

# Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal

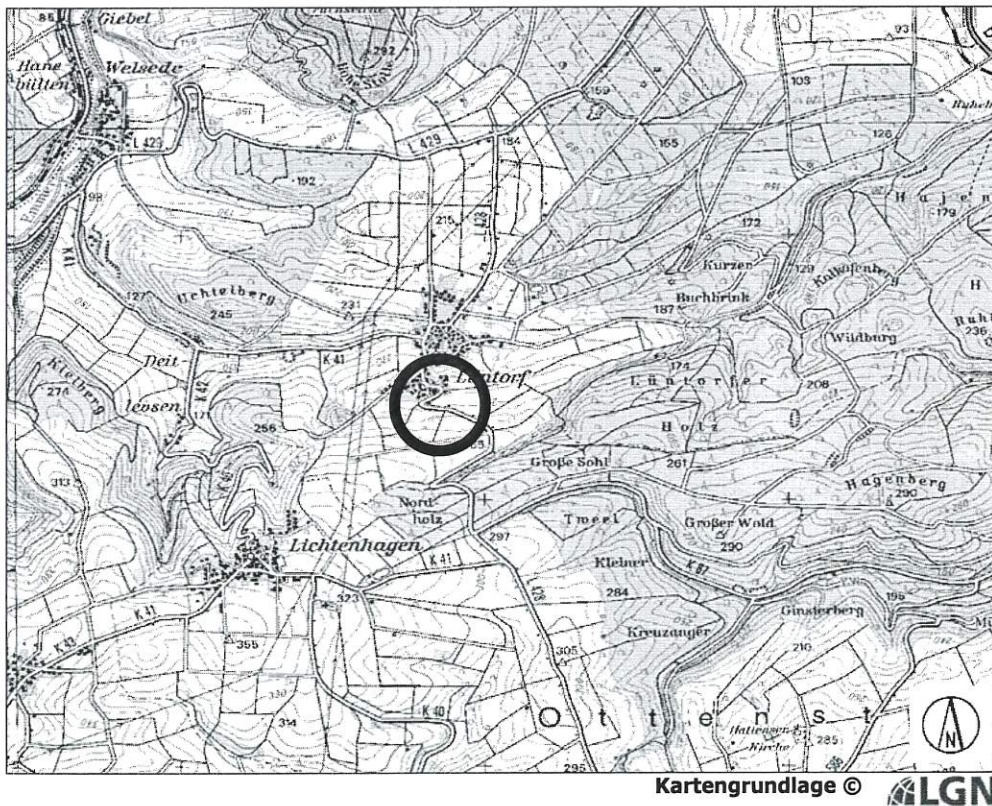
## Landkreis Hameln-Pyrmont

### Bebauungsplan Nr. 80 „Lüntorfer Straße - Süd“

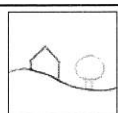
Ortschaft Grohnde - Ortsteil Lüntorf -  
einschl. örtlicher Bauvorschriften

### Begründung und Umweltbericht

gem. §§ 2 a und 9 Abs. 8 BauGB



**Urschrift**



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aufgaben des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
3.1	Geltungsbereich	5
3.2	Zustand des Plangebietes und übergeordnete Planvorgaben	5
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	6
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
4.1	Bauliche Nutzung	7
4.2	Verkehr	7
4.3	Örtliche Bauvorschriften	8
4.4	Kinderspielplatz	9
4.5	Belange des Umweltschutzes	9
4.6	Immissionsschutz	16
4.7	Altlasten	17
<b>5</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
7.1	Bodenordnung	18
7.2	Ver- und Entsorgung	18
7.3	Kosten für die Gemeinde	19

### **Teil II Umweltbericht**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>20</b>
1.1	Veranlassung, Rechtslage	20
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	20
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	22
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>24</b>
2.1	Schutzgut Mensch	24
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
2.3	Schutzgut Boden	29
2.4	Schutzgut Wasser	30
2.5	Schutzgüter Klima und Luft	32



## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 30.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Lüntorfer Straße - Süd“, Ortschaft Grohnde, Ortsteil Lüntorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften beschlossen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Bereitstellung von Baugrundstücken innerhalb eines dörflich geprägten Umfeldes im Ortsteil Lüntorf ermöglicht werden. Im Zuge der Planung soll ebenfalls die Einbindung von bereits bestehender Bebauung erfolgen.

Der Plangeltungsbereich liegt im Außenbereich. Für die Bereitstellung von Bauland im Rahmen eines Dorfgebietes ist somit die Schaffung eines entsprechenden Baurechts notwendig.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich gemäß der Situation im Außenbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Es wird in Analogie zum diesem Bebauungsplan Nr. 80 ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) dargestellt.

Dieser B-Plan wird auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006  
(BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert  
durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127,  
Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)  
In der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel  
3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

### 2 Aufgaben des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang des Grohnder Ortsteils Lüntorf. Es grenzt unmittelbar an die Lüntorfer Straße (Landesstraße L 428), die den Ort als Ortsdurchfahrt von Nord nach Süd durchquert.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 118/3 und 117/5 und Teile des Flurstücks 175/2 (Straßenparzelle Landesstraße 428) in Flur 4 der Gemarkung Lüntorf. Er umfasst eine Fläche von rd. 6.938 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch einen Teil der nördlichen Grundstücksgrenze des Flst. 117/5, dann durch eine über die Straßenparzelle der Lüntorfer Straße, Flst. 175/2, lotrecht auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 120/3 (Lüntorfer Straße 60) verlaufende Linie, dann nach Südwesten verlaufend durch einen Teil der südlichen Grenze des Flst. 120/3 bis auf lotrechte Höhe des nordwestlichen Grenzpunktes des Flst. 117/5 und von hier durch eine auf die nördliche Grenze des Flst. 117/5 über die Straßenparzelle der Lüntorfer Straße (Flst. 175/2) verlaufende lotrechte Linie und dann durch die nördliche Grenze des Flst. 117/5,
- im Westen: durch die in der Kurve der Lüntorfer Straße befindliche nördliche und westliche Grenze des Flst. 118/3 (Lüntorfer Straße Nr. 59),
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 118/3 und 117/5,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 194/4.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

