzellierung der Grundstücke steht noch nicht fest. Dementsprechend können im Bebauungsplan keine Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt werden.

zu Punkt 2:

Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit sämtlichen Leitungsträgern koordiniert.

E.ON Westfalen Weser AG, Schreiben vom: 10.05.2007

Anregungen:

Es bestehen keine Bedenken bzgl. der vorliegenden Planung. Folgende Hinweise werden gegeben:

Erdarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen müssen der Betriebsstelle mindestens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungsleitungen zu vermeiden dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeignetem Gerät erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.

Vor Baubeginn ist für Teilbereiche eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.

Bei Änderungen an Versorgungseinrichtungen ist ein Ortstermin mit der Betriebsstelle erforderlich. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.

Ergebnis der Abwägung:

Die Hinweise sind im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen.



Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 25.06.2007 gebilligt.

Emmerthal, den 17.07.2007

gez. Grossmann

.....