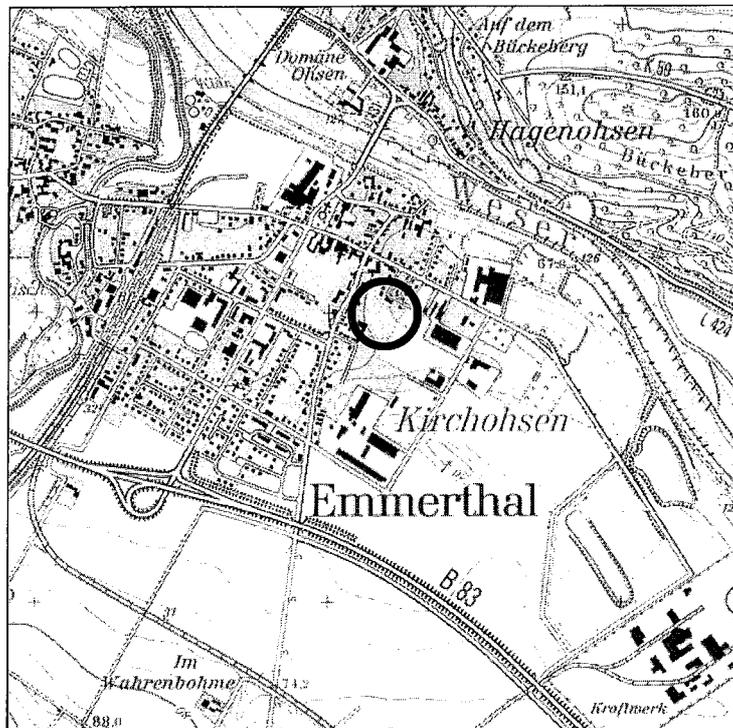


**Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal  
Landkreis Hameln-Pyrmont**

**Bebauungsplan Nr. 77  
„Nutzgärten Schneißelfeld“  
OT Kirchohsen  
- 1. Änderung -**

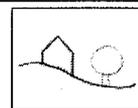
**Begründung**

(gem. §§ 2a u. 9 Abs. 8 BauGB)



**Abschrift**

Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
Krankenhäger Str. 12 31737 Rinteln  
Tel. 05751 9646744 Fax. 05751 9646745



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3 Zustand des Plangebietes	7
<b>4 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2 Verkehr	9
<b>5 Belange von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
5.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage	10
5.2 Kurzdarstellung des Zustandes von Natur und Landschaft	10
5.3 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
5.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	12
<b>6 Altlasten/Immissionen</b>	<b>14</b>
<b>7 Daten zum Plangebiet</b>	<b>15</b>
<b>8 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>

### **Teil II Umweltbericht**

---

<b>1 Einleitung</b>	<b>17</b>
1.1 Veranlassung, Rechtslage	17
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	17
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	18
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	19
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	23
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
2.4 Planalternativen	28
<b>3 Zusätzliche Angaben</b>	<b>28</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28

3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	28
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

### **Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke**

---

<b>1</b>	<b>Abwägung</b>	<b>31</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>47</b>

<b>Anlage 1:</b>	<b>Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen</b>	<b>48</b>
------------------	---	-----------

<b>Anlage 2 :</b>	<b>Sortenliste für Obstgehölze</b>	<b>49</b>
-------------------	------------------------------------	-----------

## **Teil I Begründung**

### **1 Grundlagen**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat am 19.02.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen. Durch diese B-Plan-Änderung sollen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, gärtnerische Nutzung der Grundstücke geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal (19. Änderung) stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ dar. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 mit der Festsetzung von Nutzgärten wird die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Da sich der Gesamtcharakter der prägenden Art der baulichen Nutzung durch die geplante Festsetzung von Nutzgärten nicht im Sinne der Veränderung des Leitbildes des bisherigen FNPs erheblich verändern wird, wird von einer Entwicklung aus dem FNP ausgegangen.

Dieser B-Plan wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch den Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)  
In der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch  
geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.03.2009 (Nds. GVBl. S. 72)

### **2 Aufgaben des Bebauungsplanes**

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 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten des Ortsteiles Kirchhosen und umfasst die Flurstücke 163/11, 142/11, 143/11, 144/11, 11/3, 11/12, 159/11, 160/11, 161/11,

162/11 und 11/6 teilweise. Alle Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Kirchohsen und umfassen eine Fläche von rd. 0,75 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 163/11 und die Verlängerung in östlicher Richtung bis auf den nordwestlichen Grenzstein des Flst. 142/11 sowie dessen nördlicher Grenze,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 142/11, 143/11, 11/3 und 11/12,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 11/12 und die Verlängerung in westlicher Richtung bis auf den südöstlichen Grenzstein des Flst. 159/11 sowie dessen südlicher Grenze und
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der 159/11, 160/11, 161/11, 162/11 und 163/11.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

### 3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen an einen Nutzgarten entsprechende Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Ursprungsbebauungsplan wurde erforderlich, da innerhalb des Gartenareals zahlreiche bauliche Anlagen realisiert wurden, die mit § 35 BauGB nicht mehr vereinbar waren. Die Gemeinde Emmerthal hat jedoch das Erfordernis einer städtebaulichen Ordnung durch Bebauungsplan gesehen, um die heutigen Anforderungen an die Benutzung und Pflege eines Nutzgartens u.a. in Form der Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Gartenhäuschen Rechnung zu tragen. Schon bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes, welcher seinerzeit unter Kostenbeteiligung der Eigentümern in Auftrag gegeben wurde (siehe städtebaulicher Vertrag zum Ursprungsbebauungsplan), stand daher die Erhaltung des diesen Bereich prägenden Charakters als Nutzgarten im Vordergrund der Bauleitplanung. Eine darüber hinausgehende Entwicklung oder gar Verfestigung zu einem Wochenendhausgebiet mit deutlich höheren Anforderungen an eine „ruhige Umgebung und Erholung“ sollte mit Rücksicht auf die Sicherung und Entwicklung der angrenzenden Gewerbefläche „Schneißfeld“ nicht ermöglicht werden. Andernfalls hätte bereits im Flächennutzungsplan statt „Grünfläche“ eine „Sonderbaufläche“ dargestellt werden müssen. Dies war jedoch von der Gemeinde nie gewollt.

Die im Planbereich dieser 1. Änderung befindlichen Flächen sollen daher weiterhin primär der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse dienen. Darüber hinaus sollen die mit der Ursprungsbebauungsplanung verbundene Berücksichtigung der in den vergangenen Jahren geänderten Anforderungen an die Inanspruchnahme von Nutzgärten in Bezug auf die Aufenthaltsqualität und des damit verbundenen Freizeitverhaltens in maßvollem, untergeordnetem Umfang im Rahmen dieser Bauleitplanung unverändert als Ziel der Hauptnutzung beachtet werden.

In diesem Zusammenhang sind in der Vergangenheit Gartenhäuser realisiert worden, die aufgrund ihrer Größe den Gesamtcharakter des eigentlichen Nutzgartens noch erkennen lassen. Dieser Charakter soll auch in der Zukunft durch die 1. Änderung des B-Planes unberührt bleiben.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzungen und zwischenzeitlich realisierten baulichen Anlagen wurde mit intensiver Beteiligung der Gartennutzer/Grundstückseigentümer der B-Plan Nr. 77 „Freizeitgärten Schneißfeld“ aufgestellt, um eine kleingärtnerische Nutzung (und nur diese) zu ermöglichen, allerdings in der schlichten zivilrechtlichen Form des Eigentümergegartens oder des gepachteten Eigentümergegartens. Der Bebauungsplan Nr. 77 dient also der Erholung in der Form der tätigen händischen Arbeit mit greifbarem Nutzeffekt einschließlich der Möglichkeit, unabhängig von der Nahrungsmittelindustrie Obst und Gemüse in eigenkontrolliertem Anbau zu erzeugen.

Die bisher bauplanungsrechtlich unzulässigen baulichen Anlagen konnten, mit einer Ausnahme, durch den v.g. B-Plan legalisiert und auf ein für die Erhaltung des Gesamtcharakters Nutzgarten erforderliche Grundfläche begrenzt werden. Durch Ausnutzung einer im Ursprungsbebauungsplan seinerzeit nicht getroffenen Festsetzung (hier: Mindestgrundstücksgröße) wird von einem im Gebiet befindlichen Eigentümer versucht, die Zielsetzung des B-Planes zu umgehen. Durch eine nachträgliche Grundstücksteilung soll für einen „Garten“ erneut von der Möglichkeit der für Gartenhäuser zulässigen max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück Gebrauch gemacht werden. Die damit verbundene „schleichende“ Nachverdichtung eines sich als Nutzgarten darstellenden Areals war weder zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes von den Beteiligten Anliegern und Rat der Gemeinde Emmerthal gewollt (sollte aber auch zur Vermeidung von Überregulierungen als Festsetzung vermeiden werden), noch ist die Nachverdichtung Ziel der 1. Änderung des B-Planes. Insofern ist die von einem Einzelnen bewirkte Grundstücksteilung und die damit verbundene beabsichtigte „schleichende“ Nachverdichtung eines sich als Nutzgarten darstellenden Gartenbereiches Veranlassung für die 1. Änderung des B-Planes.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 77 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung des seit vielen Jahren unveränderten sich darstellenden Gesamtcharakters eines Nutzgartens mit eingeschränkten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung. Der Charakter des sich darstellenden Nutzgartens wird durch die Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und die darauf befindlichen baulichen Anlagen (Gartenhäuser) mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> sowie das den Nutzgarten prägenden Garten- und Grabeland bestimmt. Die Gemeinde Emmerthal strebt die Erhaltung des wohnungsnah gelegenen Gartenbereiches in dem o.g. Gesamtcharakter an. Eine darüber hinausgehende Verfestigung der Freizeit und Erholungsnutzung durch größere bauliche Anlagen (Gartenhäuser) oder einer nachträglichen Teilung von Grundstücken mit der Folge einer indirekten Nachverdichtung soll jedoch entgegen gewirkt werden. Eine Verfestigung und Verdichtung der Erholungsnutzung soll vor dem Hintergrund der Sicherung und Entwicklung der angrenzenden Gewerbegebiete nicht zugelassen werden, da es hier zu schleichend entstehenden Nutzungskonflikten kommen wird.

Eine nachträgliche, schleichende Umwandlung eines Nutzgartens in ein mit einem „Immissionsschutzanspruch“ ggf. ausgestatteten Wochenendhausgebiet soll gerade vor dem Hintergrund der angrenzenden Gewerbegebiete vermieden werden. Der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung wird gegenüber einer sich ggf. verfestigenden Wochenendhausnutzung der Vorrang eingeräumt.

Um eine nachträgliche Verdichtung der Gärten hin zu einem kleinräumig strukturierten Kleingarten oder gar zu einem Wochenendhausgebiet zu vermeiden, soll in der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes die aus der Größe des Gartens resultierende lockere und gegenüber der Gartennutzung untergeordneten Bebauungsstruktur durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Freizeitgarten gesichert werden.

Die Klarstellung bewirkt auch eine geringfügige, redaktionelle Änderung des Titels des Bebauungsplanes, so dass aus dem ehemaligen Titel „Freizeitgärten Schneißelfeld“ nunmehr der Titel „Nutzgärten Schneißelfeld“ wird, da aus diesem Titel der Schwerpunkt der Art der Bodennutzung deutlicher hervorgeht.

Die mit einer möglichen Grundstücksteilung auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes denkbaren, aber schleichenden Nachverdichtung von Grundstücken ist mit dem Ziel der Erhaltung des locker baulich genutzten Gartenareals nicht vereinbar und führt auch zu weitergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu weitergehenden Anforderungen an die Erschließung des Gesamtareals. Um die prägenden Strukturen zu erhalten und eine weitergehende bauliche Überformung und Dichte entgegen zu wirken, wird auf der Grundlage der bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes sichtbaren Grundstücksaufteilung und -größen die Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan für das Plangebiet festgesetzte max. Grundfläche = 40 m<sup>2</sup> und die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen bleiben unverändert. Diese werden in die nunmehr vorliegende 1. Änderung übernommen. Gleiches gilt für die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie für den Erhalt von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77 sollen klarstellende Festsetzungen zu einer verbesserten Anwendung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geleistet werden.

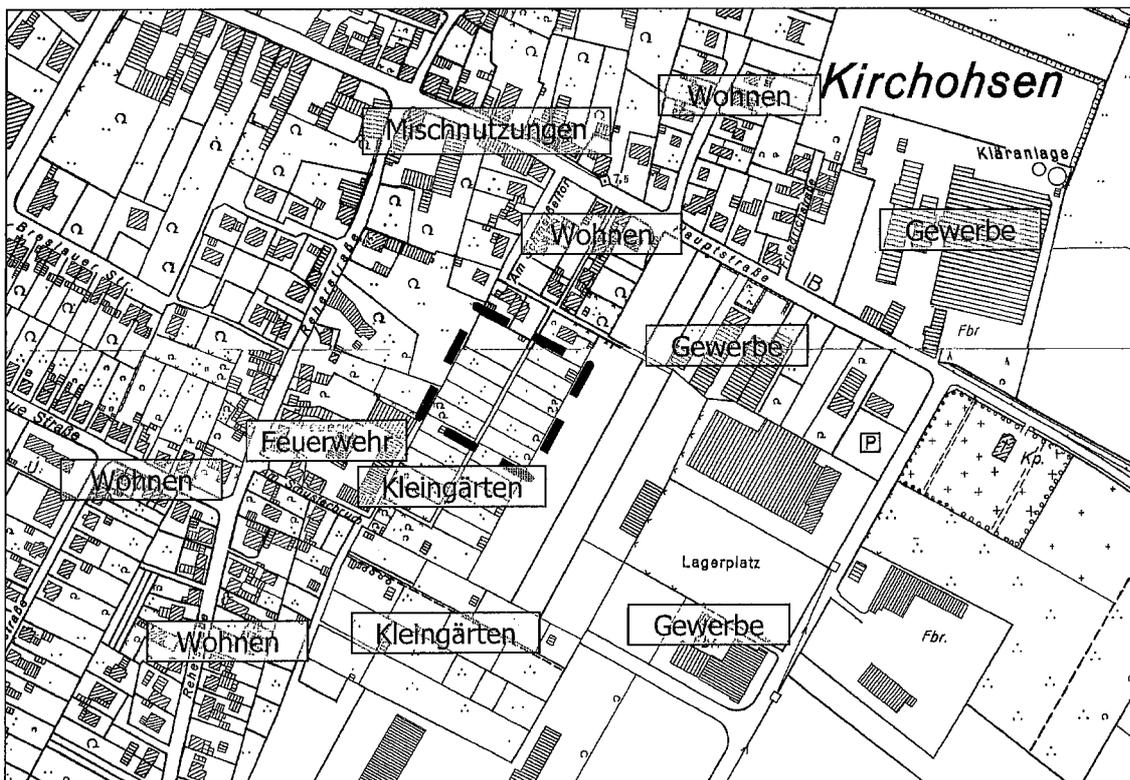
### 3.3 Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird durch die vorhandene Gartennutzung der Grundstücke mit Beeten, Freiflächen, Gartenhäusern, Wegen und Anpflanzungen geprägt. Im Norden grenzen im Bereich der Straße Am Schneißeltor I-II geschossige Wohnnutzungen an. Westlich befinden sich im Bereich der Reherstraße vorwiegend gemischte Strukturen sowie westlich das Gewerbegebiet „Schneißelfeld“. Im Süden setzen sich weitere gärtnerisch genutzte Flächen überwiegend ohne Bebauung fort.

Die Gärten sind räumlich und funktional den nördlich und westlich angrenzenden Wohnnutzungen zuzuordnen und dienen der wohnortnahen Freizeitgestaltung der Bewohner mit dem Schwerpunkt der gärtnerischen Nutzung mit Garten- und Grabeland und diesem Zweck untergeordneten baulichen Anlagen. Die errichteten baulichen Anlagen wie Gartenhäuser und -lauben erreichen eine Größe, die tlw. deutlich über die bislang bauordnungsrechtlich zulässige Größe von max. 20 m<sup>3</sup> Bruttovolumen hinausgehen, sind jedoch mit einer ausnahme eines im Rohbau befindlichen Gartenhauses mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes vereinbar. Beeinträchtigungen des Plangebietes, die im Widerspruch zu der beabsichtigten Nutzung stehen, sind nicht erkennbar.