#### **3.2 Zustand des Plangebietes und übergeordnete Planvorgaben**

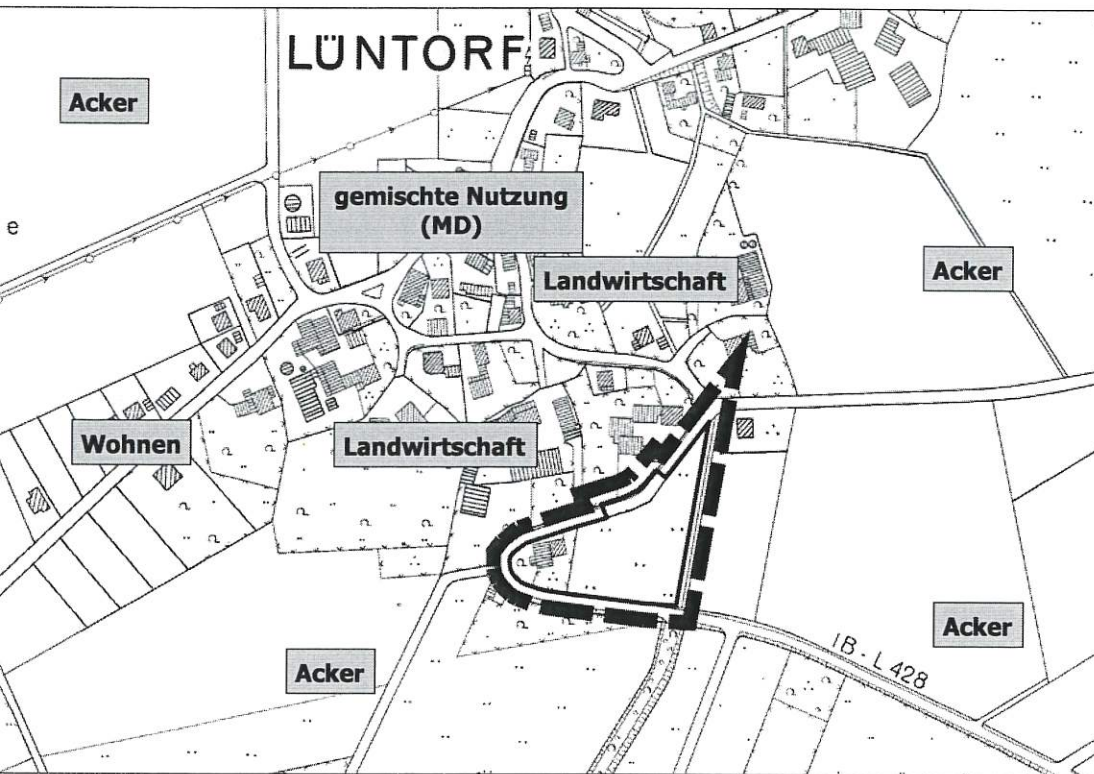
Der Ortsteil Lüntorf der Ortschaft Grohnde, Gemeinde Emmerthal, ist noch sehr stark durch die Landwirtschaft geprägt. Innerhalb der Ortslage befinden sich noch einige aktive Hofstellen. Lüntorf ist über die Landesstraßen L 428 / L 429 und die Bundesstraße B 81 an das Grundzentrum und den Kernort der Gemeinde Emmerthal angebunden. Nach Westen hin besteht über die Kreisstraße K 41 und die Landesstraße L 429 eine ebenso gute Anbindung an den Versorgungsbereich der Stadt Bad Pyrmont.

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar südlich an die Ortslage. Erschlossen wird er über die zentrale Haupteinfahrtsstraße des Ortes, die Lüntorfer Straße (Landesstraße L 428).

Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht bereits ein Wohnhaus. Die restliche Fläche wird als Weideland genutzt.



**b.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, M 1: 5.000, © GLL Hameln, Katasteramt Hameln**



Regionales Raumordnungsprogramm

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (RROP 2001) stuft die Gemeinde Emmerthal mit dem Kernort Kirchhosen/Emmern als Grundzentrum ein.

Für den südlich im Gemeindegebiet gelegenen Ortsteil Lüntorf werden keine besonderen Aussagen gemacht. Um den Ortsteil herum bestehen einige Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Tragpotenzials und auf Grund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft. Innerhalb dieses solchen Vorsorgebereiches befindet sich teilweise auch das Plangebiet.

Weiter südlich der Ortslage liegt ein Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils. Östlich des Ortsteils liegen weitläufige Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft, die gleichzeitig auch als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für die Erholung eingestuft sind.

Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan südlich der Ortslage von Lüntorf eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die südliche Ortslage, nördlich des Plangeltungsbereiches, ist ein Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,8 dargestellt.

In Nord-Süd-Richtung verläuft die Lüntorfer Straße (Landesstraße L428) als sonstige örtliche und überörtliche Hauptstraße. Die Ortsdurchfahrt ist nordöstlich des Plangebietes dargestellt.

**3 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch das geplante Baugebiet soll einigen bereits in Lüntorf lebenden Familien die

Wohnbevölkerung aus dem Ortsteil Lüntorf verhindert und die Bewohnerstrukturen können stabilisiert werden.