Die Nutzungsstrukturen gehen aus der folgenden Übersichtskarte hervor:

**Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, M 1: 5.000, © VKV**



## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### § 1 Private Grünfläche "Nutzgärten" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Nutzgärten" dient der Eigenversorgung der Nutzer mit Obst und Gemüse sowie der ihr untergeordneten Freizeitgestaltung einschließlich Kleintierhaltung.
- (2) Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung gemäß Abs. 1 dienen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ in die Zweckbestimmung „Nutzgärten“ geändert. Dies dient der Klarstellung der durch den vorliegenden B-Plan vorbereiteten und zugelassenen Nutzungsformen und zur Klarstellung der mit dieser B-Planung beabsichtigten Zielsetzung der Erhaltung des bisherigen Charakters als Nutzgarten.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ dient der Eigenversorgung der Nutzer und der gärtnerischen Nutzung untergeordneter Freizeitgestaltung. Kleintierhaltung ist als Hobbytierhaltung im Rahmen der untergeordneten Freizeitgestaltung zulässig.

Zulässig sind z.B. nur Gartenhäuser und sonstige bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind. Hierzu zählen z.B. auch Geräteschuppen, Gewächshäuser, Ställe für Kleintiere.

Durch diese Festsetzung soll klargestellt werden, dass die Hauptnutzung Nutzgarten und nicht die Nutzung Freizeitgarten mit den damit ggf. zu erwartenden Freizeitnutzungen ist. Aus dieser Klarstellung geht auch die städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf nur eine geringfügige bauliche Nutzung (Gartenhäuser) hervor, so dass hieraus auch keine unproportionale Nutzungsdichte durch Grundstücksteilung mit neuen, sich darauf beziehenden baulichen Nutzungen zugelassen werden soll.

Die bisher bereits ausgeübte Hobbytierhaltung ist mit dem Gesamtcharakter Nutzgarten vereinbar, da die flächenhaften Anteile gegenüber der Hauptnutzung gering sind und die bauliche Inanspruchnahme von Flächen ebenfalls untergeordnet ist. Die Hobbytierhaltung löst im Vergleich zur Freizeit und Erholungsnutzung zum Beispiel in Form eines Wochenendwohnens keine über den bisherigen Zustand hinausgehenden Nutzungskonflikte etwa zu angrenzenden Gewerbegebieten aus.

#### § 2 Maß der baulichen Nutzung/Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen.
- (2) Die zusammenzurechnende Grundfläche aller baulichen Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 2 wird auf maximal 40 qm je Baugrundstück begrenzt. Eine Überschreitung der Maximalgröße der Grundfläche der baulichen Anlagen ist für die Befestigung von Wegen und Terrassen zulässig, wenn die damit verbundene Gesamtgrundfläche 120 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreitet. Teiche sind bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Teiche werden auf die Gesamtgrundfläche von baulichen Anlagen nicht angerechnet.
- (3) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche des jeweils zu bebauenden Grundstückes.

Die sich auch in der Vergangenheit in diesem Plangebiet stets locker strukturiert darstellenden Nutzungen und Grundstücke waren durch das Verhältnis von überbauter Fläche (Gebäuden) und Grundstücksgröße bestimmt. So befinden sich im Plangebiet – mit Ausnahme des mittig verlaufenden Weges – nur Gartengrundstücke die eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> im

Zusammenhang mit der Funktionseinheit des betrachteten Gartens erkennen lassen. Selbst bei zwei im Plangebiet befindlichen sehr großen Grundstücken von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> ist auch bei einer Teilung der Grundstücksfläche eine adäquate und dem prägenden Eindruck entsprechende lockere Nutzungsstruktur gegeben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes waren sich auch alle betroffenen Grundstückseigentümer darüber einig, dass dieser Gesamtcharakter in Bezug auf die Grundstücksstrukturen erhalten werden sollte.

Eine nachträgliche bauliche Nachverdichtung durch Grundstücksteilung führt jedoch zu einer seitens der Gemeinde nicht beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, die vor dem Hintergrund des größer werdenden Anteils bebauter Flächen zur Nutzfläche zu einer schleichenden Entwicklung in Richtung Wochenendhausgebiet führen wird. Die Gemeinde Emmerthal strebt jedoch weiterhin in diesem Bereich nur die Entwicklung von Nutzgärten mit untergeordneten Flächen für die Freizeitnutzung an, damit es zu den benachbarten Gewerbegebieten nicht zu einem Immissionskonflikt kommt.

Um den prägenden Charakter der Nutzgärten zu wahren und Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen, z.B. durch die Errichtung von für die vorgesehene Nutzung untypischen baulichen Anlagen zu vermeiden, wird neben der Festsetzung einer sich aus der Örtlichkeit ergebenden Mindestgrundstücksgröße (als Mindestbaugrundstücksgröße, um der von § 9 BauGB vorgesehenen Terminologie gerecht zu werden) die zusammenzurechnende Grundfläche aller baulicher Anlagen i.S.v. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen auf maximal 40 m<sup>2</sup> begrenzt. Um eine gestalterische Überprägung des Areals durch zu hohe und mit einem Gartenhaus nicht mehr vereinbare Gebäudehöhen zu vermeiden wird auch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,50 m unverändert begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die gewachsene Erdoberfläche auf dem jeweiligen Gartengrundstück definiert. Um die individuellen Anforderungen der Nutzer an ihren Nutzgarten hinreichend zu berücksichtigen und somit auch den heutigen Anforderungen, die an einen Nutzgarten gestellt werden, berücksichtigen zu können, ist eine Überschreitung der Maximalgröße der Grundfläche der baulichen Anlagen für die Befestigung von Wegen und Terrassen zulässig. Die damit verbundene Gesamtgrundfläche darf 120 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten, so dass der Gesamtcharakter des locker strukturierten Nutzgartens erhalten bleibt. Teiche sind bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Teiche werden auf die Gesamtgrundfläche von baulichen Anlagen nicht angerechnet.

Die Befestigung von Wegen und Terrassen ist als typisches gärtnerisches Gestaltungsdetail von Nutzgärten in die Festsetzung einbezogen. Die individuelle Gestaltung des Nutzgartens in Bezug auf die Anlegung von Wegen und Terrassen soll nicht beeinträchtigt werden, da Nutzgärten unterschiedliche gestalterische Ausformungen und Spielarten aufzeigen können, ohne den Charakter des Nutzgartens aufzugeben (z.B. Anlegung von Bauerngärten und/oder Themengärten). Das Privileg, die Höchstgrundfläche baulicher Anlagen von 40 m<sup>2</sup> bis zu 120 m<sup>2</sup> überschreiten zu dürfen, gilt nur für die ebenerdige Befestigung von Terrassen, kann aber nicht durch Umfassungswände und/oder Dächer von Terrassen in Anspruch genommen werden. Für Terrassen mit Überdachung und/oder Einfassung durch Wände gilt die Höchstgrenze von 40 m<sup>2</sup>.

## **4.2 Verkehr**

Die Gartengrundstücke sind über einen rd. 3 m breiten Weg im Norden an die Straße am Schneißeltor und im Süden an die Straße Am Schusterbruch angebunden, der vorwiegend der fußläufigen Erschließung des Plangebietes dient. Dieser Weg wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger bzw. der Nutzungsberechtigten gesichert. Eine Erschließung der Grundstücke durch motorisierten Verkehr und die dadurch erforderlich werdende Errichtung einer Wendeanlage ist auf Grund der Art der Nutzung nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Da die geplanten Nutzgärten der Versorgungsstruktur und in untergeordnetem Umfang auch der Freizeitbetätigung der örtlichen Bevölkerung dienen, ist eine fußläufige Erschließung grundsätzlich ausreichend. Ein darüber hinausgehender Bedarf an verkehrlichen Erschließungseinrichtungen ist nicht erkennbar. Eine

weitergehende Erschließung des Areals wird auch aufgrund der Beibehaltung des Gesamtcharakters des locker strukturierten Nutzgartenareals nicht angestrebt. Eine darüber hinausgehende bauliche Dichte mit den daraus ableitbaren Anforderungen an die Erschließung wird nicht angestrebt.

## 5 Belange von Boden, Natur und Landschaft

### 5.1 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.

### 5.2 Kurzdarstellung des Zustandes von Natur und Landschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand in Teil 2 „Umweltbericht“ detaillierter beschrieben wird und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

#### Tiere und Pflanzen

Die Lebensräume des Plangebietes sind von der intensiven gärtnerischen Nutzung der Grundstücksflächen geprägt. Der Anteil intensiv gepflegter und als Lebensraum von Tieren und Pflanzen sehr geringwertiger Scherrasenflächen, Staudenbeete und Gemüsebeetflächen überwiegt. Die Gärten sind nur gering mit überwiegend nicht heimischen und für Tiere und Pflanzen geringwertigen Ziergehölzarten durchgrünt. Innerhalb der Gärten finden sich nur wenige großkronige Einzelgehölze, die eine allgemeine Bedeutung als Brut- und Komforthabitat für Vögel und Insekten haben.

Im Plangebiet sind die folgenden Biotoptypen vorhanden:

**Tab.: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen**

Biotoptyp, Fläche	Beschreibung	Wertfaktor* / Flächenwert
<b>Im Geltungsbereich des B-Planes</b>		
PHF (Freizeitgrundstück), 7.260 m <sup>2</sup>	Intensiv für die Freizeit- und Erholung sowie als Nutzgarten genutzte Gartenflächen, überwiegend neu bepflanzt, mit hohen Anteilen an Intensivrasen und Beeten, z. T. strukturreicher, mit höheren Anteilen an Gehölzen. Die Anteile der Biotoptypen sind wie folgt aufzuschlüsseln:	--
- darin OK (Lauben), 250 m <sup>2</sup>	Gartenlauben z. T. neuerer Bauart. Keine Funktion als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen bekannt.	0 / 0
- darin TFZ (bef. Flächen), 125 m <sup>2</sup>	Mit Betonsteinpflaster oder sonstigen wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen befestigte Flächen ohne Bedeutung für wild lebende Tiere und Pflanzen.	0 / 0
- darin HE 1 (Einzelbäume), je 40 m <sup>2</sup> , 240 m <sup>2</sup>	6 Stück großkronige Einzelbäume (2x Fichte, 1x Weide, 2x Birke, 1x Kirsche) mit Funktion als Brut- und Komforthabitat für Vögel und Insekten.	3 / 720
- darin HE 2 (Einzelbäume), je 15 m <sup>2</sup> , 120 m <sup>2</sup>	8 Stück kleinkronige Einzelbäume (7x Obst, 1x Hasel). Auf Grund der geringen Größe und bw. intensiven Pflege der Gehölze (regelmäßiger Schnitt, Abwehr von Vögeln zur Fruchtreife etc.) nur eingeschränkte Bedeutung für wild lebende Tiere.	2 / 240
- darin BZH (Hecken), 246 m <sup>2</sup>	Zierhecken aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten, im Durchschnitt ca. 1,50m breit. Auf Grund regelmäßiger Pflege (Schnitt) und geringer Breite nur geringe Bedeutung für wild lebende Tiere.	2 / 492
- darin GRA (Scherrasen), EB (Beete), 6.279 m <sup>2</sup>	Artenarme Scherrasenflächen und mit Zierpflanzen bepflanzte Beete, regelmäßig gepflegt, deshalb sehr geringe Bedeutung als Lebensraum wild lebender Tiere und Pflanzen.	1 / 6.279
OVV (befestigter Weg), 236 m <sup>2</sup>	Mit Schotterdecke befestigter Weg, nur zu ca. 50 % wasserdurchlässig. Sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.	0,5 / 118

In Teil II "Umweltbericht" ist eine Biotoptypenkartierung enthalten, auf der die Lage und die Abgrenzungen der Biotoptypen dargestellt sind.

### Besonders und streng geschützte Arten gem. §§ 42 u. 43 BNatSchG

Nach der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 ist gem. § 42 und 43 BNatSchG auch im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Die Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll eine objektive Ausnahmelage gewährleisten, so dass keine Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des B-Planes bestehen. Es sollen Möglichkeiten dargelegt werden, inwieweit eine Unbedenklichkeit des Vorhabens bzw. eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann. Die Artenschutzprüfung, welche im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen ist, soll vorbereitet werden. Hierzu wird die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten ermittelt und artenschutzrechtliche Tatbestände sowie Abwägungs- und Ausnahmevoraussetzungen prognostiziert. Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und festzusetzen.

Im Plangebiet befinden sich Gärten mit Obst- und Zierbaumbeständen. Für diese Bereiche sind streng geschützte Fledermäuse und Vögel zu erwarten. Weitere Arten sind aufgrund der intensiven Kultivierung der Flächen nicht zu erwarten.

Für die Planung wurde eine Potenzialabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass auf Grund der siedlungsstrukturellen Überprägung, intensiven Nutzung, vorhandener Verdrängungseffekte und geringen Nutzbarkeit der Flächen bzw. Gebäude als Lebensraum, eine relevante Beeinträchtigung der Populationen besonders und/oder streng geschützter und gefährdeter Arten mit der Durchführung der Planung nicht verbunden sein wird. Die im Plangebiet potenziell vorhandenen Arten sind allgemein verbreitet und an den Siedlungslebensraum angepasst, so dass sie bei Störungen in die umliegenden Strukturen ausweichen können. Darüber hinaus bewirkt die Durchführung der Planung keine erhebliche Lebensraumveränderung, so dass betroffene Arten weiterhin Lebensräume vorfinden werden.

Um innerhalb des Plangebietes nach Durchführung der Planung Verbesserungen für den Fledermaus- und -Vogelschutz bewirken zu können, wird empfohlen innerhalb und außerhalb der Gebäude Quartiere (z.B. Fledermauskästen, Brutkästen für Vögel) zu schaffen. Eine bauliche Verdichtung über den bisherigen und genehmigten Bestand hinaus sollte jedoch auch aus Gründen der Vermeidung von zusätzlichen Verdrängungseffekten nicht vorgenommen werden. Als Ersatz können Nistkästen für diverse Arten im Gartenbereich aufgehängt werden.

### Boden

Durch bauliche Tätigkeiten, Kulturverfahren sowie intensive Nutzung ist die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt stark bis sehr stark eingeschränkt (LRP LK HAMELN-PYRMONT (2001), Karte Nr. 3 Boden). Die Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

### Wasser

Die natürliche Situation des Grundwassers wird im überwiegend gärtnerisch genutzten Plangebiet angesichts der geringen Empfindlichkeiten gegenüber Verschmutzung wenig beeinträchtigt. Für die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt sind die Flächen allgemein bedeutsam.

### Landschaft

Das Plangebiet wird von intensiv genutzten Gärten gebildet, in denen die naturraumtypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit durch die menschliche Gestaltung überprägt wird. Die Vielfalt der Standorte ist durch die relativ einheitliche Gartennutzung nivelliert. Für das Landschaftsbild haben die Gärten eine allgemeine Bedeutung.

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

Gem. § 1 a 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.

Da die vorliegende 1. Änderung des B-Planes die wesentlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernimmt bzw. diese nur klarstellt und die Änderungsgegenstände (Begrenzung der Grundstücksgrößen, klarstellende Festsetzung von „Nutzgärten“) faktisch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen werden, sind mit der 1. Änderung keine über das durch den Ursprungsbebauungsplan bereits ermöglichte Eingriffsmaß hinausgehende Eingriffe verbunden. Die auf den Ausgleich erheblicher Eingriffe bezogenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes erhalten für die Durchführung der Planung aber weiterhin Gültigkeit und werden daher in die nunmehr vorliegende 1. Änderung zur Klarstellung übernommen. Aus diesem Grund wird hier die Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und somit auch die Ermittlung des für die Durchführung der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichs nochmals dargelegt.

Um eine zeitgemäße Nutzung der Gärten zu ermöglichen, ist die geringe zusätzliche Versiegelung der Grundstücksflächen mit Gartenlauben zulässig, was gem. § 1a Abs. 3 BauGB eingriffsrelevant ist. Insbesondere aus der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für die Bebauung mit Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen ergeben sich die im Folgenden genannten erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust von Gartenlebensräumen, Verlust von Gehölzen,
- Schutzgut Boden: Umlagerung und Versiegelung von Böden.

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

Die auf die Vermeidung und den Ausgleich erheblicher Eingriffe bezogenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes erhalten für die Durchführung der Planung aber weiterhin Gültigkeit und werden daher in die nunmehr vorliegende 1. Änderung zur Klarstellung übernommen. Aus diesem Grund wird die Eingriffsregelung hier nochmals dargelegt.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1 a 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. Im Folgenden werden die Maßnahmen genannt, die im B-Plan zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft festgesetzt sind:

##### *Private Grünfläche "Nutzgarten"*

Um erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung stattfindenden Wohnnutzungen und der im Plangebiet stattfindenden gärtnerischen Nutzung zu vermeiden, wird für die privaten Grünflächen nur die gärtnerische Nutzung, die der Eigenversorgung der Nutzer mit selbst angebauten Nahrungsmitteln und die damit verbundene, untergeordnete Freizeitnutzung in Form des Aufenthaltes in dafür vorgesehenen baulichen Anlagen ermöglicht. Kleintierhaltung ist nur als Hobbytierhaltung und nur als untergeordnete Nutzung zulässig.