Der Plangeltungsbereich liegt anbindend an die südliche Ortslage von Lüntorf. Hier besteht innerhalb des Plangebietes bereits ein Wohnhaus. Dieses soll im Zuge der Planungen mit eingebunden werden. Die Ortslage von Lüntorf ist in ihren wesentlichen Teilen planungsrechtlich als Dorfgebiet festgesetzt. Aufgrund der Bestandsituation am südlichen Ortsrand soll der neu zu entwickelnde Siedlungsbereich auch als Dorfgebiet festgesetzt werden. Damit wird das neue Plangebiet in den städtebaulichen Kontext eingebunden. Gleichzeitig wird eine flexible Nutzung der Grundstücke im örtlichen Zusammenhang ermöglicht.

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu noch aktiven Hofstellen, daher ist die Geruchssituation bei der Entwicklung des Baugebietes zu berücksichtigen. Das Geruchsgutachten stellt diesbezüglich fest, dass die geplante Entwicklung im Rahmen eines Dorfgebietes möglich ist.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Bauliche Nutzung

Für die im B-Plan festgesetzten Bauflächen wird ein **Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (MD- und MD\*- Gebiet)** festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der örtlich prägenden städtebaulichen Situation, die im Wesentlichen durch die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe geprägt wird. Im B-Plan wird eine Differenzierung nach einem MD- und einem MD\*-.Gebiet vorgenommen, die jedoch lediglich darauf hindeutet, dass die örtlichen Bauvorschriften und die Vorschriften zur Oberflächenentwässerung und zu Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur für das MD\*-Gebiet Anwendung finden.

Zur Berücksichtigung der in Lüntorf prägenden dörflichen Strukturen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO ausgeschlossen. Für die städtebauliche Einbeziehung der dort genannten Nutzungen (z.B. Gewerbebetriebe, Einzelhandelsnutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle) ist für Lüntorf kein Bedarf ableitbar, da wesentliche Versorgungsfunktionen in den benachbarten Orten Grohnde und Kirchohsen wahrgenommen werden.

Mit Bezug auf den städtebaulichen Entwurf können ca. 5 Grundstücke zwischen 630 m<sup>2</sup> und 1.800 m<sup>2</sup> entstehen. Durch private Erschließungswege ist die interne Erschließung gesichert.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke ist mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3**, einer **ingeschossigen** und auf **Einzel- und Doppelhäuser bezogenen Bauweise**, die eine **Höhe von 9,5** m nicht überschreiten dürfen festgesetzt, so dass sich eine in den Siedlungsrand Lüntorfs einfügende, aufgelockerte Bebauungsstruktur ergibt.

### 4.2 Verkehr

Über die Lüntorfer Straße ist das Plangebiet gut lokal an den Ortsteil angebunden. Über die Landesstraßen sind auch das Grundzentrum Kirchohsen/Emmern und das Mittelzentrum Bad Pyrmont gut zu erreichen. Mit der westlich über die Landesstraße L 429 zu erreichenden Bundesstraße B 81 ist auch eine überregionale Anbindung gegeben.

Nach außen bindet das Plangebiet an die Lüntorfer Straße an. Die Anbindung an die Landesstraße erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt und ist somit sicher gestellt. Um die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu berücksichtigen, ist für die außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegenen Grundstücksflächen ein Bereich ohne Ein- und



Ausfahrt festgesetzt. Für die innerhalb der Ortsdurchfahrt gelegenen und an die L 429 angrenzenden Grundstücksflächen ist die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt nicht erforderlich. Gegenüber der Entwurfsfassung entfällt der in diesem Bereich festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Die überwiegende gebietsinterne Erschließung wird über zwei private kurze Stichwege realisiert. Diese werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert. Hiervon Der Vorteil dabei ist, dass eine kleinteilige Erschließung des Plangebietes damit grundsätzlich sicher gestellt ist. Bei Bedarf können die Grundstücke aber auch großzügiger zugeschnitten werden. Bei der Vorhabenplanung sind diese Wege auf Schwerlastverkehr (28t) auszulegen, um die Einfahrt der Müllfahrzeuge zu ermöglichen.

Die gemäß § 24 NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz) einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m wird um 10 m auf einen Abstand von 10 m vom Flurstück der Straßenparzelle reduziert. Die Reduzierung berührt in diesem Einzelfall die Belange des übergeordneten Verkehrs der Landesstraße nicht. Eine entsprechende informelle Abstimmung dieser Planung hat mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stattgefunden.

Die Lüntorfer Straße hat gemäß der Straßenverkehrszählung 2006 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 869 Kraftfahrzeugen am Tag ergeben. Damit sind die Ortsdurchfahrt von Lüntorf und das geplante Baugebiet am südlichen Ortsausgang keiner die Bebauung einschränkenden Verkehrsbelastung ausgesetzt.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage des Siedlungsbereiches von Lüntorf. Der Übergangsbereich zur freien bzw. aufgelockerten Landschaft in Richtung Süden und die Anbindung an den gewachsenen Ortsbereich nach Osten und Norden ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation und weil das Gelände hügelig ist, sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform, Höhen) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung **nur auf die innerhalb des MD\*- Gebietes möglichen Gebäude** und hier auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen und unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage,
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.

#### 4.3.1 Firsthöhe

Die vorhandene landschaftliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass die in dem benachbarten Dorfgebiet vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser sowie die landwirtschaftlich genutzten und unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes derzeit den Siedlungsrand bilden und die Höhenentwicklung und Ansicht der gegenwärtigen Ortsrandlage vorgeben. Aufgrund der besonderen landschaftlichen Situation des Plangebietes und der umgebenden freien und bebauten Landschaft wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude langfristig auf das Gepräge des Siedlungsrandes aus. Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe wird für erforderlich gehalten, um voluminöse Baukörper am Ortsrand zu vermeiden.



Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine Firsthöhe von max. 9,50 m begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen. Als Bezugsebene wird die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Weil das Gelände ausgehend von der Erschließungsstraße ansteigt, darf dieses Maß bei ansteigendem Gelände um einen Zuschlag überschritten werden, der sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Verkehrsfläche ergibt.

#### 4.3.2 Dachform

Für die Ortschaft Lüntorf sind geneigte Dächer von 28 - 48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer < 28 Grad und andererseits zu steile Dächer > 48 Grad aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, ist festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig sind. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Bei der Anlage von Grasdächern sowie untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer Fläche von 25 m<sup>2</sup>, z.B. Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Erkern u.ä., sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

#### 4.4 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen.

*Berechnung des Spielplatzbedarfes:*

$$MD^* \text{- Gebiet: } 5.115 \text{ m}^2 \times GRZ 0,3 = 1.535 \text{ m}^2 \times 2\% = 31 \text{ qm}$$

Innerhalb des Dorfgebietes finden die ortsansässigen Kinder in der Regel auf den relativ großflächigen Grundstücken und auf den dörflichen Freiflächen Spielraum. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der hier stattfindenden geringfügigen Entwicklung der überbaubaren Grundstücksflächen keine weitergehenden Spiel- und Bewegungsbedürfnisse von Kindern verbunden sind (siehe auch Berechnung).

#### 4.5 Belange des Umweltschutzes

##### 4.5.1 Belange von Natur und Landschaft

##### Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.



## **Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

### Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 6 NNatG)

Für die Gemeinde Emmerthal liegt kein Landschaftsplan vor.

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln- Pyrmont (2001) enthält die folgenden, das Plangebiet und seine nähere Umgebung betreffenden Darstellungen:

- Arten und Biotope (Karte Nr. 1): Lüntorfer Straße und nördlich angrenzendes Dorfgebiet: Bereich mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe V), überwiegender Teil des Plangebietes: Bereich mit lokaler Bedeutung (Nr. O 7 "Grünlandgebiete bei Lüntorf", Wertstufe III),
- Landschaftsbild (Karte Nr. 2): Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit mittel, Landschaftsbildtyp (gem. Textkarte 3): Ackerlandschaft bei Lüntorf (30 AS),
- Boden (Karte Nr. 3): Funktionsfähigkeit der Böden mittel bis stark eingeschränkt (Ackerflächen z. T. m. Grünlandanteil),
- Grundwasser (Karte Nr. 4): Nördlicher Siedlungsbereich und Lüntorfer Straße: Grundwasserneubildung sehr gering (< 100 mm/a), sonstiges Plangebiet: Grundwasserneubildung mittel (201- 300 mm/a),
- Oberflächengewässer (Karte Nr. 5): keine Darstellungen,
- Retention (Karte Nr. 6): nördlicher Siedlungsbereich und Lüntorfer Straße: Retentionsvermögen sehr stark eingeschränkt, übriges Plangebiet: Flächennutzungen mit besonderer Bedeutung für die Retention, Gebiet mit hohem Grünlandanteil,
- Klima (Karte Nr. 7): Kaltluftentstehungsgebiet ohne Ausgleichsfunktion, nördlicher Siedlungsraum: sonstiger Wirkungsraum,
- Zielkonzept (Karte Nr. 8): Lüntorfer Straße und nördlich angrenzendes Dorfgebiet: Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis geringer Bedeutung für alle Schutzgüter, übriges Plangebiet: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/ Wasser, Klima/Luft, Einzelziel: Sicherung und Entwicklung von Gebieten mit hohem Grünlandanteil,
- Schutzgebietskonzept: nördlich angrenzende Flächen: keine Darstellungen, Plangebiet, südlich der Lüntorfer Straße: Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (L 21 "Pflugberg, Kielberg und Uchtelberg") erfüllt.

### Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Für das Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) wild lebenden Tier- und Pflanzenarten oder gem. Rote Listen Niedersachsen gefährdeten Tier- und Pflanzenarten bekannt.

### Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NNatG

Das Plangebiet liegt im Naturpark Weserbergland. Weitere Schutzgebiete sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

## **Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 NNatG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Innerhalb des bereits dörflich überbauten Grundstücks Lüntorfer Straße 59 (MD- Gebiet) setzt der B-Plan den Bestand fest, so dass sich keine Veränderungen und keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben.



Erhebliche Eingriffe auf Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus der Flächeninanspruchnahme für die Bebauung der Grünlandfläche als Dorfgebiet (MD\*- Gebiet) und aus der Erschließung des Gebietes mit einer Zufahrt. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich folgende Wirkfaktoren, die zu erheblichen Eingriffen führen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust und Umbau von Grünlandlebensräumen, Verlust von Wildkrautfluren,
- Schutzgut Boden: Verlust und Veränderung der Bodeneigenschaften und -funktionen aus der Umlagerung und Versiegelung von Böden,
- Schutzgut Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Veränderung des Wasserhaushaltes infolge der Versiegelungen,
- Schutzgut Landschaft: Fehlende Einbindung des zukünftigen Dorfgebietes in die freie Landschaft, möglicher Verlust von ortsbildprägender Gehölzstrukturen.

Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Eintrag von Oberflächenwasser in die angebundene Vorflut und aus einer nicht ortsangemessenen, ortsuntypischen Bebauung können vermieden werden.

### **Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Folgenden beschrieben:

#### *Überschreitung der Grundflächenzahl*

Mit der Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 wird die im Plangebiet mögliche Versiegelung auf ein geringes und für die geplante Wohnnutzung notwendiges Maß begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist i. S. d. § 14 BauNVO zulässig. Durch die reduzierte GRZ werden Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasserhaushalt minimiert, weil auf den nicht versiegelten Flächen die Bodenfunktionen und die natürliche Grundwasserneubildungsrate erhalten werden können.