Je Grundstück ist eine Versiegelung von max. 40 m<sup>2</sup> mit Hauptgebäuden und eine Gesamtgrundfläche von 120 m<sup>2</sup> zulässig.

### *Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers*

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den Freiflächen in geeigneten baulichen oder sonstigen Anlagen versickert und dem Grundwasserkörper zugeführt. Eine Anbindung des Geländes an die Vorflut oder die Kanalisation ist auch weiterhin nicht vorgesehen, da gegenwärtig bereits versickert wird.

### *Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen*

Um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Baustrukturen in die Gartenbereiche einfügen, wird die Höhe der baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen auf 3,50 m begrenzt. Hiermit können erhebliche Eingriffe in die Landschaft minimiert werden.

### *Erhalt von Einzelbäumen*

Die im Plangebiet vorhandenen großkronigen Einzelbäume und die Obstbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Im Bebauungsplan ist diesbezüglich die folgende Maßnahme festgesetzt:

#### **§ 4 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im Plangebiet vorhandenen heimischen Einzelbäume und Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen aus der Flächeninanspruchnahme und der Versiegelung der Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen können nicht vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen bleiben zurück und sind auszugleichen. Im Bebauungsplan ist die folgende Maßnahme festgesetzt, um die erheblichen Eingriffe auszugleichen:

#### **§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - auf privaten Grundstücken – (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Auf privaten Grünflächen ist je angefangene 20 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Pflanzung eignen sich traditionelle, robuste Obstsorten wie z.B. Jakob Lebel, Biesterfeld Renette, Krügers Dickstiel, Schöner von Nordhausen, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Bürgermeisterbirne, Hauswetschge u. Büttners Rote Knorpelkirsche. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt der Anpflanzung in 1 m Höhe mindestens 7 bis 8 cm betragen.
- (2) Alternativ ist die Umwandlung bestehender Grenzen einfriedender Koniferenhecken in eine laubtragende und 1 m breite Hecke zulässig. Je 20 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind mindestens 10 lfm Hecken umzuwandeln, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (3) Die Pflanzungen sind zeitgleich mit der Realisierung der Baumaßnahmen, spätestens zwei Vegetationsperioden danach, durchzuführen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsmaßnahmen in Teil II "Umweltbericht" detailliert beschrieben werden.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den oben genannten Eingriffsraum ermittelt und gegenüber gestellt. Die Methodik orientiert sich an der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2006).

**Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. qm	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. qm	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
OK (Lauben)	250	0	0	OK (Lauben)	400	0	0
TFZ (bef. Flächen)	125	0	0	TFZ (bef. Flächen)	800	0	0
HE 1 (Einzelbäume)	240	3	720	HE 1 (Einzelbäume)	240	3	720
HE 2 (Einzelbäume)	120	2	240	HE 2 (Einzelbäume)	120	2	240
BZH (Hecken)	246	2	492	BZH (Hecken)	246	2	492
GRA (Rasen) / ER (Beet)	6.279	1	6.279	HE (Obstbaum) je 10m <sup>2</sup> / BZH (Hecke) je 10m <sup>2</sup>	718	2	1.436
OVW (Weg mit wassergeb. Decke)	236	0,5	118	GRA / ER	5.136	1	5.136
Gesamtfläche:	<u>7.496</u>	Flächenwert IST	<u>7.849</u>	OVW (Weg)	236	0,5	118
				Gesamtfläche	<u>7.496</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>8.142</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 8.142 - 7.849= + 293							

Die Bilanz zeigt, dass die Gartenflächen über die Erhöhung des Anteils heimischer Gehölzbestände soweit aufgewertet werden können, dass kein Kompensationsdefizit entsteht. Es wird ferner dargelegt, dass durch die 1. Änderung des B-Planes auch kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft ableitbar ist.

### Fazit

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan sind in Teil II "Umweltbericht" detailliert dokumentiert. Die in die 1. Änderung übernommenen Ausgleichsmaßnahmen führen auch weiterhin zu einer Durchgrünung des Plangebietes mit einem höheren Anteil heimischer Gehölzarten und Obstbäumen als bislang üblich. Gleichzeitig wird die Umwandlung von Koniferenhecken zu standortheimischen Hecken ermöglicht. Den Erfordernissen der Eingriffsregelung wird hiermit entsprochen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Bauleitplanung.

## 6 Altlasten/Immissionen

### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen oder andere Altlasten bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung führen könnten.

### Immissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der Nähe des Plangebietes verläuft im Norden die Hauptstraße und östlich grenzt ein Gewerbegebiet an. Auf Grund der besonderen Art der Nutzung, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen, z.B. in Form von Lärm, aus den in der Nähe vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten. Für die Inanspruchnahme der Nutzgärten und der damit einhergehenden, aber untergeordneten Freizeitnutzung der Gartengrundstücke wird keine über eine gewerbliche Nutzung hinausgehende Immissionssensibilität zu Grunde gelegt. Die Entstehung oder Verfestigung einer Freizeitnutzung wird von der Gemeinde Emmerthal nicht angestrebt, um gerade drohende Nutzungskonflikte und somit Beeinträchtigungen angrenzender Gewerbebetriebe zu vermeiden. Weiterhin wird hierdurch sichergestellt, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Entwicklungsmöglichkeiten des östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Schneißelfeld“ nicht eingeschränkt werden.

Von der geplanten Nutzung selbst gehen ebenfalls keine Emissionen aus, die zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen, insbesondere den immissionssensiblen Wohnnutzungen führen, da die ermöglichte Inanspruchnahme der Nutzgärten lediglich Ergänzungen dieser Wohnnutzungen darstellt.

## 7 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Nutzgärten Schneißelfeld“ umfasst eine Fläche von rd. 0,75 ha und gliedert sich wie folgt:

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Nutzgarten“ davon Geh- und Fahrrecht	236 m <sup>2</sup>	7.496 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>		<b>7.496 m<sup>2</sup></b>

## 8 Durchführung des Bebauungsplanes

### Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

### Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist auf Grund der Art der Nutzung nicht erforderlich.

### Trink- und Löschwasserversorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an die Trinkwasserversorgung ist auf Grund der Art der Nutzung nicht erforderlich. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann aus den im Bereich der Straße Am Schneißelfeld vorhandenen Trinkwasserleitungen mit den entsprechenden Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet werden. Bei Gebäuden geringer Höhe, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, können gem. DVNBauO mind. 3 m breite Zufahrten verlangt werden. Eine solche Zufahrtsmöglichkeit zum Plangebiet ist gegeben.

### Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die Eigentümer der Grundstücke bzw. der Nutzungsberechtigten sicherzustellen.

**Energieversorgung**

Eine Versorgung mit Energie ist auf Grund der Art der Nutzung nicht erforderlich.

**Kommunikation**

Ein Anschluss an das Kommunikationsnetz ist auf Grund der Art der Nutzung nicht erforderlich.

**Kosten**

Der Gemeinde Emmerthal entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne von § 127 BauGB.

## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 77 dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

##### 1.2.1 Angaben zum Standort

Das 7.496 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteil Kirchohsen im Bereich "Schneißfeld", südlich der Straße "Am Schneißeltor".

Im Plangebiet finden sich private Gärten, die neben der gärtnerischen Nutzung der Flächen auch in untergeordnetem Maße für Freizeit Zwecke genutzt werden. Insgesamt sind 10 Gartengrundstücke in das Plangebiet integriert.

##### 1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit dem Ursprungsbebauungsplan sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße gärtnerische Nutzung der Grundstücksflächen geschaffen werden, indem auf den Grundstücken ein notwendiges Maß an Versiegelung ermöglicht wird. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Nutzgärten), zum Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 40 m<sup>2</sup> für Gebäude und max. 120 m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche bei Überschreitung der Grundfläche durch Wege und Terrassen, Begrenzung der max. Höhe der baulichen Anlagen auf 3,50m) sowie Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung, zum Baumerhalt sowie zur Oberflächenwasserversickerung waren Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes. Durch die nunmehr vorliegende 1. Änderung soll dazu beigetragen werden, eine nachträgliche, städtebaulich für diesen Bereich nicht beabsichtigte Verdichtung der baulichen Nutzung zu vermeiden. Gleichzeitig soll die Erhaltung des prägenden Charakters der Grünflächen ermöglicht werden. Hierzu werden klarstellende Festsetzungen getroffen, welche sich auf die Festsetzung von „Nutzgärten“ als Art der baulichen Nutzung und die Begrenzung Mindestgrundstücksgröße auf 600 m<sup>2</sup> beziehen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden lediglich redaktionell verändert in die 1. Änderung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante bauliche Nutzung sowie die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teil I "Begründung" näher beschrieben sind.

In der Bilanz werden sich die geplante Flächennutzung und insbesondere der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen wie folgt darstellen:



Im Plangebiet befinden sich Kleingärten mit Obst- und Ziergehölzbeständen. Für diese Bereiche sind streng geschützte Fledermäuse und Vögel zu erwarten.

Alle Fledermausarten gelten als streng geschützt und sind in Anhang II und IV der FFH- Richtlinie enthalten. Darüber hinaus potenziell vorkommende Fledermausarten wie das Große Mausohr und die Kleine Bartfledermaus in Niedersachsen stark gefährdet. Auf Grund des geringen Alters der überwiegend vorkommenden Bäume, sind Baumhöhlen, welche als Wochenstube- oder Überwinterungslebensräume dienen können, nicht zu erwarten. Die Flächen werden als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt. Auf Grund der Strukturvielfalt der umliegenden Siedlungsbereiche, weil sich in unmittelbarer Nähe ähnlich strukturierte Flächen befinden und weil im Plangebiet keine Umstrukturierung der Lebensräume erfolgt, ist davon auszugehen, dass auch nach Durchführung der Planung die betroffenen Fledermausarten weiterhin ausreichend Nahrungslebensräume finden werden. Um innerhalb des Plangebietes nach Durchführung der Planung Verbesserungen für den Fledermausschutz bewirken zu können, wird empfohlen innerhalb und außerhalb der Gebäude Quartiere (z.B. Fledermauskästen) zu schaffen.

Als planungsrelevante, streng geschützte Vogelarten sind auf Grund der Lebensraumstrukturen nur überwiegend allgemein verbreitete, für den Siedlungsraum typische, nicht gefährdete Vogelarten zu erwarten. Hierbei dienen die im Plangebiet befindlichen Gebäude und Gehölze tw. als Brutstätte und die Grünflächen als Nahrungslebensraum. Auf Grund der siedlungsstrukturellen Überprägung sind Arten verdrängt, welche an ungestörte Lebensräume gebunden sind. Die im Plangebiet potenziell befindlichen Arten sind an die Siedlungslebensräume angepasst. Die Durchführung der Planung führt zu keiner Veränderung der Lebensraumstrukturen, so dass kein Lebensraumverlust zu erwarten ist. Aus diesen Gründen sind artenschutzrelevante Beeinträchtigungen auf Vögel nicht zu erwarten. Innerhalb der Gärten können Verbesserungen für den Vogelschutz erzielt werden, indem Brutstätten an und in Häusern erhalten bzw. neu geschaffen werden, alte Baumbestände erhalten und Nistkästen aufgehängt werden. Eine über die locker strukturiert sich darstellende Struktur hinausgehende Verdichtung soll aus Gründen der Verdrängung diverser Arten auch verzichtet werden.

### **1.3.2 Fachplanungen**

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

Für die Gemeinde Emmerthal wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

#### Landschaftsrahmenplan (gem. § 5 NNatG)

Der Landschaftsrahmenplan des LANDKREIS HAMELN-PYRMONT (2001) enthält für das im Siedlungsbereich Kirchohsen gelegene Plangebiet keine für die Planung wesentlichen Schutz- oder Entwicklungsziele.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

##### Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Im Plangebiet finden sich keine Nutzungen, die das in den angrenzenden gemischt strukturierten Siedlungsbereichen ausgeübte Wohnen durch Immissionen erheblich nachteilig beeinträchtigen. Gleichzeitig wird die gärtnerische Nutzung nicht durch Immissionen aus den angrenzenden Gewerbebetrieben nachteilig beeinträchtigt, da die Emissionsintensität gering ist und die von Grabeland nicht übersteigt. In der Umweltprüfung wird auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

## Erholung

Für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung haben die privat genutzten Gärten keine Bedeutung, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wird.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Artenvielfalt / Biotoptypen

Die Lebensräume wild lebender Tiere und Pflanzen werden durch die intensive gärtnerische Nutzung überprägt. Der Anteil intensiv gepflegter, artenarmer Scherrasenflächen, Staudenbeete und Gemüsebeetflächen überwiegt. Die Gärten sind nur gering mit überwiegend nicht heimischen Ziergehölzarten durchgrünt. Insgesamt wird den Gärten eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum wild lebender Tiere und Pflanzen beigemessen. Innerhalb des Plangebiets sind die folgenden Biotoptypen mit den angegebenen Flächenanteilen und Wertigkeiten vorhanden:

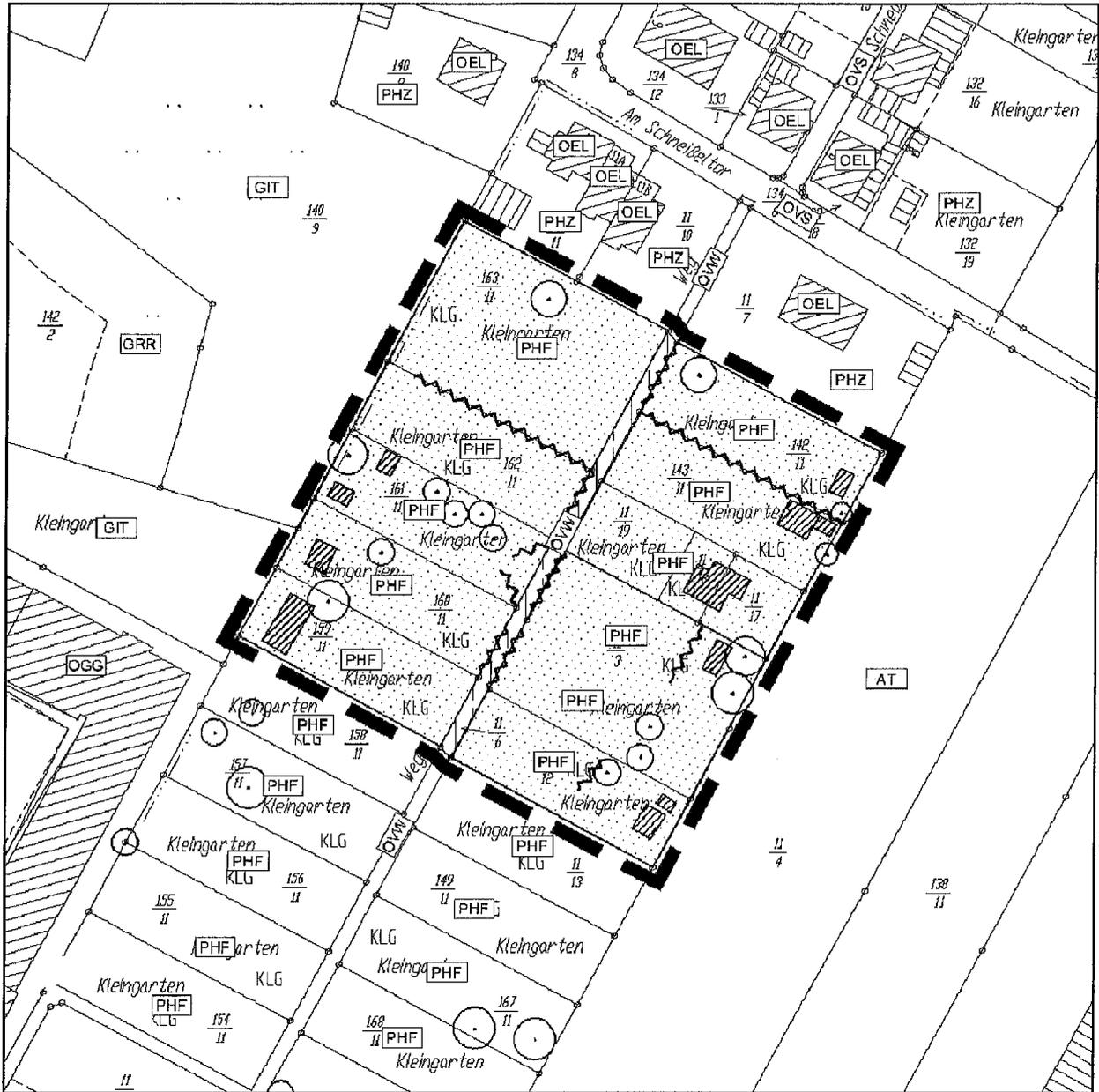
**Tab.: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen**