#### *Ableitung des Oberflächenwassers*

Das auf den versiegelten Flächen des Dorfgebietes und der Straßen anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet über geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückgehalten werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser die natürliche Abflussspende des unbebauten Geländes nicht überschreitet. Ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine hiermit verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen in der angebundene Vorflut werden somit vermieden.



bliche Eingriffe auf Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus der  
Anspruchnahme für die Bebauung der Grünlandfläche als Dorfgebiet (MD\*- Gebiet)  
aus der Erschließung des Gebietes mit einer Zufahrt. Bezogen auf die einzelnen  
Nutzgüter ergeben sich folgende Wirkfaktoren, die zu erheblichen Eingriffen führen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust und Umbau von Grünlandlebensräumen, Verlust  
von Wildkrautfluren,

Schutzgut Boden: Verlust und Veränderung der Bodeneigenschaften und -funktionen aus  
der Umlagerung und Versiegelung von Böden,

Schutzgut Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Veränderung des  
Wasserhaushaltes infolge der Versiegelungen,

Schutzgut Landschaft: Fehlende Einbindung des zukünftigen Dorfgebietes in die freie  
Landschaft, möglicher Verlust von ortsbildprägender Gehölzstrukturen.

Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Eintrag von Oberflächenwasser in die angebundene  
Flut und aus einer nicht ortsgemessenen, ortsuntypischen Bebauung können vermieden  
werden.

## **Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser  
Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben  
ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von  
Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar,  
wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert)  
durchgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Die im  
Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Folgenden  
beschrieben:

### *Vermeidung der Grundflächenzahl*

Bei der Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 wird die im Plangebiet  
erforderliche Versiegelung auf ein geringes und für die geplante Wohnnutzung notwendiges Maß  
begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für die Anlage von  
Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist i. S. d. § 14 BauNVO  
zulässig. Durch die reduzierte GRZ werden Beeinträchtigungen von Boden und  
Grundwasserhaushalt minimiert, weil auf den nicht versiegelten Flächen die Bodenfunktionen  
und die natürliche Grundwasserneubildungsrate erhalten werden können.

### *Ableitung des Oberflächenwassers*

Es soll auf den versiegelten Flächen des Dorfgebietes und der Straßen anfallende  
Oberflächenwasser im Plangebiet über geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen  
zurückgehalten werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser  
die natürliche Abflussspende des unbebauten Geländes nicht überschreitet. Ein erhöhter  
Oberflächenabfluss und eine hiermit verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen in  
den Gewässern sollen vermieden werden.

### *Gestaltungsvorschriften / Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen*

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Lüntorf. Der Übergangsbereich zur freien Landschaft in Richtung Osten, Westen und Süden ist landschaftlich von Bedeutung, zumal die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen. Auf Grund dieser aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen städtebaulichen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf die Gestaltung zu stellen. Eine gestörte Silhouette soll erhalten bleiben. In den örtlichen Bauvorschriften wird im Zusammenhang mit der Berücksichtigung offener und der Umgebung angepasster Baustrukturen (eingeschossige Einzelhäuser), sowie einer geringen und ortstypischen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, mit der ein ortstypischer Anteil an Freiflächen gewährleistet wird, der städtebaulichen Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Ortsrand vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Gestaltungsaspekte Dächer (Neigung, Material, Farbe) und Firsthöhe und spiegeln die ortstypischen Gestaltungsmerkmale wieder.

Mit den genannten Maßnahmen kann der Eingriff in die Landschaft und das Ortsbild auf ein geringes Maß minimiert werden. Allerdings muss wegen der Lage des neuen Baugebietes am Ortsrand eine Einbettung in die freie Landschaft gewährleistet werden. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Bei Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die aus der Versiegelung von Böden, dem Verlust und der Umwandlung von Grünlandlebensräumen, dem Verlust von Gehölz- und Ruderalstrukturen sowie der fehlenden Verbindung in die freie Landschaft resultieren. Zum Ausgleich werden innerhalb des MD\*-gebietes die im Folgenden genannten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

### *Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

Auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind Baum- und Strauchhecken zu pflanzen in denen der Anteil an Klein- und mittelkroniger Bäume mind. 10 % betragen soll. Die innerhalb der Flächen vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Insgesamt werden 1.000 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Fläche sind heimische, 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm oder für Bäume 2 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm gem. der Anpflanzschemata und Artenlisten in Anlage 1 (3 m breite Strauchhecken) und Anlage 2 (5 m breite Baum- und Strauchhecken) zu pflanzen. Die von Bepflanzung frei bleibenden Flächen sind nicht zu nutzen, so dass sich hier ein zur Hecke gehöriger Saum entwickelt. Die Sträucher sind in Abständen von 1,50 m zueinander versetzt und die Bäume in art- und artschspezifischen Abständen zu pflanzen. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sollen nach Beginn der notwendigen Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden danach durchgeführt werden.



### Anzupflanzende Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht bebauten und nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Grundstücksflächen innerhalb des Dorfgebietes (MD\*- Gebiet) sollen mit Obst- und Laubbäumen durchgrünt werden.

Auf den Flächen soll je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein mind. mittelkroniger heim. Laubbaum oder typischer Obstbaum, nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden danach gepflanzt werden. Die Artenauswahl richtet sich nach den Anlagen 3 und 4 der Begründung. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm in 1 m Höhe und die Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 - 8 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten und sollen bei Abgang z. B. durch kontinuierliches Nachpflanzen hochstämmiger Jungbäume neben abgängigen Bäumen durch gleichartige Bäume ersetzt werden.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt, um den Eingriff zu ermitteln. Die bereits überbauten Flächen des MD- Gebietes und die nicht betroffenen Straßenflächen werden in der Bilanz nicht berücksichtigt. Die Biotopwerte wurden anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2006) ermittelt.