Biotoptyp, Fläche	Beschreibung	Wertfaktor*/ Flächenwert
<b>Im Geltungsbereich des B-Planes</b>		
PHF (Grabeland), 7.260 m <sup>2</sup>	Intensiv für die Freizeit- und Erholung sowie als Nutzgarten genutzte Gartenflächen, überwiegend neu bepflanzt, mit hohen Anteilen an Intensivrasen und Beeten, zum Teil strukturreicher, mit höherem Anteil an Gehölzen. Die Anteile der Biotoptypen sind wie folgt aufzuschlüsseln:	--
- darin OK (Lauben), 250 m <sup>2</sup>	Gartenlauben z. T. neuerer Bauart. Keine Funktion als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen bekannt.	0 / 0
- darin TFZ (bef. Flächen), 125 m <sup>2</sup>	Mit Betonsteinpflaster oder sonstigen wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen befestigte Flächen ohne Bedeutung für wild lebende Tiere und Pflanzen.	0 / 0
- darin HE 1 (Einzelbäume), je 40 m <sup>2</sup> , 240 m <sup>2</sup>	6 Stück großkronige Einzelbäume (2x Fichte, 1 x Weide, 2x Birke, 1 x Kirsche) mit Funktion als Brut- und Kornforthatitat für Vögel und Insekten.	3 / 720
- darin HE 2 (Einzelbäume), je 15 m <sup>2</sup> , 120 m <sup>2</sup>	8 Stück kleinkronige Einzelbäume (7 x Obst, 1 x Hasel). Auf Grund der geringen Größe und tw. intensiven Pflege der Gehölze (regelmäßiger Schnitt, Abwehr von Vögeln zur Fruchtreife etc.) nur eingeschränkte Bedeutung für wild lebende Tiere.	2 / 240
- darin BZH (Hecken), 246 m <sup>2</sup>	Zierhecken aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten, im Durchschnitt ca. 1,50m breit. Auf Grund regelmäßiger Pflege (Schnitt) und geringer Breite nur geringe Bedeutung für wild lebende Tiere.	2 / 492
- darin GRA (Scherrasen), EB (Beete), 6.279 m <sup>2</sup>	Artenarme Scherrasenflächen und mit Zierpflanzen bepflanzte Beete, regelmäßig gepflegt, deshalb sehr geringe Bedeutung als Lebensraum wild lebender Tiere und Pflanzen.	1 / 6.279
OVW (befestigter Weg), 236 m <sup>2</sup>	Mit Schotterdecke befestigter Weg, nur zu ca. 50 % wasserdurchlässig. Sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.	0,5 / 118
<b>In der Umgebung des Plangebietes</b>		
OGG (Gewerbegebiet)	Hallenartige Gebäude der Feuerwehr, die von befestigten Hofflächen umgeben sind. Weitgehend ohne Bedeutung für den Naturhaushalt.	0 / --
AT (Tonacker)	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen auf Tonböden.	1 / --
OVS (Straße)	Asphaltierte Straßenfläche der Straße Am Schneißelftor.	0 / --
OEL	Einzelhausbebauung	0 / --
PHZ	Ziergärten, überwiegend von Rasenflächen und nicht heimischen Gehölzarten geprägt. Intensiv gepflegt.	1,2 / --
GIT (Intensivgrünland)	Intensivgrünland trockener Standorte	2 / --
* 5= sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung <i>kursiv</i> = geschützt gem. § 28 a/b NNatG , <b>fett</b> = besonderer Schutzbedarf		
<b>- Biotoptypenplan M. 1:1.000 siehe folgende Seite -</b>		

#### Tier- und Pflanzenartenvorkommen

Die im Plangebiet befindlichen Gärten haben für allgemein häufige und verbreitete Vogelarten wie Amsel, Ringeltaube, Buchfink, Kohl- und Blaumeise etc. als Brut- und Nahrungslebensraum Bedeutung. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Flächen von Fledermäusen aus außerhalb des Plangebietes gelegenen Quartieren als Jagdrevier genutzt werden.

Abb.: Biotoptypenplan



**Planzeichenerklärung**

Biotoptypen Innerhalb des Geltungsbereichs

- PHF** Freizeigrundstück, darin:
- OK (Laube) / TFZ (befestigte Flächen) (Wertfaktor 0 = ohne Bedeutung)
- befestigter Weg (Wertfaktor 0,5 = sehr geringe Bedeutung)
- HE 1 (Einzelbaum) (Wertfaktor 3 = allgemeine Bedeutung)
- HE 2 (Einzelbaum) (Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung)
- BZN (Zierhecke, hoher Anteil nicht heim. Arten) (Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung)
- GRA (Scherrasen, alternen) (Wertfaktor 1 = sehr geringe Bedeutung)

weitere Biotoptypen in der Umgebung

- AT** Tonacker (Wertfaktor 1 = sehr geringe Bedeutung)
- GIT** Intensivgrünland (Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung)
- OGG** Gewerbegebiet (Wertfaktor 0 = ohne Bedeutung)
- OVS** Straße (Wertfaktor 0 = ohne Bedeutung)
- OE** Einzelhausbebauung (Wertfaktor 1 = sehr geringe Bedeutung)
- PHZ** Ziergarten (Wertfaktor 1,2 = sehr geringe Bedeutung)

weitere Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich

Maßstab 1:1.000 im Original



**Projekt**  
Gemeinde Emmerthal,  
Ortschaft Emmerthal OT Kirchhosen  
1. Änderung B-Plan Nr. 77 "Nutzgärten Schneißelfeld"

**Plan**  
Biotoptypenplan

**Bearbeitung**

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IR)  
31737 Rinteln - Krankenhöfer Str. 12  
Telefon: 05751 - 9646744 Telefax: 05751 - 9646745



Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENPELS (2004): "Kartographisches Bild Biotoptypen in Niedersachsen"  
Bewertung der Biotoptypen nach H. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (1998): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

#### Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Plangebiet steht Aueboden aus Auelehm und fluviatilen Ablagerungen an. Im Profil finden sich folgende Bodenarten: 0 bis max. 8 dm unter Geländeoberfläche toniger Schluff, ab 13 dm bis max. 20 dm unter Geländeoberfläche schluffiger Ton, darunter Kies (Quelle: NLFb (1997): BÜK 1:50.000). Die Flächen befinden sich im Siedlungsbereich Kirchohsen. Durch bauliche Tätigkeiten, Kulturverfahren sowie intensive Nutzung ist die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt stark bis sehr stark eingeschränkt (LRP LK HAMELN-PYRMONT (2001), Karte Nr. 3 Boden). Die Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Bodenkontaminationen

Die Gemeinde Emmerthal hat keine Kenntnis von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

#### Besondere Werte von Böden

Die Aueböden besitzen auf Grund ihres besonderen Wasser- und Nährstoffhaushaltes besondere Standorteigenschaften (LRP Hameln-Pyrmont, Textkarte 7).

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wird.

#### Grundwasser

Das Plangebiet ist in der Weserniederung südlich Hamelns gelegen. Die Grundwasserneubildungsrate ist auf den tonigen Böden mittel. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen und Nitrateintrag ist gering (LRP Hameln-Pyrmont, Tabelle zu Kap. 3.4, S. M - 63).

Die natürliche Situation des Grundwassers wird im überwiegend gärtnerisch genutzten Plangebiet angesichts der geringen Empfindlichkeiten gegenüber Verschmutzung wenig beeinträchtigt. Für die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt sind die Flächen allgemein bedeutsam.

### **2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Kirchohsen und Emmern sind auf Grund ihrer Größe und der Tallage Wirkungsräume mit Relevanz für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen (LRP LK Hameln-Pyrmont, Karte Nr. 7). Das überwiegend durch Gärten geprägte Plangebiet hat Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Innerhalb des Siedlungsbereiches trägt es dazu bei, dass sich in Kirchohsen und Emmern keine Belastungen aus einer extremen baulichen Verdichtung ergeben.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der östliche Rand Kirchohsen wird von ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung unterschiedlichen Alters, von Gewerbebauten und von den die gemischt strukturierten und gewerblichen Siedlungsbereiche trennenden Gartenflächen geprägt. Das Plangebiet wird von intensiv genutzten Gärten gebildet, in denen die naturraumtypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit durch die menschliche Gestaltung überprägt wird. Innerhalb der Gärten ist ein hoher Anteil intensiv gepflegter Scherrasen- und Beetflächen vorhanden. Sie werden überwiegend von kleineren Ziergehölzen durchgrünt, höhere Bäume oder heimische Gehölze sind nur stellenweise vorhanden. Die Gartenlauben sind meist vom geradlinigen Weg bis an den äußersten Grundstücksrand abgerückt und dominieren die Gärten nur wenig. Innerhalb der Gärten finden sich auf Grund der

intensiven Pflege nur sehr wenige Standorte mit natürlicher Wirkung (z. B. freier Wuchs der Vegetation etc.). Die Vielfalt der Standorte ist durch die relativ einheitliche Gartennutzung nivelliert. Für das Landschaftsbild haben die Gärten eine mittlere Bedeutung.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wird.

## **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des B-Planes würde das Plangebiet weiterhin gärtnerisch genutzt. Stellenweise wären Gartenhäuser abzubauen oder zu verkleinern, womit Baumaßnahmen in den Gärten stattfinden würden. Die Überprägung der Strukturen und Lebensräume durch gärtnerische Tätigkeiten würde bestehen bleiben.

### **2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes können sich negative Umweltauswirkungen ergeben, die erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verursachen. 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 und Bestandteil der Umweltprüfung.

Da die vorliegende 1. Änderung des B-Planes die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernimmt und die Änderungsgegenstände (Begrenzung der Grundstücksgrößen, klarstellende Festsetzung von „Nutzgärten“) faktisch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen werden, sind mit der 1. Änderung keine über das durch den Ursprungsbebauungsplan bereits ermöglichte Eingriffsmaß hinausgehende Umweltauswirkungen verbunden. Die auf den Ausgleich erheblicher Eingriffe bzw. nachteiliger Umweltauswirkungen bezogenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes erhalten für die Durchführung der Planung aber weiterhin Gültigkeit und werden daher in die nunmehr vorliegende 1. Änderung zur Klarstellung übernommen. Aus diesem Grund wird hier die Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. der nachteiligen Umweltauswirkungen und somit auch die Ermittlung des für die Durchführung der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichs nochmals dargelegt.

Die zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

### **➤ Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

#### Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Vegetationsstrukturen

Bei der zusätzlich möglichen Bebauung mit Gebäuden und Nebenanlagen in der privaten Grünfläche können sich aus dem Verlust von Freiflächen und Gehölzen erhebliche Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen ergeben. Obwohl die intensiv genutzten Scherrasenflächen und Beete nur eine sehr geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben, gehen die Bodenlebensräume nach der Versiegelung vollständig verloren. Insbesondere die standortheimischen Gehölzbestände und die großkronigen Einzelbäume haben eine Funktion als Brut- und Komforthabitat für Vögel und Insekten, die sie nach ihrem Verlust nicht mehr erfüllen können.

➤ **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Keine Beeinträchtigung durch das Vorhandensein oder den Eintrag von Schadstoffen

Mit der Weiterführung der Gartennutzung ist kein Eintrag von Altablagerungen oder Schadstoffen verbunden. Mit Beeinträchtigungen durch das Vorhandensein oder den Eintrag von Schadstoffen ist nicht zu rechnen.

Keine Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Bodenwerten

Die besonderen Standorteigenschaften des Auebodens werden im Siedlungsbereich und bei der gärtnerischen Nutzung durch Kulturverfahren, Drainage, Versiegelungen so stark überprägt, dass mit zusätzlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes und seiner Verwirklichung nicht zu rechnen ist.

Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden

Innerhalb der privaten Grünfläche wird eine Versiegelung zu ca. 19 % ermöglicht. Auf den zukünftig zusätzlich mit Gebäuden versiegelten Flächen verliert der Boden seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna gänzlich. Dies sind Beeinträchtigungen, die als erheblicher Eingriff zu werten sind.

**Tab.: Schätzung der Versiegelungsgrade vorher - nachher**

Versiegelungen Bestand	Versiegelungen Planung
Gesamt: 7.496 m <sup>2</sup> darin: Gebäude / Nebenanlagen = 375 m <sup>2</sup> darin: befestigter Weg (zu ca. 50 % wasserdurchlässig) = 236 m <sup>2</sup> = 493 m <sup>2</sup> (7 %)	Gesamt: 7.496 m <sup>2</sup> darin: Gebäude = 400 m <sup>2</sup> darin: wasserdurchl. Wege, Terrassen (zu ca. 20 % wasserdurchlässig) = 800 m <sup>2</sup> darin: befestigter Weg (zu ca. 50 % wasserdurchlässig) = 236 m <sup>2</sup> = 1.436 m <sup>2</sup> (19 %)

➤ **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Geringe Beeinträchtigungen des Grundwassers infolge von Versiegelungen

Die natürliche Grundwassersituation wird durch die vorhandene Versiegelung der Flächen bereits beeinträchtigt, so dass die aus der geringen, zusätzlich möglichen Versiegelung mit Gebäuden und Nebenanlagen keine als erheblich zu bewertenden zusätzlichen Eingriffe in den Wasserkreislauf entstehen. Die 1. Änderung führt vielmehr sogar dazu, die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten einzuschränken.

Keine Beeinträchtigungen der Vorflut durch erhöhten Oberflächenabfluss

Durch die Verminderung der Sickerrate besteht auch die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellen wird und hiermit erhebliche Beeinträchtigungen der angeschlossenen Gräben und Bäche verbunden sein könnten. Im Plangebiet wird jedoch nur eine geringe zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden und Nebenanlagen ermöglicht. Von den gering versiegelten Flächen wird sich kein Abfluss in angebundene Oberflächengewässer oder den Kanal ergeben, weil für das Gelände keine Anbindung an die Vorflut oder den Kanal vorgesehen ist und das anfallende Wasser, wie üblich über die verbleibenden Freiflächen von mehr als 50 % versickert wird.

Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser

Mit der geplanten Gartennutzung werden bei verantwortungsvoller Handhabung der Grundstückseigentümer und –Pächter keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind deshalb nicht zu erwarten.

➤ **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch nicht ortstypische Bebauung

Durch die geplante geringfügige Bebauung der Gartenflächen mit Gartenlauben ergeben sich keine Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild, weil die Lauben gegen die gärtnerischen Strukturen zurücktreten und nicht landschaftswirksam werden.

Beeinträchtigungen durch den Verlust raumprägender Gehölzstrukturen

Es besteht die Gefahr, dass die vorhandenen, raumprägenden Gehölzstrukturen und insbesondere die großkronigen Bäume bei der Bebauung beseitigt werden. Hiermit wäre ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaft verbunden.

➤ **Umweltauswirkungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Da mit der Planung keine wesentlichen Nutzungsänderungen verbunden sein werden, ist auch nicht mit einer Verschiebung oder Veränderung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen, so dass in der Umweltprüfung auf die Untersuchung komplexer Wechselwirkungen, die nicht im Rahmen der Schutzgüter beschrieben werden, verzichtet wird.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Erhebliche Eingriffe der Umwelt sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, soll der erforderliche Ausgleich durch geeignete Maßnahmen erfolgen, die gem. § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt werden.

#### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen**

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.

Da die auf die Vermeidung erheblicher Eingriffe bezogenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes erhalten für die Durchführung der Planung aber weiterhin Gültigkeit und werden daher in die nunmehr vorliegende 1. Änderung zur Klarstellung übernommen. Aus diesem Grund werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung hier nochmals dargelegt.

➤ **Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch: Steuerung der Nutzungsart**

Um erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung stattfindenden Wohnnutzungen und der im Plangebiet stattfindenden gärtnerischen Nutzung zu vermeiden, wird für die privaten Grünflächen nur die gärtnerische Nutzung zugelassen, die der Eigenversorgung der Nutzer mit selbst angebauten Nahrungsmitteln ermöglicht. Kleintierhaltung ist nur als Hobbytierhaltung und nur als untergeordnete Nutzung zulässig.