**Tab.:** Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz für den Eingriffsraum (gem. Nds. Städtetag, verändert)

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wert-faktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wert-faktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
GIT (Grünland)	5.229	2	10.458	OEL 2 (Einzelhäuser)	1.995	0	0
UHM- (Straßenseitenflur)	222	2	444	OVS 1 (Zufahrt, Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte)	307	0	0
- darin: HB1 (Einzelbaum)	(50)	3	150	PHZ (Hausgarten)	2.216	1	2.216
Gesamtfläche:	<u>5.451</u>	Flächenwert IST	<u>11.052</u>	- darin: 13 x HE	(130)	2	260
				HPG (standortger. Gehölzpflanzung)	711	3	2.133
				UHM- (Straßenseitenflur)	182	2	364
				OVS 2 (Zufahrt, Weg)	40	0	0
				Gesamtfläche	<u>5.451</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>4.973</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 4.973 - 11.052 = - 6.079 WE							

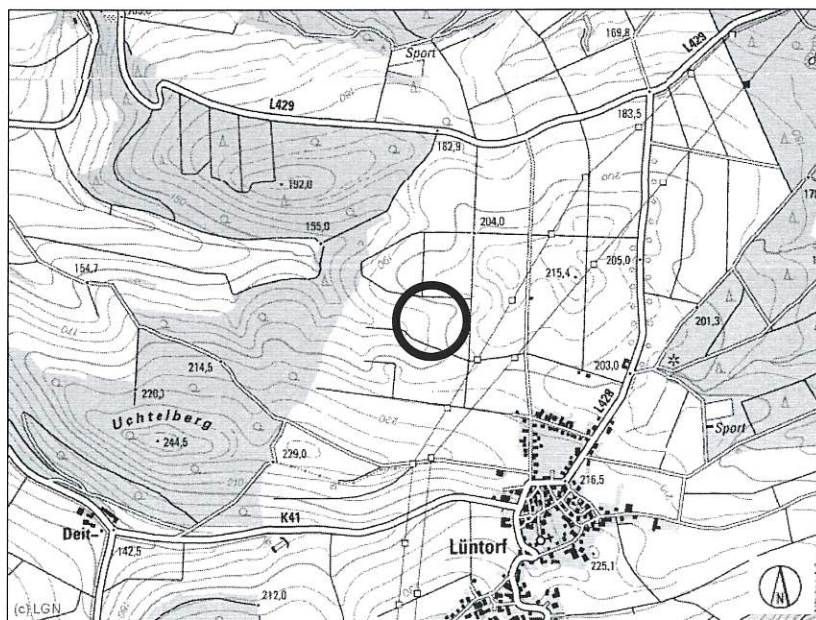
Die Bilanz zeigt, dass im Eingriffsraum ein Kompensationsdefizit von - 6.079 Werteeinheiten entsteht. Das Defizit soll auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Um die Eingriffe in den Boden und Wasser und in die potenziellen Lebensräume von Pflanzen und Tieren vollständig auszugleichen und um somit den Anforderungen der Eingriffsregelung zu entsprechen, werden externe Flächen vorgehalten.

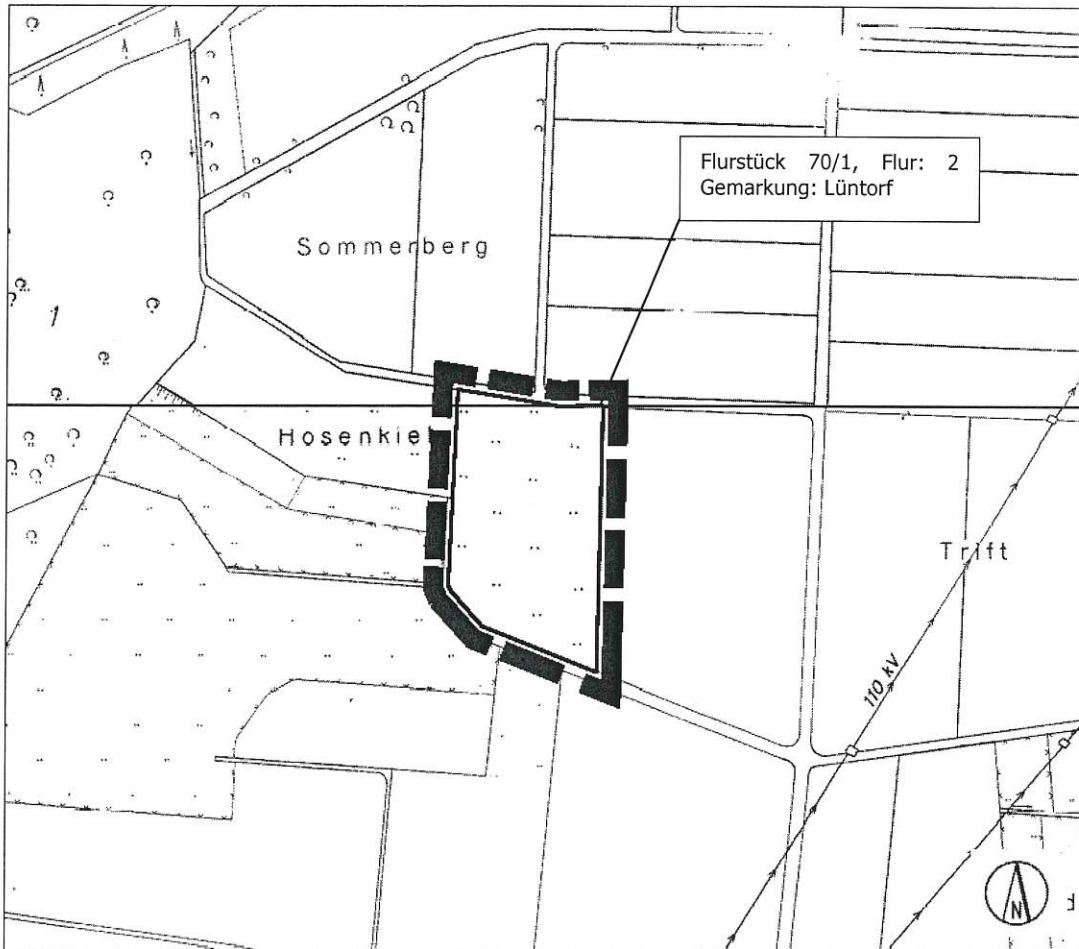
Die externe Kompensationsfläche befindet sich nördlich von Lüntorf, umfasst das Flst. 70/1, Flur 2, Gemarkung Lüntorf und eine Gesamtfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine intensiv genutzte, artenarme und beweidete Grünlandfläche. Die auf der Grünlandfläche stattfindende Nutzung soll extensiviert werden, so dass sie sich zu einem artenreichen Grünland entwickelt. Darüber hinaus soll die Fläche mit Gruppen großkroniger Laubbäume durchgrünt und am südwestlichen Randbereich eine Wildkrautflur entwickelt werden. Die Pflanzungen sollen nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchgeführt werden.