➤ **Minimierung negativer Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Geringe Grundflächenzahl**

Die zusammenzurechnende Grundfläche aller baulichen Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 2 wird auf maximal 40 qm je Baugrundstück begrenzt. Eine Überschreitung der Maximalgröße der Grundfläche der baulichen Anlagen ist für die Befestigung von Wegen und Terrassen zulässig, wenn die damit verbundene Gesamtgrundfläche 120 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreitet. Teiche sind bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Teiche werden auf die Gesamtgrundfläche von baulichen Anlagen nicht angerechnet. Somit wird für die privaten Grünflächen nur ein geringer Versiegelungsgrad ermöglicht, womit erhebliche Eingriffe in den Boden minimiert und in das Grundwasser vermieden werden.

➤ **Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden: Rückhaltung des Oberflächenwassers**

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den Freiflächen in geeigneten Anlagen versickert und dem Grundwasserkörper zugeführt. Eine Anbindung des Geländes an die Vorflut oder die Kanalisation ist weiterhin nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss werden vermieden.

➤ **Minimierung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Gestaltungsvorschriften / Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen**

Um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Baustrukturen in den Gartenbereich einfügen, wird die Höhe der Bauwerke in den privaten Grünflächen auf 3,50 m begrenzt. Hiermit können erhebliche Eingriffe in die Landschaft minimiert werden.

➤ **Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft sowie Tiere und Pflanzen: Erhalt von Bäumen**

Die im Plangebiet vorhandenen, großkronigen Bäume und Obstbäume werden erhalten und gepflegt. Bei Abgang wird Ersatz geleistet. Somit werden erhebliche Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen und Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück. Zum Ausgleich werden die im Folgenden genannten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die auf den Ausgleich erheblicher Eingriffe bezogenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes erhalten für die Durchführung der Planung aber weiterhin Gültigkeit und werden daher in die nunmehr vorliegende 1. Änderung zur Klarstellung übernommen. Aus diesem Grund werden die Ausgleichsmaßnahmen hier nochmals dargelegt.

➤ **Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft sowie Tiere und Pflanzen: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken**

Auf den Freiflächen sollen, je nach vorhandenen bzw. geplanten Versiegelungsgrad standortheimische Gehölzstrukturen entwickelt werden, um die Wertigkeit der Gartenbereiche für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu erhöhen und erhebliche Eingriffe auszugleichen.

Je angefangene 20 m<sup>2</sup> Versiegelung (Gebäude inkl. wasserundurchlässige, befestigte Flächen) sollen ein Obstbaum oder alternativ 10 m<sup>2</sup> bestehende Koniferenhecke in standortheimische, laubtragende Hecken gepflanzt bzw. umgewandelt werden.

Die Obstbäume sollen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Zu verwenden sind traditionelle, robuste Obstsorten wie Jakob Lebel, Biesterfeld Renette, Krügers Dickstiel, Schöner von Nordhausen, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Bürgermeisterbirne, Hauszwetschge und Büttners Rote Knorpelkirsche sowie die in Anhang 2: Sortenliste für Obstgehölze genannten Arten.

Für die Pflanzung der Hecken sind Heckenpflanzen mit Höhen von mind. 60 bis 100 cm zu verwenden. Als Arten eignen sich z. B. Hasel, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Johannisbeere i. S. sowie die in Anhang 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzen genannten Arten.

Die Artenauswahl richtet sich nach den Anlagen 1 und 2 der Begründung.

Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzungen sollen zeitgleich mit der Realisierung der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden danach durchgeführt werden.

### 2.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2006) ermittelt und gegenüber gestellt.

**Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. qm	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. qm	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
OK (Lauben)	250	0	0	OK (Lauben)	400	0	0
TFZ (bef. Flächen)	125	0	0	TFZ (bef. Flächen)	800	0	0
HE 1 (Einzelbäume)	240	3	720	HE 1 (Einzelbäume)	240	3	720
HE 2 (Einzelbäume)	120	2	240	HE 2 (Einzelbäume)	120	2	240
BZH (Hecken)	246	2	492	BZH (Hecken)	246	2	492
GRA (Rasen) / ER (Beet)	6.279	1	6.279	HE (Obstbaum) je 10m <sup>2</sup> / BZH (Hecke) je 10m <sup>2</sup>	718	2	1.436
OVW (Weg mit wassergeb. Decke)	236	0,5	118	GRA / ER	5.136	1	5.136
Gesamtfläche:	<u>7.496</u>	Flächenwert IST	<u>7.849</u>	OVW (Weg)	236	0,5	118
				Gesamtfläche	<u>7.496</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>8.142</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 8.142 - 7.849 = + 293							

Die Bilanz zeigt, dass durch die geringe Bemessung der bebaubaren Grundstücksfläche, den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und die Entwicklung standortheimischer Gehölzstrukturen bzw. die Pflanzung von Obstbäumen in den Gartenbereichen der entstehende Eingriff ausgeglichen werden kann.

## 2.4 Planalternativen

### ➤ Standort

Im Plangebiet soll die sich über Jahre hinweg etablierte Gartennutzung in der entsprechenden Ausprägung weitergeführt werden. In der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dargelegt, dass sich Standortalternativen auf Grund der bereits bestehenden Standortbindung nicht ableiten lassen, da es sich um eine bereits bestehende Nutzung handelt, die dauerhaft erhalten werden soll. Die Integration der südlich angrenzenden Gartenflächen steht für die Nutzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Nutzgärten“ mit der Möglichkeit der baulichen Ergänzung (Gartenhäuser) nicht zur Verfügung.

### ➤ Planinhalt

Auf die Darstellung von Baugrenzen bzw. wurde verzichtet, weil dies angesichts der vorgesehenen Festsetzung einer Grünfläche und der nur geringfügigen Versiegelungen städtebaulich nicht zielführend ist. Im Plangebiet soll eine ortstypische gärtnerische Nutzung realisiert werden, welche durch Nutzgärten charakterisiert ist, welche einer Mischnutzung aus Gemüse- und Obstanbauflächen sowie untergeordneter Freizeitnutzung unterliegen. Zur Klarstellung wurde daher von der Festsetzung als Freizeitgarten abgesehen. Dies erfolgte auch, um die schleichende Entwicklung zu Wochenendhausgebieten zu vermeiden und um eine eindeutige Abgrenzung zum Freizeitwohnen zu schaffen.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- zur Grundlagenermittlung und Ermittlung der vorliegenden Fachplanung des Naturschutz und der Landschaftspflege: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (2002),
- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:5.000: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2004): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", verändert,
- zur Erfassung des Landschaftsbildes: KÖHLER & PREIB (Hildesheim, 2000): "Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes",
- zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (Hannover, 2006),
- zur Erfassung des Bodens: NLFb (Hannover, 1997): "Digitale Bodenkarte 1: 50.000".

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik, Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der privaten Grünflächen vorliegen.

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von 1 Obstbaum bzw. 10 m<sup>2</sup> Gehölze pro 20 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche), wie sie im B-Plan festgesetzt sind, wird durch die Gemeinde Emmerthal erstmalig zwei Jahre nach Durchführung der Baumaßnahmen auf Anwuchserfolg und erneut nach weiteren drei Jahren auf das Vorkommen heimischer Tier- und Pflanzenarten durch Ortsbegehung überprüft.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan und die dadurch planungsrechtlich ermöglichte Sicherung des prägenden Charakters der locker strukturierten Nutzgärten mit einzelnen Gartenhäusern wurden hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umwelt untersucht. Im Plangebiet finden sich gärtnerisch genutzte Grundstücke, so dass der umweltrelevante Bestand durch die intensive Nutzung geprägt wird. Für Tiere und Pflanzen haben die Gärten eine Bedeutung, die geringer ist, als sie wäre, wenn die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen blieben, andererseits eine größere Bedeutung als sie bestünde, wenn diese Flächen wie sonst üblich ackerbaulich genutzt würden. Eine Bedeutung für artenschutzrechtlich besonders oder streng geschützte und gefährdete Tier- und Pflanzenarten wird nicht erlangt. Innerhalb der Gärten finden sich stellenweise großkronige Bäume, die zu einer landschaftsästhetisch wertvollen Strukturierung beitragen und auch als Lebensraum von Vögeln und Insekten Bedeutung haben. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter haben die Strukturen eine allgemeine Bedeutung. Innerhalb der Gärten sind bereits ca. 7 % der Fläche mit Gartenlauben, Wegen und Plätzen versiegelt.

Die Durchführung der nunmehr vorliegenden 1. Änderung des B-Planes führt nicht zu Umweltauswirkungen, welche über das durch den Ursprungsbebauungsplan bereits zulässige Maß hinaus gehen. Die für die Vermeidung und den Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wirksamen Festsetzungen werden aber zur Klarstellung nochmals in die Festsetzungen der 1. Änderung übernommen, so dass in diesem Zusammenhang die aus der Durchführung der Ursprungsplanung resultierenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht nochmals dargelegt werden. Die aus dem Ursprungsbebauungsplan resultierenden Umweltauswirkungen sollen durch die 1. Änderung gerade konsequenter begrenzt werden.

Die Durchführung der Bauleitplanung führt auf Grund der festgesetzten zulässigen Grundfläche zu einer um 12 % höheren Versiegelung. Aus der zusätzlichen Versiegelung resultieren erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden, weil auf den versiegelten Flächen die Bodeneigenschaften und -funktionen und die Bodenlebensräume verloren gehen. Ein Verlust der großkronigen Einzelbäume würde darüber hinaus zu Eingriffen in das Landschaftsbild führen.

In diesem Bebauungsplan werden für die Grundstücksflächen unverändert geringe Versiegelungen mit baulichen Anlagen festgesetzt (max. Grundfläche 120 m<sup>2</sup>), so dass der Eingriff aus der Versiegelung von Böden und dem Verlust von Lebensräumen auf ein geringes Maß begrenzt wird. Um einen landschaftlichen Eingriff einerseits und einen schleichenden Übergang zu einem Wochenendhausgebiet zu unterbinden, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,50 m begrenzt. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll, wie schon vorhanden, auf den Grundstücksflächen versickert und zurückgehalten werden. Zur Sicherung des prägenden Gesamtcharakters der vorhandenen Grünflächenstrukturen wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die innerhalb der Nutzgärten vorhandenen heimischen Einzelbäume und Obstbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Aus der zusätzlichen Versiegelung, die bereits aus dem Ursprungsbebauungsplan bewirkt werden, ergeben sich Eingriffe, die nicht zu vermeiden sind. Für den Ausgleich wird die Pflanzung von Obstbäumen bzw. die Umwandlung von Koniferenhecken in Laubhecken vorgesehen. Die Pflanzmenge richtet sich nach der auf den Grundstücksflächen vorgesehenen versiegelten Fläche. Die Maßnahme trägt dazu bei, dass die Gartenflächen mit einem höheren Anteil an Obstbäumen und Laubgehölzen durchgrünt werden und somit einen aus Sicht von Naturschutz und

Landschaftspflege höheren Wert aufweisen. Der entstehende Eingriff kann über diese Maßnahme vollständig aufgefangen werden.

Von der Planung sind keine gem. Fachgesetzen und Fachplanung besonders geschützten oder schützenswerten Flächen betroffen, so dass von dieser Seite keine Planungsvorgaben bestehen.

Die Durchführung der zum Ausgleich von Eingriffen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird von der Gemeinde Emmerthal durch Ortsbegehung in angemessenen Zeitabständen überprüft.

Aus Sicht der Umwelt bestehen gegen die Durchführung dieser Bauleitplanung keine Bedenken.

## **Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke**

### **1 Abwägung**

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Emmerthal abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die dem Rat der Gemeinde Emmerthal zur Beratung und Entscheidung vorgelegte und beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p><b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b></p> <p><b>Landkreis Hameln- Pyrmont, 5.1.2009</b> Untere Bauaufsichtsbehörde</p>	<p><b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i></p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 wird angeregt, den Begriff Baugrundstück durch die Formulierung Nutzgarten (Freizeitgarten) zu ersetzen.</p>
<p><b>Willi und Ute Max, Lerchenweg 1, 31860 Emmerthal, Schreiben vom 5.1.1.-2009)</b></p>	<p>Das Ergebnis: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Da wir nach dem z.Zt. gültigen Bebauungsplan gebaut haben und viel Zeit und Geld investiert haben um unsere Vorstellungen zu verwirklichen, haben wir die Befürchtung, dass bei einer Änderung des Bebauungsplanes bei den von uns bereits errichteten und im Bau befindlichen Gebäuden der dauernde Bestandschutz gefährdet ist.</p>	<p>Prinzipiell gilt für den Bestandschutz: Bestandgeschützt sind baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen, die gemäß erteilter Baugenehmigung errichtet worden sind; weichen sie ab Änderung des Bebauungsplanes von seinen Festsetzungen ab, können und sollen sie nicht abermals errichtet werden können, wenn der Bestandschutz durch Brand, Zerstörung oder andere Ursachen entfällt. Diese Konsequenz ist erforderlich und gewollt, um die ansatzweise bereits eingetretene Fehlentwicklung zum Freizeitwohnen rückzuentwickeln.</p> <p>Baugenehmigungspflichtige Anlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet worden sind, genießen keine Bestandschutz; soweit die Änderung eines Bauleitplanes deren materielle Illegalität herbeiführt, sind solche Vorhaben nicht bestandgeschützt. Das ist eben die Folge des Bauens ohne erforderliche Baugenehmigung und soll als Konsequenz von den Betroffenen auch hingenommen werden, da Gesetzesuntreue nicht schützenswert ist.</p> <p>Im Falle baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen, die materiell legal errichtet worden sind, als Folge der Änderung aber von Festsetzungen abweichen, greift der materielle Bestandschutz aus Vertrauensschutzgründen, Sucksdorf/Lindorf/Schmaltz/Wiechert, Rn. 25 zu § 89 NBauO, 8. Auflage München 2006.</p> <p>Das heißt mit anderen Worten: Wenn sich die Einwander an die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Ursprungsfassung und,</p>

<p><b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b></p>	<p><b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>wenn erforderlich, sich an die Baugenehmigung gehalten haben, haben sie aus Bestandsschutzgründen von der Änderung des Bebauungsplanes mehr als die aufgezeigten Konsequenzen nicht zu befürchten.</p> <p>Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 77 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung des seit vielen Jahren unveränderten sich darstellenden Gesamtcharakters eines Nutzgartens mit eingeschränkten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung. Der Charakter des sich darstellenden Nutzgartens wird durch die Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und die darauf befindlichen baulichen Anlagen (zumeist Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> sowie das den Nutzgarten prägende Garten- und Grabeland bestimmt. Die Gemeinde Emmerthal strebt die Erhaltung des wohnungsnah gelegenen Gartenbereiches in dem o.g. Gesamtcharakter an. Eine darüber hinausgehende Verfestigung der Freizeit und Erholungsnutzung durch größere bauliche Anlagen (Gartenhäuser) oder einer nachträglichen Teilung von Grundstücken mit der Folge einer indirekten Nachverdichtung soll jedoch entgegen gewirkt werden. Das war an sich von Anfang an der planerische Wille der Gemeinde. Eine Verfestigung und Verdichtung der Erholungsnutzung soll und sollte vor dem Hintergrund der Sicherung und Entwicklung der angrenzenden Gewerbegebiete nicht zugelassen werden, da es hier zu schleichend entstehenden Nutzungskonflikten kommen kann.</p> <p>Eine nachträgliche, schleichende Umwandlung eines Nutzgartens in ein mit einem „Immissionsschutzanspruch“ ggf. ausgestatteten Wochenendhausgebiet soll gerade vor dem Hintergrund der angrenzenden Gewerbegebiete vermieden werden. Der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung wird gegenüber einer sich ggf. verfestigenden Wochenendhausnutzung der Vorrang eingeräumt (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben c und i und Nr. 8 Buchstabe a BauGB). Diese Entwicklung wird insbesondere aus der im Vergleich zum Umfeld überdimensionierten baulichen Anlage abgeleitet.</p> <p>Um eine nachträgliche Verdichtung der Gärten hin zu einem</p>		