Abb.: Lage und Abgrenzung der externen Kompensationsfläche, Kartengrundlage TOP 25 © LGN 2007





**b.: Abgrenzung der externen Kompensationsfläche, Kartengrundlage DGK 5, © VKV**



Die Entwicklung des artenreichen Grünlandes ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Die Fläche ist 1- bis 2mal im Jahr, zwischen Juni und Oktober, zu mähen. Dabei ist das Mähgut abzufahren. Die Beweidung ist entweder als kurzzeitige, möglichst intensive Beweidung (Umtriebsweide) oder als ganzjährige oder zwischen Mai und Oktober stattfindende Beweidung mit einer geringen Besatzstärke zulässig. Auf der Grünlandfläche sind mind. 9 Laubbäume der Arten Eiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit Bezug zu den vorhandenen Gehölzstrukturen und in Abständen von mind. 15 m zueinander locker zu verteilen. Als Pflanzqualitäten sind Jungbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Jungbäume sind z. B. durch Pfahldreiböcke gegen Umfallen und gegen Fraß zu sichern.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes, sind, in Ergänzung von außerhalb des Plangebietes, südöstlich bereits vorhandener Strukturen, Wildkrautfluren zu entwickeln. Hierzu ist die hier befindlichen Grünlandfläche auf einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> aus der Plangebiet heraus zu nehmen. Über einen Zeitraum von ca. 2 bis max. 5 Jahren ist die Fläche max. 1 x pro Jahr zu mähen, um eine Aushagerung zu erreichen. Dabei ist das Mähgut abzufahren. Danach ist in Abständen von 5 Jahren die Mahd oder Mulchen zwischen Oktober und Februar zulässig. Die Flächen sollen eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.

In der nachfolgenden rechnerischen Bilanz wird das zum Ausgleich der erheblichen Eingriffe

**Tab.: Rechnerische Bilanz über die externe Kompensationsfläche**

RECHNERISCHE BILANZ EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE							
IST-ZUSTAND				ERSATZ			
Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	H
GIT - (Intensivgrünland)	9.300	2	18.600	GMF (artenreiches Grünland)	8.300	3	24.900
HFM (Baum- und Strauchhecke)	700	3	2.100	- darin: HB (großkr. Laubbäume, je 15 m <sup>2</sup> )	(135)	2	270
Gesamtfläche	10.000	Flächenwert IST	20.700	HFM (Baum- und Strauchhecke)	700	3	2.100
				UHM (Wildkrautflur)	1.000	3	3.000
				Gesamtfläche	10.000	Flächenwert SOLL	30.270
Flächenwert für Ersatz = ERSATZ - IST = 30.270 - 20.700 = + 9.570 Werteinheiten							

Die Bilanz zeigt, dass das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit von -6.079 Werteinheiten nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme über die auf der externen Kompensationsfläche vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### 4.6 Immissionsschutz

In nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegt der südliche Ortsrand von Lüntorf. Hier sind die noch aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung zu berücksichtigen. Ein Geruchsgutachten für die Situation am südlichen Ortsrand liegt vor und legt dar, dass für die geplante Bebauung die Immissionsrichtwerte im Rahmen eines Dorfgebietes eingehalten werden.

#### Geruch

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend besteht eine Hofstelle mit Milchviehhaltung. Auf dem Betriebsgelände ist die Errichtung eines zweiten Stalls geplant. Dieser soll in Richtung des geplanten Baugebietes auf der nördlichen Seite der Lüntorfer Straße liegen. In diesem Zusammenhang ist im Juli 2006 vom Büro Barth & Bitter, Wunstorf, eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen der Veränderung einer Milchviehhaltung erstellt worden. Dieses Gutachten macht für den Planbereich keine Aussagen. Aus diesem Grund ist im Mai 2007 von Büro Barth & Bitter ein ergänzendes Gutachten erstellt worden. Auf dieses Gutachten wird Bezug genommen. Die Gutachten können bei der Gemeinde Emmerthal eingesehen werden.

Gutachterlich wird die Ist- und die Plansituation der Geruchssituation am südlichen Ortsrand von Lüntorf untersucht. Die Geruchsbelastung wird dargestellt durch den Anteil der Jahresstunden, in denen die Geruchsbelastungen mehr als 6 Minuten wahrnehmbar sind. Die Berechnung der Geruchsimmissionen erfolgt gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Gemäß der GIRL sind Geruchsbelästigungen als erheblich zu bewerten, wenn sie in Wohn- und Mischgebieten 10% der Jahresstunden und in Gewerbe- und Industriegebieten 15 % der Jahresstunden überschreiten. Für Dorfgebiete und den Außenbereich ist in der GIRL kein Immissionswert definiert. Hier wird durch das Gutachten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung wegen der dominierenden landwirtschaftlichen Prägung des südlichen



Lüntorfer Ortsrandes ein Immissionsrichtwert von 15 % der Geruchswahrnehmungshäufigkeit angenommen. Die Ortslage von Lüntorf ist im Flächennutzungsplan in ihren wesentlichen Teilbereichen durchgängig als Dorfgebiet (MD) dargestellt. In Anlehnung daran wird aufgrund der überwiegend dorfgbietstypischen Nutzungsstrukturen und der damit verbundenen Immissionssituation auch das Plangebiet als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Geruchsgutachten zur Erweiterung der Hofstelle stellt dar, dass sich die Geruchssituation im südöstlichen, an die Hofstelle angrenzenden Bereich verbessert, da der geplante Stall abschirmende Wirkung hat. Der geplante Neubau eines Stalls bildet einen Riegel zwischen der bestehenden Hofanlage und dem Plangebiet. Der Stall wird noch im Jahr 2007 fertig gestellt, so dass diese Situation im ergänzenden Geruchsgutachten in Rechnung gestellt ist.