<b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b>	<b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Was passiert mit den Gebäuden die zwar begonnen aber bei Inkrafttreten der Änderung, nicht mehr in den Bebauungsplan passen und noch nicht fertig gestellt sind? Können wir diese Gebäude ohne Schwierigkeiten fertig stellen?</p> <p>Was passiert, wenn eines der Gebäude durch Feuer, Sturm, Hochwasser oder auch Vandalismus oder Brandstiftung zerstört wird? Kann dieses Gebäude dann wieder aufgebaut werden, auch wenn es nicht in den geänderten Bebauungsplan passt?</p>	<p>Kleinräumig strukturierten Kleingarten oder gar zu einem faktischen Wochenendhausgebiet zu vermeiden, soll in der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes die aus der Größe des Gartens resultierende lockere und gegenüber der Gartennutzung untergeordnete Nutzgartenstruktur gesichert werden.</p> <p>Die Klarstellung bewirkt auch eine geringfügige, redaktionelle Änderung des Titels des Bebauungsplanes, so dass aus dem ehemaligen Titel „Freizeitgärten Schneißelfeld“ nunmehr der Titel „Nutzgärten Schneißelfeld“ wird, da aus diesem Titel hinreichend der Schwerpunkt der Art der Bodennutzung hervorgeht.</p> <p>Die mit einer möglichen Grundstücksteilung auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes denkbaren, aber schleichenden Nachverdichtung von Grundstücken ist mit dem Ziel der Erhaltung des locker baulich genutzten Gartenareals nicht vereinbar und führt auch zu weitergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu weitergehenden Anforderungen an die Erschließung des Gesamtareals. Um die prägenden Strukturen zu erhalten und einer weitergehenden baulichen Überformung und Dichte entgegen zu wirken, wird auf der Grundlage der bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes sichtbaren Grundstücksaufteilung und -größen die Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Begonnene Baumaßnahmen, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Maßgabe seiner ersten Änderung abweichen werden, können vollendet werden, wenn und soweit sie durch eine Baugenehmigung gedeckt sind oder zu Beginn der Baumaßnahme mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übereinstimmen.</p> <p>Auch bei den beschriebenen Ereignissen wie Feuer, Sturm, Hochwasser, Vandalismus oder Brandstiftung gilt, dass das zu dem Zeitpunkt der beabsichtigten Wiederherstellung maßgebliche Baurecht zu berücksichtigen ist. Demnach ist für den Fall einer erneuten</p>

<b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b>	<b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Solange uns der dauernde Bestandschutz unserer Gebäude auch nach einer Änderung des Bebauungsplanes nicht garantiert wird, werden wir uns gegen eine Änderung aussprechen und behalten uns weitere Schritte vor.</p> <p>Auch möchten wir daran erinnern, dass uns die Gemeinde bei der damaligen Beplanung Rechtssicherheit versprochen hat.</p>	<p>Baugenehmigung der dann maßgebliche Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Gebäude, die durch Feuer, Sturm, Hochwasser, Vandalismus oder Brandstiftung zerstört werden und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung nicht mehr materiell zulässig sein werden, können nicht wieder errichtet werden. Zulässig sind dann nur bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Diese Konsequenz ist – siehe oben – erforderlich und gewollt, um Fehlentwicklungen durch eine gemessen an den Planungszielen übermäßige Grundstücksausnutzung zu verhindern bzw. zum Teil auch schon rückzuentwickeln.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Aussagen zu der mit ihm verbundenen städtebaulichen Ordnung. Der Vorbehalt weiterer Schritte wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Emmerthal hat den B-Plan Nr. 77 im engen Einvernehmen der hier betroffenen Grundstückseigentümer aufgestellt. Hierbei bestand für jeden Klarheit darüber, dass der Gesamtcharakter der anzutreffenden Nutzgärten erhalten werden soll. Dies galt insbesondere für die Größe der baulichen Anlagen und Bebauungsdichte. Der Gesamtcharakter sollte insbesondere durch einen hohen Nutzgartenanteil gewahrt werden und nicht nachträglich durch Teilung von Gartengrundstücken eine auch zum Zeitpunkt der Ursprungsbebauungsplanung nicht gewollte, bereichsuntypische und unverträgliche Bebauungsdichte bewirken. Daher ist gerade aus Gründen der Rechtsklarheit die Festsetzung der diesen Bereich prägenden Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> erforderlich geworden.</p> <p>Vorhaben werden künftig daher zugelassen sein, wenn Sie sich an die Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplans einschließlich der 1. Änderung halten werden. Dass die Planbetroffene mit ihren Worten „erhebliche Aufwendungen“ hatte, um „nichts zu erreichen“, ist zu wesentlichen Teilen dem Umstand geschuldet, dass sie die Errichtung baulicher Anlagen formell und materiell illegal</p>

<p><b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b></p>	<p><b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
		<p>begonnen hat. Da zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern abgesprochen war, dass die Grundstücke nicht weiter unter ein Größe von 600 m<sup>2</sup> geteilt werden mussten, musste die Planbetroffene damit rechnen, dass ihre dem Planungswillen der Gemeinde widersprechenden Vorhaben und Teilungen umgehend das erste Änderungsverfahren nebst Veränderungssperre auslösen würden.</p> <p>Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße wird aus den o.g. Gründen nicht verzichtet. Festzustellen bleibt, dass das geplante Vorhaben bereits vor Aufstellung des B-Planes Nr. 77 eine Grundfläche von deutlich mehr als 40 m<sup>2</sup> aufweisen sollte. Festzustellen ist auch, dass es sich hierbei nicht um einen Klein- oder Freizeitgarten handelt. Kleingärten bedingen damit verbundene Pachtverhältnisse zwischen Nutzern und Grundstückseigentümern. Die Zweckbestimmung Nutzgarten soll den prägenden Charakter des Plangebietes verdeutlichen und erhalten. Diese Zweckbestimmung ist mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit den Zielsetzungen der Gewerbeentwicklung und den damit verbundenen Immissionsbelangen, vereinbar. Eine darüber hinausgehende Nutzungsintensivierung im Sinne von Erholung und Freizeit und damit über den prägenden Nutzgartencharakter hinausgehende Aktivitäten und Nutzungen sind seitens der Gemeinde Emmerthal und seitens der betroffenen Grundstückseigentümer, die Veranlasser der Ursprungsbebauungsplanung waren, nicht gewollt.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Emmerthal keine Zusicherung getroffen hat.</p> <p>Der Hinweis auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wird zur Kenntnis genommen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77, sondern auf der Grundlage der §§ 39 ff BauGB in einem eigenen Verfahren darzulegen.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>Rechtsanwälte Schulz-</b></p>	<p>Zu 1.: Die Einwände gemäß meinem Schreiben vom 9.7.2009 halte ich</p>	<p>Auf die dazu ergangene Abwägung wird hingewiesen und Bezug genommen. Diese Abwägung wird auch wieder zum Gegenstand der</p>

<p><b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b></p> <p><b>Koffka/Deter, Leisewitzstraße 42, Hannover für Frau Martina und Herrn Oliver Weitze (Schreiben vom 3.11.2009)</b></p>	<p><b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>auffrecht. Die Inhalte des o.g. Schreibens werden zur Darlegung der abwägungsrelevanten Sachverhalte nachfolgend (kursiv) noch einmal aufgeführt: „Es werden namens und in Vollmacht von Herrn Oliver Weitze, Am Schneissektor 1, 31860 Emmerthal folgende Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 vorgebracht.  In § 2 Abs. 1 der bodenrechtlichen Festsetzungen regeln Sie, dass die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen muss und weiterhin in Abs. 2 der Vorschrift, dass die zusammenzurechnende Grundfläche aller baulicher Anlagen auf max. 40 m<sup>2</sup> je Grundstück begrenzt werden. Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche je Grundstück auf 40 m<sup>2</sup> ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Nunmehr soll eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Mein Mandant vertritt die Auffassung, dass sich die bisherige Regelung des Bebauungsplanes bewährt hat und die Nutzung der Grundstücke nicht weiter eingeengt werden muss. Eine weitere Einengung stellt einen unzulässigen Eingriff seiner Eigentumsrechte dar.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p>dieser Abwägung erhoben. Sie ist zum besseren Verständnis nachfolgend und kursiv gedruckt dargestellt: „Die sich auch in der Vergangenheit in diesem Plangebiet stets locker strukturiert darstellenden Nutzungen und Grundstücke waren durch das Verhältnis von überbauter Fläche (Gebäuden) und Grundstücksgröße bestimmt. So befinden sich im Plangebiet – mit Ausnahme des mittig verlaufenden Weges – nur Gartengrundstücke die eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> im Zusammenhang mit der Funktionseinheit des betrachteten Gartens erkennen lassen. Selbst bei zwei im Plangebiet befindlichen sehr großen Grundstücken von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> ist auch bei einer Teilung der Grundstücksfläche eine adäquate und dem prägenden Eindruck entsprechende lockere Nutzungsstruktur gegeben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes waren sich auch alle betroffenen Grundstückseigentümer darüber einig, dass dieser Gesamtcharakter in Bezug auf die Grundstücksstrukturen erhalten werden sollte.  Eine nachträgliche bauliche Nachverdichtung durch Grundstücksteilung führt jedoch zu einer seitens der Gemeinde nicht beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, die vor dem Hintergrund des größer werdenden Anteils bebauter Flächen zur Nutzfläche zu einer schleichenden Entwicklung in Richtung Wochenendhausgebiet führen könnte. Die Gemeinde Emmerthal strebt jedoch weiterhin in diesem Bereich nur die Entwicklung von Nutzgärten mit untergeordneten Flächen für die Freizeitnutzung im Sinne von Nutzgärten an, damit es zu den benachbarten Gewerbegebieten nicht zu einem Immissionskonflikt kommt.  Um den prägenden Charakter der Nutzgärten zu wahren und Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen, z.B. durch die Errichtung von für die vorgesehene Nutzung untypischen baulichen Anlagen zu vermeiden, wird neben der Festsetzung einer sich aus der Örtlichkeit ergebenden Mindestgrundstücksgröße die zusammenzurechnende Grundfläche aller baulicher Anlagen i.S.v. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen auf maximal 40 m<sup>2</sup> begrenzt. Eine Einengung stellt diese Begrenzung vor dem Hintergrund der</p>
---	---	---

<p><b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b></p>	<p><b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen. Planänderung beendet werden. Im Ergebnis handelt es sich daher um eine Abwehrplanung, die einzelne Vorhaben verhindern soll. Eine solche Planung ist unzulässig.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
	<p>Mein Mandant befürchtet zudem eine Wertminderung seines Grundstückes, wenn die Planung eine Teilung seines Grundstückes von vornherein verhindert. Es ist für ihn zudem schwer nachvollziehbar, warum die erst drei Jahre alte Planung, die von den Grundstückseigentümern finanziert wurde, nunmehr zu deren Nachteil geändert werden soll.  Wir hatten für unseren Mandanten außerdem mit Schreiben vom 1.4.2009 angeregt, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Eine entsprechende Formulierung haben Sie in die textlichen Festsetzungen nicht aufgenommen. Unser Mandant regt nach wie vor an, den Formulierungsvorschlag aus dem Schreiben vom 1.4.09 in die textlichen Festsetzungen – sinnvoll in „ 2 Abs. 2“ – mit aufzunehmen.  In unserem Schreiben vom 1.4.09 hatten wir berichtet, dass unser</p>	<p>tatsächlich bestehenden Gartengrößen nicht dar. Eine bauliche Verdichtung durch Grundstücksteilung ist mit der Zweckbestimmung Nutzgarten nicht vereinbar, da es an dem notwendigen Anteil Grabeland/Gartenfläche im Verhältnis zur bebauten Fläche fehlen würde. Das Planerfordernis ist aus dem sich im Plangebiet darstellenden Bodenverkehr (Grundstücksteilung) ableitbar, der bei fehlender Planung eine städtebaulich nicht beabsichtigte Entwicklung verursachen könnte. Die Ausnutzung der städtebaulichen Steuerungsinstrumente durch Bauleitplanung führt nicht zu einer Verhinderungsinstrumente, sondern zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. D.h.: auch wenn ein Bauleitplan zur Abwehr einzelner oder gar eines einzigen Bauvorhabens führen soll, ist dies nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sehr wohl gerechtfertigt, wenn die Abwehr eines baulichen Vorhabens auf städtebaulichen Gründen beruht und mit diesen gerechtfertigt werden kann, die das Interesse des Bauherren, ein solches Vorhaben errichten zu können, überwiegen. Solche sind vorstehend und in der Planbegründung ausführlich dargelegt.  Es wird nicht davon ausgegangen, dass mit dem B-Plan Nr. 77, 1. Änderung, eine Wertminderung verbunden sein wird, da die ausgeübte Nutzung nicht beeinträchtigt oder unmöglich gemacht wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 in der ursprünglichen Fassung wollte die Gemeinde den Bedürfnissen und Belangen der Grundstückseigentümer im Plangebiet entgegenkommen, eine Möglichkeit zum Anbau von Obst und Gemüse in eigenkontrolliertem Anbau zu haben, auf diese Art und Weise zur Familienernährung beizutragen, einen physischen und psychischen Ausgleich zu anstrengender fremdbestimmter Arbeit in schöpferischer, eigentätiger Gartenarbeit zu finden und sich dabei durch körperliche Tätigkeit an der frischen Luft auch zu erholen. Nicht gewollt war jedoch, dass ein intensiver, möglicherweise sogar zum nächtlichen Wohnen genutzter Wochenendbereich entsteht. Dass so etwas nicht entstehen sollte, war durchaus Konsens zwischen den Grundstückseigentümern. Wenn nun einige wenige (drei) Grundstückseigentümer diesen</p>

<p><b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b></p>	<p><b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen. Mandant die Terrasse gerne wie bei einem Carport mit „Doppelstegplatten“ überdachen will. Alternativ würde unser Mandant gerne die Möglichkeit haben, zur Überdachung ein kleines Schlepptdach zu errichten, um Solarzellen auf dem Dach anbringen zu können. Dafür ist ein Dach mit einer gewissen Neigung erforderlich, auf einem Flachdach ist das nicht ohne weiteres möglich. Unser Mandant bittet, auch dieses bei der Planung zu berücksichtigen.“</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
	<p>Zu 2. Aus der Sicht meiner Mandanten sind die Beschränkungen der baulichen Nutzbarkeit der jeweiligen Gartenparzellen zu weitgehend. Durch die geplanten Festsetzungen sehen sich meine Mandanten daran gehindert, die vorhandene Terrasse auf ihrem Grundstück teilweise mit Doppelstegplatten zu überdachen, um so einen verbesserten Wetterschutz zu schaffen.</p>	<p>Konsens durchbrechen und die entstandene Regelungslücke zu einer übermäßigen Verdichtung der Freizeitbebauung nutzen wollen, dann sprechen die in der Planbegründung angesprochenen Gründe dafür, diese Regelungslücke zu schließen, um das von Anfang an nicht gewollte Freizeitwohnen zu verhindern.  Wenn Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche angerechnet werden, würde eine nicht mehr mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“ zu vereinbarende Bebauungsdichte je Nutzgarten entstehen. Der Anteil der bebauten Flächen zu den nicht bebauten Flächen bzw. Garten und Grabelandflächen würden unverhältnismäßig gestört. Zur Vermeidung einer für Nutzgärten unverhältnismäßig hohen Bebauungsdichte wird auf die Festsetzung der Nichtanrechnung von Nebenanlagen verzichtet. Eine überdachte Terrasse ist bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen. Im B-Plan sind Solaranlagen nicht ausgeschlossen. Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt, so dass Solarzellen auf dem bestehenden Dach grundsätzlich möglich sind. Sollte die Grundfläche noch nicht ausgeschöpft sein, so könnte eine Dachneigung erzeugt werden, die eine Solarnutzung ermöglicht. Der B-Plan trifft jedoch über die Solarnutzung keine weitergehenden Festsetzungen. Der Einwanderheber wird sich allerdings bei allen seinen Vorhaben die kritische Frage stellen müssen, ob sie dem Nutzungszweck des Gartens dienen. Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden unverändert nicht berücksichtigt.“</p> <p>Die 1. Änderung des B-Planes stellt in Bezug auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen keine zu weitgehende Eingrenzung der Baumöglichkeiten dar, weil die max. überbaubare Grundfläche je Baugrundstück (Nutzgarten) 40 m<sup>2</sup> umfasst. In den textl. Festsetzungen ist hierzu ausgeführt: „Die zusammenzurechnende Grundfläche aller baulichen Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 2 wird auf maximal 40 qm je Baugrundstück</p>

<p><b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b></p>	<p><b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
	<p>Zu 3.:</p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB</p> <p>Anzumerken ist, dass die Gemeinde bei der Definition dessen, was sie als Städtebaulich als erforderlich ansieht und demnach auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB Gegenstand einer Planung sein kann, ein weites Planungsermessen inne hat. Ist die Definition städtebauliche Ziele somit Bestandteil einer weiten Ermessungsbetätigung, so ist es im konkreten Fall nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Vorkehrungen dagegen treffen will, dass sich auf dem Gartengelände eine Wohnnutzung breit macht, die zumindest mittel- und langfristig geeignet wäre, Konflikte mit dem Gewerbegebiet zu verursachen. Mit anderen Worten, es liegt im Rahmen des Planungsermessens der Gemeinde, die Zielsetzung zu verfolgen, eine Wohnnutzung möglichst zu verhindern, um Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen zu lassen.</p>	<p>begrenzt. Eine Überschreitung der Maximalgröße der Grundfläche der baulichen Anlagen ist für die Befestigung von Wegen und Terrassen zulässig, wenn die damit verbundene Gesamtgrundfläche 120 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreitet. Teiche sind bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Teiche werden auf die Gesamtgrundfläche von baulichen Anlagen nicht angerechnet.“</p> <p>Sollte die Errichtung von Dächern dazu führen, dass die schon im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Begrenzung der bebaubaren Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> überschritten würde, so wäre diese Vorhaben schon auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes nicht zulässig. Die 1. Änderung dieses B-Planes führt daher nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bisher für das Grundstück bestehenden Baumöglichkeiten. Die Planbetroffenen müssen auf Grund des Bauungsplanes Prioritäten bilden, ob sie Haupt-Gebäude so einschränkend gestalten, dass Raum für eine überdachte Terrasse bleibt oder eben auf sie verzichtet.</p> <p>Die Gemeinde Emmerthal hat den B-Plan Nr. 77 seinerzeit in der Hoffnung aufgestellt, im wechselseitigen Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern Konsens hergestellt zu haben, welche Bebauung geht und welche nicht. Für jeden sollte Klarheit darüber bestehen, dass der Gesamtcharakter der anzutreffenden Nutzgärten erhalten werden soll. Dies galt insbesondere für die Größe der baulichen Anlagen und Bebauungsdichte. Der Gesamtcharakter sollte insbesondere durch einen hohen Nutzgartenanteil gewahrt werden und nicht nachträglich durch Teilung von Gartengrundstücken eine auch nicht nachträglich durch Teilung von Gartengrundstücken eine bereichstypische und unverträgliche Bebauungsdichte bewirken. Ausweislich des Verhaltens nicht zuletzt der Einwanderheber hat das konsensuale Verfahren offensichtlich versagt. Daher ist aus Gründen der Rechtsklarheit die Festsetzung der diesen Bereich prägenden Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> erforderlich geworden. Das Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist zur Erhaltung und Klarstellung der mit dem Ursprungsbebauungsplan verbundenen</p>

<b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b>	<b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>Planungsziele gegeben.</p> <p>Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01-). Das öffentliche Interesse wurde bereits durch die o.g. Ausführungen zur Erhaltung des prägenden Charakters Nutzgarten mit der damit verbundenen zurückhaltenden Bebauungsdichte in Bezug auf die baulichen Fehlentwicklungen nach Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsbebauungsplanes (Teilung von Grundstücken zum Zwecke der weitergehenden Bebauung) deutlich zum Ausdruck gebracht.</p>
	<p>Zu 4.:</p> <p>An dieser – zulässigen – Zweckbestimmung müssen sich allerdings die getroffenen oder die geplanten Festsetzungen messen lassen. Die Festsetzungen müssen geeignet sein, um diese Zielsetzung zu erreichen, die Festsetzungen dürfen nicht mit ihren beschränkenden Wirkungen über das, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist, hinausgehen.</p> <p>Diese Anforderungen werden die Festsetzungen indes nicht gerecht.</p> <p>Zu 4a.:</p> <p>Neu eingeführt wird die Zweckbestimmung „Nutzgarten“. Die bisherige Festsetzung „Freizeitgarten“ soll in die Zweckbestimmung „Nutzgarten“ abgeändert werden. Mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“ soll sicher gestellt werden, dass die Bodennutzungen mit Obst und Gemüse im Vordergrund steht.</p> <p>Für das überwiegend nur gärtnerisch mit Rasenflächen und Blumenbeeten genutzte Grundstück meines Mandanten würde die bedeuten, dass unabhängig von der Größe und Beschaffenheit baulicher Anlagen die jetzige Nutzung unzulässig werden würde. Obst- und Gemüseanbau finden auf dem Grundstück meines Mandanten nur</p>	<p>Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77 beinhalten im Wesentlichen eine Klarstellung der bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung der Gärten mit der Prägung als Nutzgärten und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von min. 600 m<sup>2</sup>. Beide Festsetzungen dienen der Erhaltung der städtebaulich prägenden Merkmale „Nutzung“ und „zurückhaltende Bebauungsdichte“. Beide Festsetzungen gewährleisten die Erhaltung des über viele Jahre hinweg prägenden Nutzgartens, der insbesondere auch der Eigenversorgung der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer dient. Die Grundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> ist bereits aus den Katasterunterlagen ableitbar, so dass bereit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes für alle Beteiligten deutlich war, dass eine darüber hinausgehende Nachverdichtung dieser locker mit Gartenhäusern bebauten Grundstücke zur Wahrung des Gesamtcharakters nicht erwünscht war. Die Festsetzungen begrenzen die bauliche Entwicklung in Verbindung mit der Begrenzung der max. Grundfläche von baulichen Anlagen / Gebäuden auf die für dieses Areal typische Grundstücksgröße. Die Art der Nutzung „Nutzgarten“ dient dazu, durch eine solche durchaus</p>

<p><b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b></p>	<p><b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.  im untergeordneten Rahmen statt.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Die Frage, ob sich hinsichtlich der vorhandenen Nutzung mein Mandant gegenüber den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes „Bestandsschutz“ berufen kann, wird von Ihnen nicht beantwortet.</p>		<p>gewollte restriktive Formulierung zu verhindern, dass unter dem Denkmantel des Freizeitgartens Freizeitwohnen oder Wochenendwohnen oder Ferienwohnen mit höheren Immissionsschutzansprüchen entsteht.</p> <p>Eine Nutzung des Gartens ausschließlich zum Freizeitwohnen könnte aufgrund der nunmehr verdeutlichenden Festsetzungen vom Landkreis als Unterer Bauaufsichtsbehörde durchaus untersagt werden, soweit dem nicht erteilte Baugenehmigungen oder Bestandsschutz aus der Zeit des Bebauungsplanes in der Ursprungsfassung entgegenstehen. Hierbei kommt es bei der Beurteilung der Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten einzelner Nutzungen immer der Gesamteindruck des Nutzgartens zu betrachten. Der Charakter eines Nutzgartens wird gerade durch die Nutzungsvielfalt der gärtnerischen Gestaltung geprägt und ist nicht ausschließlich von dem Anbau von Obst- und Gemüse abhängig. Ferner wird darauf hingewiesen, dass auch eine der Nutzung Nutzgarten untergeordnete Freizeitnutzung zugelassen ist.</p> <p>Zum Bestandsschutz: Prinzipiell gilt für den Bestandsschutz: Bestandsgeschützt sind baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen, die gemäß erteilter Baugenehmigung errichtet worden sind; weichen sie ab Änderung des Bebauungsplanes von seinen Festsetzungen ab, können und sollen sie nicht abermals errichtet werden können, wenn der Bestandsschutz durch Brand, Zerstörung oder andere Ursachen entfällt. Diese Konsequenz ist erforderlich und gewollt, um die ansatzweise bereits eingetretene Fehlentwicklung zum Freizeitwohnen rückzuentwickeln.</p> <p>Baugenehmigungspflichtige Anlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet worden sind, genießen keine Bestandsschutz; soweit die Änderung eines Bauleitplanes deren materielle Illegalität herbeiführt, sind solche Vorhaben nicht bestandsgeschützt. Das ist eben die Folge des Bauens ohne erforderliche Baugenehmigung und soll als Konsequenz von den Betroffenen auch hingenommen werden, da Gesetzesuntreue nicht schützenswert ist.</p>

<b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b>	<b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Zu 4b</p> <p>Um die bisherige Nutzung planungsrechtlich abzusichern, haben meine Mandanten gemeinsam mit Ihren Nachbarn den Bebauungsplan in der Ursprungsfassung auf Ihre Veranlassung „bezahlt“ und die entsprechende Planung in Auftrag gegeben. Nach meiner Rechtsauffassung sprechen besondere Elemente des Vertrauensschutzes dafür, die Grundzüge der Planung, wozu auch die Art der baulichen Nutzung gehört, nur bei zwingenden Städtebaulichen Erfordernissen in Erwägung zu sehen, dies gilt auch für die Erstattung bereits getätigter Aufwendungen. Grundsätzlich gilt, dass auf die Aufstellung bzw. die Inhaltsänderung eines Bebauungsplanes kein Anspruch besteht, meines Erachtens ist jedoch in den Fällen die „freie Abänderbarkeit“ eines Bebauungsplanes eingeschränkt, wenn, wie im vorliegenden Fall der Ursprungsbebauungsplan von den Grundstückseigentümern durch Einschaltung eines Planungsbüros in Auftrag gegeben worden ist bzw. das Planungsbüro von den Grundstückseigentümern bezahlt worden ist. In diesem Fall ist das Vertrauen in den Bestand der getätigten Aufwendungen ein weiteres Element, das in die Abwägung eingestellt werden muss, jedoch in Ihrer Begründung keinerlei Niederschlag findet.</p>	<p>Im Falle baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen, die materiell legal errichtet worden sind, als Folge der Änderung aber von Festsetzungen abweichen, greift der materielle Bestandsschutz aus Vertrauensschutzgründen, Großsucksdorf/Lindorf/Schmaltz/Wiechert, Rn. 25 zu § 89 NBauO, 8. Auflage München 2006.</p> <p>Das heißt mit anderen Worten: Wenn sich die Einwander an die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Ursprungsfassung und, wenn erforderlich, sich an die Baugenehmigung gehalten haben, haben sie aus Bestandsschutzgründen von der Änderung des Bebauungsplanes mehr als die aufgezeigten Konsequenzen nicht zu befürchten.</p> <p>Die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erfolgte in enger Abstimmung mit den hier betroffenen Grundstückseigentümern und Nutzern der Gärten. Die Gemeinde Emmerthal hat mit diesen Eigentümern einen städtebaulichen Vertrag bzgl. der Übernahme der Planungskosten geschlossen. Ein Anspruch auf Planung oder Planinhalte konnte hieraus nicht abgeleitet werden.</p> <p>Über die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes wurde Konsens erzielt, der Rat der Gemeinde hat den Satzungsbeschluss gefasst. Die Planungsleistung des Planungsbüros wurde auftragsgemäß erfüllt und wurde auch von den Behörden und den betroffenen Grundstückseigentümern nicht beanstandet.</p> <p>Die 1. Änderung ist dem Umstand geschuldet, dass trotz der allen Beteiligten bekannten Zielsetzung der Erhaltung des Gesamtcharakters der Nutzgärten mit nur untergeordneten baulichen Anlagen ein Eigentümer durch Grundstücksteilung eine „schleichende“ Nachverdichtung“ im Sinne einer besseren baulichen Ausnutzung seines Grundstückes zu bewirken. Hier stellt sich im Prinzip die Frage, ob die Gemeinde auf eine angemessene Realisierung des B-Planes vertrauen kann. Wenn dies – wie in diesem vorliegenden Fall – nicht</p>

<b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b>	<b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Zu 4c: Gemessen an der städtebaulichen Zielsetzung ist die Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit auch gar nicht erforderlich. Um eine Wochenendnutzung oder ein Dauerwohnen zu verhindern, nur diese Nutzungen wären überhaupt geeignet, einen Immissionskonflikt zu dem benachbarten Gewerbegebiet zu begründen, ist die Freiflächenutzung völlig irrelevant. Entscheidend dürfte allein sein, welche Standards in der Beschaffenheit der Gebäude zugelassen werden, um, auch ohne ständige Baukontrollen, sicherzustellen, dass eine konfliktträchtige Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht entsteht.</p> <p>Neben dem „Vertrauensschutz Gesichtspunkt“ fehlt es somit auch für die Nutzungsänderung bzw. Nutzungseinschränkung an einer städtebaulichen Rechtfertigung.</p> <p>Gemessen an der städtebaulichen Zielsetzung sind die geplanten Festsetzungen auch in Bezug auf die dann noch zulässigen baulichen Anlagen unstimmtig, entsprechen als nicht den Kriterien der „Geignetheit“ und der „Erforderlichkeit“.</p> <p>Sie beschränken die Grundfläche aller baulicher Anlagen auf max. 40 m<sup>2</sup>, bzw., wenn man Wege und Terrassen dazu rechnet, auf insgesamt 120 m<sup>2</sup>. Ob es sich bei den Wegen überhaupt um bauliche Anlagen handelt, ist zumindest zweifelhaft (Grosse-Suchsdorf, NBauO, § 2, Randziff. 10). Festsehen dürfte, dass Wege nur dann bauliche</p>	<p>möglich ist, kann die Gemeinde durch Änderung des B-Planes und Anwendung angemessener Mittel zur Zielerreichung ein Änderungsverfahren durchführen, um offensichtliche und mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht beabsichtigte Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Dieser Umstand ist in der Begründung ausgeführt. Die Begründung wird durch den Hinweis auf die Kostenbeteiligung der Eigentümer der Gärten und den seinerzeit abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass die Verknüpfung des Nutzungszweckes der Gartengrundstücke mit den dieser Nutzung dienenden baulichen Anlagen den Immissionsschutzstatus wesentlich mitbestimmt. Die Freiflächenutzung durch bauliche Anlagen ist deshalb durchaus relevant.</p> <p>Die Ausführungen zum Vertrauensschutz und der fehlenden städtebaulichen Rechtfertigung treffen nicht zu. Auf die v.g. Ausführungen wird hingewiesen und Bezug genommen.</p> <p>Die Ausführungen zur baurechtlichen Natur von Trampelpfaden stimmen zwar, ignorieren aber den Text der Festsetzungen.</p> <p>Es ist festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> nur „für die Befestigung von Wegen und Terrassen“ möglich ist, aber insgesamt nicht mehr als 120 m<sup>2</sup>. Befestigung bedeutet nichts anderes als die Verwendung von Baustoffen beim Wege- oder Terrassenbau.</p> <p>Ein Rückbau der Wege würde keine Erweiterungsoption bei dem Gebäude von mehr als 40 m<sup>2</sup> bedeuten.</p> <p>Die Gartenbewohner haben in der Tat die Option, zwischen Wege-</p>

<b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b>	<b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Anlagen sind, wenn diese aus Baustoffen oder Bauteilen bestehen (OVG Lüneburg, U.v. 10.6.1977, BRS 32 Nr. 120). Ein „Trampelpfad“ wäre indes keine bauliche Anlage. Wenn also, um am Beispiel meiner Mandanten zu bleiben, diese die vorhandene Wegbefestigung auf ihrem Grundstück aufnehmen würden und diese zu einem „Trampelpfad“ entsiegeln würden, dann würden sie den dadurch gewonnenen Spielraum für die Erweiterung ihrer Terrasse nutzen können. Ein, im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, völlig unsinniges Ergebnis. Die Gefahr des Entstehens der unzulässigen Wohnnutzung wird durch die Größe der Wegebefestigungen bzw. die Größe der Terrassenfestsetzungen in keiner Weise beeinflusst.</p> <p>Zu 4 d:</p> <p>Richtig wäre es gewesen, im Hinblick auf Ihre im Grundsatz nicht zu kritisierende städtebauliche Zielsetzung, einen anderen Ansatz zu wählen, nämlich den der Beschränkung der Größe von Gebäuden. Nur durch die Beschränkung der Gebäudenutzung kann der Anreiz für eine illegale Wohnnutzung wirksam bekämpft werden. Für das Bestehen oder Nichtbestehen einer solchen Gefährdungslage ist die Größe eines Freisitzes, der Umfang der Bodenversiegelung durch Wege oder die Frage, ob die Freiflächen überwiegend für den Gemüseanbau und den Obstanbau genutzt werden, völlig irrelevant.</p> <p>Ich bitte, die Planung erneut zu ändern. Die meines Erachtens durchaus diskussionswürdige Beschränkung der baulichen Nutzungen</p>	<p>oder Terrassenbefestigung zu wählen; hier ist eine gewisse Pauschalierung der Werte gewollt, ohne dass aus Sicht der Gemeinde die planerische Zielsetzung in Frage gestellt wäre. Durch die Größenbeschränkung soll sichergestellt werden, dass die Gartennutzer die Gärten wirklich als solche nutzen statt sie peu a peu zu betonieren, wie das aufgrund des Verhaltens einiger leider zu befürchten wäre, würden dem nicht weitere Festsetzungen entgegengesetzt.</p> <p>Aufgrund der bereits durch Grundstücksteilung und über 40 m<sup>2</sup> Grundfläche hinausgehenden Erweiterungsambitionen ist Handlungsbedarf gegeben. Hierzu gehören neben den Regelungen der Begrenzung der Grundfläche von baulichen Anlagen auch die Definition des Nutzungscharakters. Die Größe der baulichen Anlagen ist nicht allein entscheidend für die schleichende Entwicklung von einem Nutzgarten zu einem, der ruhigen Erholung dienenden Wochenendwohnen. Hierzu gehören auch dem Grundstück zuzuordnenden Frei- und Aufenthaltsbereiche, die durch ein Übermaß an befestigten Flächen nicht nur den Belangen von Natur und Landschaft zuwiderlaufen (Eingriff) sondern auch den Eindruck eine zu erwartenden größeren Nutzungsvielfalt und Intensität hin zum Wochenendwohnen erwecken.</p> <p>Eine Terrasse ist dann als Gebäude zu bezeichnen, wenn diese überdeckt wird, also ein Dach aufweist. Eine durch bauliche Maßnahmen überdeckte Terrasse ist bei Anwendung des § 2 NBauO ein Gebäude. Es handelt sich um eine bauliche Anlage, die selbständig nutzbar ist. Ferner ist die Terrasse – wie in diesem Fall beschrieben – überdeckt. Diese muss also geeignet oder bestimmt sein, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Die Anlage muss wenigstens ein Dach zum Schutz vor Regen und Schnee haben. Umfassungsteile sind nicht erforderlich; es genügt, wenn das Dach nur auf Stützen ruht (vgl. Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar 8.Auflage, § 2 Rdn. 33 bis 38 NBauO). Das Privileg, die Höchstgrundfläche baulicher Anlagen von 40 m<sup>2</sup> bis zu 120 m<sup>2</sup> überschreiten zu dürfen, gilt nur für die ebenerdige</p>