In Kombination mit den vorherrschenden südöstlichen und westlichen Windrichtungen stellt sich für das Plangebiet am südlichen Ortsrand die Situation so dar, dass die errechnete Geruchswahrnehmungshäufigkeit nach Fertigstellung des Stalls in weiten Teilen des Plangebietes unter 10 % der Jahresstunden liegt. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes werden Werte bis zu 15 % der Jahresstunden erreicht. Die Gutachter stellen fest, dass für die Plansituation der Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für Dorfgebiete überwiegend eingehalten wird. Für die Teilflächen, die der o.g. und außerhalb des Planbereiches befindlichen Hofstelle zugewandt sind und eine geringfügige Überschreitung der 15 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit aufweisen, wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Hieraus resultiert, dass der mit der Baufläche des MD-Gebietes verbundene Schutzanspruch (hier: Geruch) nicht in vollem Umfang eingehalten werden muss, da innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten auch die mit dem Charakter des Hausgartens verbundenen Eigengerüche berücksichtigt werden.

Die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes wird nicht beeinträchtigt, weil unter Berücksichtigung der prägenden Strukturen ein Dorfgebiet festgesetzt wird und die vorhandenen, angrenzenden betriebsfremden Wohnnutzungen bereits zu berücksichtigen sind.

## **Lärm**

Auf Grund der bestehenden Nutzungsstrukturen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist im Jahresdurchschnitt nicht mit erheblich beeinträchtigenden Lärmimmissionen zu rechnen, die eine Überschreitung der für Dorfgebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zulässigen Orientierungswert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwarten lassen. Saisonal können aufgrund von Ernteaktivitäten geringfügige Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte, insbesondere in der Nachtzeit, nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei diese jedoch hinsichtlich der Anzahl das Kriterium des „seltenen Ereignisses“ gem. TA-Lärm in der Regel einhalten.

## **4.7 Altlasten**

Der Gemeinde Emmerthal liegen keine Hinweise vor, die einen Verdacht auf eventuell im Plangebiet vorhandene Altlasten oder Rückstände erwarten lassen.

## **5 Denkmalschutz**

Der Unteren Denkmalschutzbehörde sind keine archäologischen Fundstellen im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde bei Bau- und Erdarbeiten kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sollten

biologische Bodenfunde gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Kohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Kohlenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), so sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln- Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - meldepflichtig. Die Bodenfunde und -stellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen unverändert zu erhalten bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan aufgetragen.

## Flächenbilanz

Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 0,69 ha und gliedert sich wie folgt:

<b>Fläche (MD- Gebiet, Bestand)</b>		<b>1.224 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche (MD*- Gebiet, Planung)</b>		<b>5.115 m<sup>2</sup></b>
davon Flächen zum Anpflanzen	711 m <sup>2</sup>	
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	307 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz"</b>		<b>114 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)</b>		<b>485 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche gesamt</b>		<b>6.938 m<sup>2</sup></b>

## Durchführung des Bebauungsplanes

### Bodenordnung

Planerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in dem Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Durchführung des B-Planes gesichert ist.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Ortsrand an. Innerhalb des Plangebietes besteht bereits ein Gebäude, das an die Infrastruktur des Ortsteils angebunden ist. Die übrigen Grundstücke können im Rahmen des Bestandes angebunden werden. Die Kapazitäten sind ausreichend.

### Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die in der Lüntorfer Straße vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen.

### Abwasserbeseitigung

Der Planbereich kann an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Emmerthal



### **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. In einer vom Büro gpb, ARKE (Hessisch Oldendorf, 2007) angefertigten Baugrunduntersuchung wurde auch die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht. Hierbei wurde eine grundsätzliche Eignung der Böden für die Versickerung festgestellt. Auf das der Gemeinde Emmerthal vorliegende Gutachten wird hingewiesen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird durch den Landkreis Hameln-Pyrmont sichergestellt. Die zur Erschließung der dörflichen Grundstücke geplanten Stichstraßen sind in der Vorhabenplanung auf Schwerlastverkehr (28t) auszulegen, damit sie von den Müllfahrzeugen befahrbar sind.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch den zuständigen Energieversorger E.ON Westfalen Weser AG. Die Leitungen befinden sich im Straßenraum der Lüntorfer Straße. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein horizontaler lichter Abstand vom 2,50 m rechts und links der Leitung frei gehalten werden muss. Im Vorfeld der Bepflanzungsmaßnahmen hat eine Absprache mit dem zuständigen Versorgungsbetrieb zu erfolgen. Die bei der Durchführung der Planung zu beachtenden Punkte sind der Begründung als Anlage beigefügt.

### **Kommunikation**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Zur Versorgung des Baugebietes ist seitens der Deutschen Telekom AG, T-Com die Verlegung neuer T-Kabel geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Nach Auskunft von Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG liegt das Plangebiet in einem Ortsteil, der zur Zeit nicht an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist.

### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde Emmerthal entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Baugebiet durch einen privaten Investor entwickelt wird.