<b>Fachbehörde/ Träger öffentlicher Belange / private Person(en)</b>	<b>Stellungnahme in Kurzfassung</b> <i>Auf die dieser Abwägung beiliegenden Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und privaten Personen wird ausdrücklich hingewiesen.</i>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>sollten sich ausschließlich auf die Beschaffenheit von Gebäuden beziehen, dabei sollte klargestellt werden, dass überdachte Terrassen nicht Gebäude sind, Gebäude sind vielmehr lediglich allseits umschlossene Räume.</p>	<p>Befestigung von Terrassen, kann aber nicht durch Umfassungswände und/oder Dächer von Terrassen in Anspruch genommen werden. Für Terrassen mit Überdachung und/oder Einfassung durch Wände gilt die Höchstgrenze von 40 m<sup>2</sup>. Die Begründung wird um diese v.g. Klarstellung ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt</p>



Landkreis  
Hameln-Pyrmont  
der Landrat

Landkreis Hameln-Pyrmont - Postfach 10 12 25 - 31763 Hameln

Gemeinde Emmertal  
Beamer Straße 15

31860 Emmertal

Gemeinde Emmertal

Fax 1: Nov. 2009



12.11.

**Fachdienst:** 42 - Bauaufsicht  
**Anschrift:** Sünkelstraße 9, 31785 Hameln  
**Telefon:** 05151/ 903-0  
**Erreichbarkeit:** Mo. - Do. 8.00 - 16.00 Uhr  
Fr. 8.00 - 13.00 Uhr  
Um Terminvereinbarung wird gebeten!  
Außerhalb dieser Zeiten nach  
Absprache

**Fax:** 05151/ 903-4202  
**Internet:** www.hameln-pyrmont.de  
**e-mail:** ursula.seifert@hameln-pyrmont.de

**Sachbearbeiterin:** Ursula Seifert  
**Durchwahl:** 05151/ 903-4219

**Datum:** 5. November 2009  
**Aktenzeichen:** TÖB - 0010/09

Bauleitplanung der Gemeinde Emmertal;  
Bebauungsplan Nr. 77 "Nutzgärten Schneißelfeld", OT Kirchohsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Bauaufsichtsbehörde

Zu den textlichen Festsetzungen § 2 (1) und § 2 (2):

Es wird angeregt den Begriff *Baugrundstück* durch die Formulierung *Nutzgarten (Freizeitgarten)*  
zu ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Eberhard Kuppig

Willi und Ute Max

Lerchenanger 1  
31860 Emmerthal  
Tel. 05155 / 7999

5. November 2009

Willi und Ute Max, Lerchenanger 1, 31860 Emmerthal

Gemeinde Emmerthal  
-Bauamt-  
Berliner Straße 15  
31860 Emmerthal

Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Nutzgärten  
Schneißfeld“

Sehr geehrter Damen und Herren,

zu der Änderung des Bebauungsplanes wollen wir wie folgt Stellung nehmen:

Da wir nach dem z.Zt. gültigen Bebauungsplan gebaut haben und viel Zeit und Geld investiert haben um unsere Vorstellungen zu verwirklichen, haben wir die Befürchtung, dass bei einer Änderung des Bebauungsplanes bei den von uns bereits errichteten und im Bau befindlichen Gebäuden der dauernde Bestandschutz gefährdet ist.

Was passiert mit den Gebäuden die zwar begonnen sind aber bei Inkrafttreten der Änderung, nicht mehr in den Bebauungsplan passen und noch nicht fertig gestellt sind? Können wir diese Gebäude ohne Schwierigkeiten fertig stellen?

Was passiert wenn eines der Gebäude durch Feuer, Sturm, Hochwasser oder auch Vandalismus oder Brandstiftung zerstört wird? Kann dieses Gebäude dann wieder aufgebaut werden, auch wenn es nicht in den geänderten Bebauungsplan passt?

Solange uns der dauernde Bestandschutz unserer Gebäude nach einer Änderung des Bebauungsplanes nicht garantiert wird, werden wir uns gegen eine Änderung aussprechen und behalten uns weitere Schritte vor.

Auch möchten wir daran erinnern, dass uns die Gemeinde bei der damaligen Beplanung Rechtssicherheit versprochen hat.

Mit freundlichen Grüßen

Willi und Ute Max



Schulz-Koffka | Deter  
Rechtsanwälte Notare und Fachanwälte

Rechtsanwälte Schulz-Koffka | Leisewitzstr. 47 | 30175 Hannover

Gemeinde Emmerthal  
z.H. Herrn Lücke  
Postfach 1150

31856 Emmerthal

Dr. Gerhard Schulz-Koffka  
(bis 1998)

Erich Deter  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Notar a.D.

Kai Schulz-Koffka  
Notar | Fachanwalt für Arbeitsrecht

Niclas Schulz-Koffka  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Eckhard David  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Stadtdirektor a.D.

Barbara Häring  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Az:  
1063/05  
Weitze/Gem. Emmerthal

Bearbeiter | E-Mail:  
RA E. David  
e.david@schulz-koffka.de

Telefon:  
28480-0

Datum:  
03.11.2009 da/kn, gk  
D3/23128

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 – öffentliche Auslegung -

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Lücke,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich für meine Mandanten, die Grundstückseigentümer Martina und Oliver Weitze zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt Stellung:

1.

Die Einwände gemäß meinem Schreiben vom 09.07.2009 halte ich aufrecht.

2.

Aus der Sicht meiner Mandanten sind die Beschränkungen der baulichen Nutzbarkeit der jeweiligen Gartenparzellen zu weitgehend. Durch die geplanten Festsetzungen sehen sich meine Mandanten daran gehindert, die vorhandene Terrasse auf Ihrem Grundstück teilweise mit Doppelstegplatten zu überdachen, um so einen verbesserten Wetterschutz zu schaffen.

3.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Leisewitzstraße 47  
30175 Hannover  
Tel 0511 284800  
Fax 0511 2848034

www.schulz-koffka.de  
info@schulz-koffka.de  
Gerichtsfach 318/319

Postbank Hannover  
BLZ 250 100 30  
Kto.-Nr. 0015421306

Sparkasse Hannover  
BLZ 250 501 30  
Kto.-Nr. 531772

Anzuerkennen ist, dass die Gemeinde bei der Definition dessen, was sie als Städtebaulich als erforderlich ansieht und demnach auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB Gegenstand einer Planung sein kann, ein weites Planungsermessen inne hat. Ist die Definition städtebaulicher Ziele somit Bestandteil einer weiten Ermessensbetätigung, so ist es im konkreten Fall nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Vorkehrungen dagegen treffen will, dass sich auf dem Gartengelände eine Wohnnutzung breit macht, die zumindest mittel- und langfristig geeignet wäre, Konflikte mit dem benachbarten Gewerbegebiet zu verursachen. Mit anderen Worten, es liegt im Rahmen des Planungsermessens der Gemeinde, die Zielsetzung zu verfolgen, eine Wohnnutzung möglichst zu verhindern, um Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen zu lassen.

4.

An dieser – zulässigen – Zweckbestimmung müssen sich allerdings die getroffenen oder die geplanten Festsetzungen messen lassen. Die Festsetzungen müssen geeignet sein, um diese Zielsetzung zu erreichen, die Festsetzungen dürfen nicht mit ihren beschränkenden Wirkungen über das, was zur Erreichung dieses Ziel erforderlich ist, hinausgehen.

Diesen Anforderungen werden die Festsetzungen indes nicht gerecht:

Im einzelnen

a)

Neu eingeführt wird die Zweckbestimmung „Nutzgarten“. Die bisherige Festsetzung „Freizeitgarten“ soll in die Zweckbestimmung „Nutzgarten“ geändert werden. Mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ soll sicher gestellt werden, dass die Bodennutzungen mit Obst und Gemüseanbau im Vordergrund steht.

Für das überwiegend nur gärtnerisch mit Rasenflächen und Blumenbeeten genutzte Grundstück meines Mandanten würde dies bedeuten, dass, unabhängig von Größe und Beschaffenheit baulicher Anlagen die jetzige Nutzung unzulässig werden würde. Obst- und

Gemüseanbau finden auf dem Grundstück meines Mandanten nur im Untergeordneten Rahmen statt. Die Frage, ob sich hinsichtlich der vorhandenen Nutzung mein Mandant gegenüber den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes „Bestandschutz“ berufen kann, wird von Ihnen nicht beantwortet.

b)

Um die bisherige Nutzung planungsrechtlich abzusichern, haben meine Mandanten gemeinsam mit ihren Nachbarn den Bebauungsplan in der Ursprungsverfassung auf Ihre Veranlassung „bezahlt“ und die entsprechende Planung in Auftrag gegeben. Nach meiner Rechtsauffassung sprechen besondere Elemente des Vertrauensschutzes dafür, die Grundzüge der Planung, wozu auch die Art der baulichen Nutzung gehört, nur bei zwingenden Städtebaulichen Erfordernissen in Erwägung zu ziehen, dies gilt auch für die Erstattung bereits getätigter Aufwendungen. Grundsätzlich gilt, dass auf die Aufstellung bzw. die Inhaltsänderung eines Bebauungsplanes keinen Anspruch besteht, meines Erachtens ist jedoch in den Fällen die „freie Abänderbarkeit“ eines Bebauungsplanes eingeschränkt, wenn, wie im vorliegenden Fall der Ursprungs-Bebauungsplan von den Grundstückseigentümern durch Einschaltung eines Planungsbüros in Auftrag gegeben worden ist bzw. das Planungsbüro von den Grundstückseigentümern bezahlt worden ist. In diesem Fall ist das Vertrauen in den Bestand der getätigten Aufwendungen ein weiteres Element, das in die Abwägung eingestellt werden muss, jedoch in Ihrer Begründung keinerlei Niederschlag findet.

c)

Gemessen an der städtebaulichen Zielsetzung ist die Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit auch gar nicht erforderlich. Um eine Wochenendnutzung oder ein Dauerwohnen zu verhindern, nur diese Nutzungen wären überhaupt geeignet, einen Immissionskonflikt zu dem benachbarten Gewerbegebiet zu begründen, ist die Freiflächennutzung völlig irrelevant. Entscheidend dürfte allein sein, welche Standards in der Beschaffenheit der Gebäude zugelassen werden, um, auch ohne ständige Baukontrollen, sicherzustellen, dass eine konfliktträchtige Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht entsteht.

Neben dem „Verkehrsschutzgesichtspunkt“ fehlt es somit auch für die Nutzungsänderung bzw. Nutzungseinschränkung an einer städtebaulichen Rechtfertigung.

Gemessen an der städtebaulichen Zielsetzung sind die geplanten Festsetzungen auch in Bezug auf die damit noch zulässigen baulichen Anlagen unstatthaft, entsprechen also nicht den Kriterien der „Geegnetheit“ und der „Erforderlichkeit“.

Sie beschränken die Grundfläche aller baulichen Anlagen auf max. 40 m<sup>2</sup>, bzw., wenn man Wege und Terrassen dazu rechnet, auf insgesamt 120 m<sup>2</sup>. Ob es sich bei den Wegen überhaupt um bauliche Anlagen handelt, ist zumindest zweifelhaft (Grosse-Suchsdorf, NBauO, § 2, Randziff. 10). Feststehen dürfte, dass Wege nur dann bauliche Anlagen sind, wenn diese aus Baustoffen oder Bauteilen bestehen (OVG Lüneburg, U. v. 10.6.1977, BRS 32 Nr. 120). Ein „Trampelpfad“ wäre indes keine bauliche Anlage. Wenn also, um am Beispiel meiner Mandanten zu bleiben, diese die vorhandene Wegbefestigung auf ihrem Grundstück aufnehmen würden und diese zu einem „Trampelpfad“ entsiegeln würden, dann würden sie den dadurch gewonnenen Spielraum für die Erweiterung ihrer Terrasse nutzen können. Ein im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, völlig unsinniges Ergebnis. Die Gefahr des Entstehens der unzulässigen Wohnnutzung wird durch die Größe der Wegebefestigungen bzw. die Größe der Terrassenfestsetzungen in keiner Weise beeinflusst.

d)

Richtig wäre es gewesen, im Hinblick auf Ihre im Grundsatz nicht zu kritisierende städtebauliche Zielsetzung, einen anderen Ansatz zu wählen, nämlich den der Beschränkung der Größe von **Gebäuden**. Nur durch die Beschränkung der Gebäudenutzung kann der Anreiz für eine illegale Wohnnutzung wirksam bekämpft werden. Für das Bestehen oder Nichtbestehen einer solchen Gefährdungslage ist die Größe eines Freisitzes, der Umfang der Bodenversiegelung durch Wege oder die Frage, ob die Freiflächen überwiegend für den Gemüseanbau und den Obstanbau genutzt werden, völlig irrelevant.

Ich bitte, die Planung erneut zu ändern. Die meines Erachtens durchaus diskussionswürdigen Beschränkungen der baulichen Nutzung sollten sich ausschließlich auf die Beschaffenheit von Gebäuden beziehen, dabei sollte klargestellt werden, dass überdachte Terrassen nicht Gebäude sind, Gebäude sind vielmehr lediglich allseits umschlossene Räume.

Mit freundlichen Grüßen

  
Rechtsanwalt

## **2 Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 „Nutzgärten Schneißelfeld“, OT Kirchohsen, 1. Änderung, und der Begründung wurde ausgearbeitet von

#### **Planungsbüro REINOLD**

Raumplanung und Städtebau  
Krankenhäger Straße 12 - 31737 Rinteln  
Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 22.12.2009

gez. Reinold

.....  
Planverfasser

---

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat am 23.09.2009 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Nutzgärten Schneißelfeld“, OT Kirchohsen, 1. Änderung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 „Nutzgärten Schneißelfeld“, OT Kirchohsen, 1. Änderung, mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 06.10.2009 bis 06.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 22.12.2009

gez. Grossmann

.....  
Bürgermeister

---

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan Nr. 77 „Nutzgärten Schneißelfeld“, OT Kirchohsen, 1. Änderung, nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschl. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Emmerthal, den 22.12.2009

gez. Grossmann

.....  
Bürgermeister

## **Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen**

### **Großkronige Laubbäume**

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

### **Mittel- bis kleinkronige Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### **Sträucher**

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliker Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

## Anlage 2 : Sortenliste für Obstgehölze

Sorte	Bemerkung
<b><u>Äpfel</u></b>	
Jakob Lebel	-
Biesterfelder Renette	-
Schöner von Nordhausen	-
Krügers Dickstiel	-
Danziger Kantapfel	-
Kaiser Wilhelm	-
Baumanns Renette	-
Goldparmäne	für geschützte Lagen
Kasseler Renette	-
Adersleber Calvill	-
Finkenwerder Herbstprinz	-
Halberstädter Jungfernapfel	-
<b><u>Birnen</u></b>	
Bosc´s Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
Bürgermeisterbirne	-
<b><u>Kirschen</u></b>	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
Büttners rote Knorpelkirsche	-
<b><u>Pflaumen, Renecloiden, Mirabellen</u></b>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Qullins Reneclode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
<b><u>Walnuß</u></b>	
Diverse Sorten	-