

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „AUF DEM BÜCKEBERG“
mit örtlichen Bauvorschriften

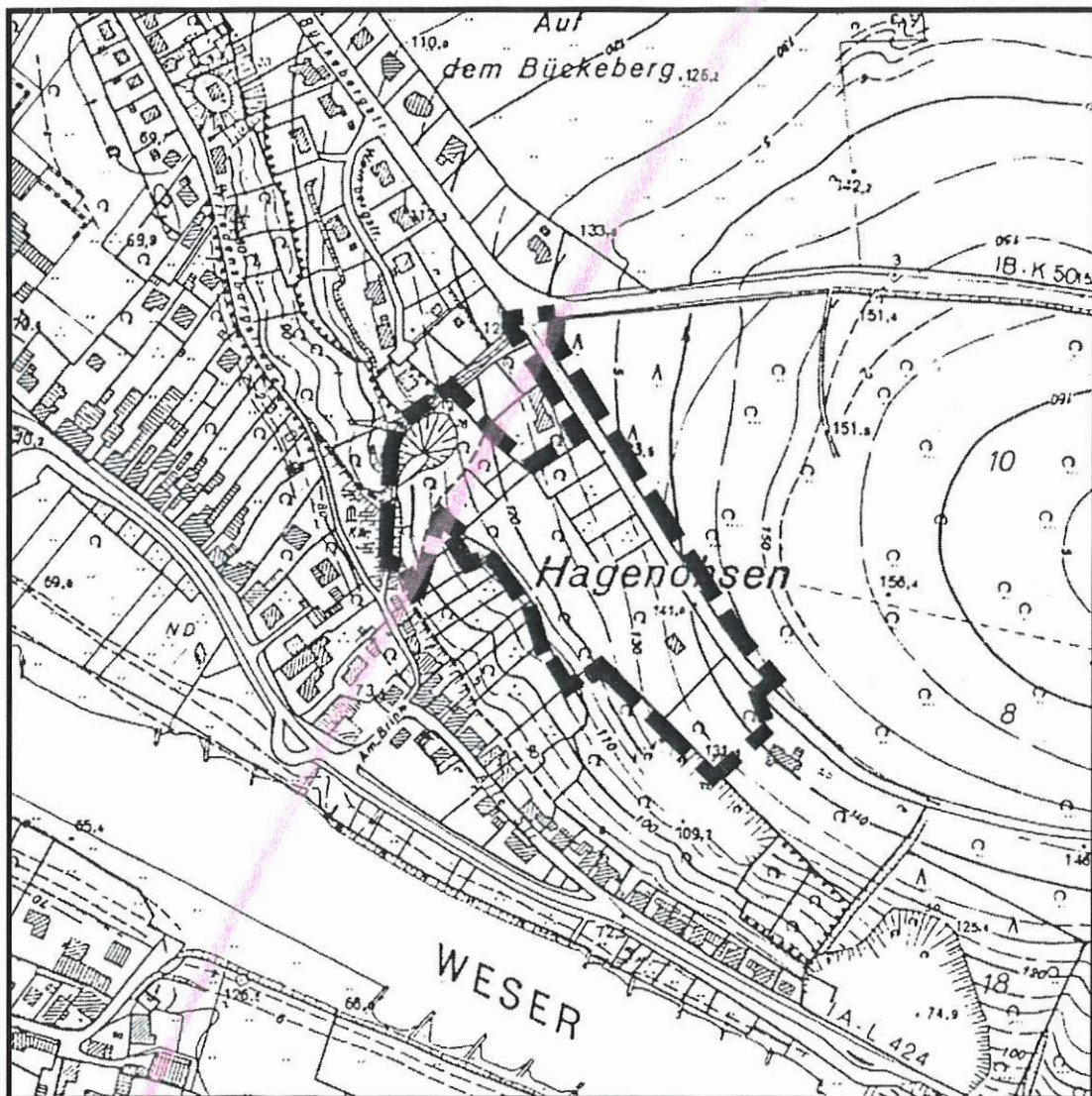
Gemeinde Emmerthal



Ortsteil Hagenohsen

Landkreis Hameln-Pyrmont

Reg.-Bezirk Hannover



- URSCHRIFT -

Planverfasser:

Kontur Bau Vision GmbH

Dipl.-Ing./ Architekt
Walter Greve

Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
Tel.: (0 51 51) 40 20 0
Fax: (0 51 51) 40 20 10

info@kontur-bau-vision.de
www.kontur-bau-vision.de

Dipl.-Geogr.
Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL

Planungsbüro Lauterbach

Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
Tel.: (0 51 51) 40 20 14
Fax: (0 51 51) 40 20 10

info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes; Höhenverhältnisse.....	4
1.3 Flächennutzungsplan.....	5
2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
3. PLANUNGSKONZEPT	
3.1 Nutzungskonzept.....	6 – 7
3.2 Verkehrserschließung.....	7
3.3 Natur und Landschaft.....	7
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen.....	10 - 16
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsgebote.....	16
4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16 - 18
4.6 Verkehrsflächen.....	18
4.7 Gestalterische Festsetzungen.....	18
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	19
6. VEREINBARKEIT MIT BENACHBARTER NUTZUNG, IMMISSIONEN, ALTLASTEN.....	20
7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	20 – 34
8. STÄDTEBAULICHE WERTE.....	
8.1 Flächenbilanz.....	34
8.2 Besiedelungsgrößen.....	34
9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	
9.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	34
9.2 Kosten, Finanzierung.....	35
9.3 Als bald zu treffende Maßnahmen.....	35
10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG.....	35
11. HINWEISE.....	36

Anhang 1: Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und deren
Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“ bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal am 17.11.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Wegeparzelle 188/4,
- im Osten: durch eine neu zu bildende Parzellengrenze ca. 15,00 m westlich des Wohnhauses Bückeberstraße 48,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Parzellen 58/2, 58/10,47 und 416/3,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Parzellen 416/3 und 58/11.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 46, 47, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/11, 401/58, 402/58 und 416/3 sowie teilweise die Flurstücke 58/2 und 188/4 der Flur 7, Gemarkung Hagenohsen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2,39 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes; Höhenverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zur Zeit überwiegend als Grünland bzw. Obstwiesen genutzt. Im nordwestlichen und westlichen Randbereich sind außerdem Teilflächen als Eschen-Pionierwald entwickelt. Eine genaue landschaftspflegerische Bestandsaufnahme ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die östliche Begrenzung des Plangebietes wird durch die Bückebergstraße, welche im Planbereich aus einem geschotterten Waldweg besteht, gebildet.

In östlicher Richtung schließt sich mesophiler Buchenwald an. Nördlich sowie südöstlich des Plangebietes befinden sich zwei einzelne Wohnhäuser.

Die Geländehöhen werden im Plangebiet durch den Bückeberg bestimmt. Dabei fallen die natürlichen Höhen von ca. 143 m NN im südöstlichen Randbereich bis auf ca. 87 m NN im westlichen Randbereich (im Bereich Wohngebäude Am Brink 5).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind somit starke Hangverhältnisse zu verzeichnen. Die Geländeneigungen betragen im östlichen Planbereich ca. 20 %, im zentralen nördlichen Planbereich ca. 25 % und im südwestlichen Randbereich bis zu 43 %.

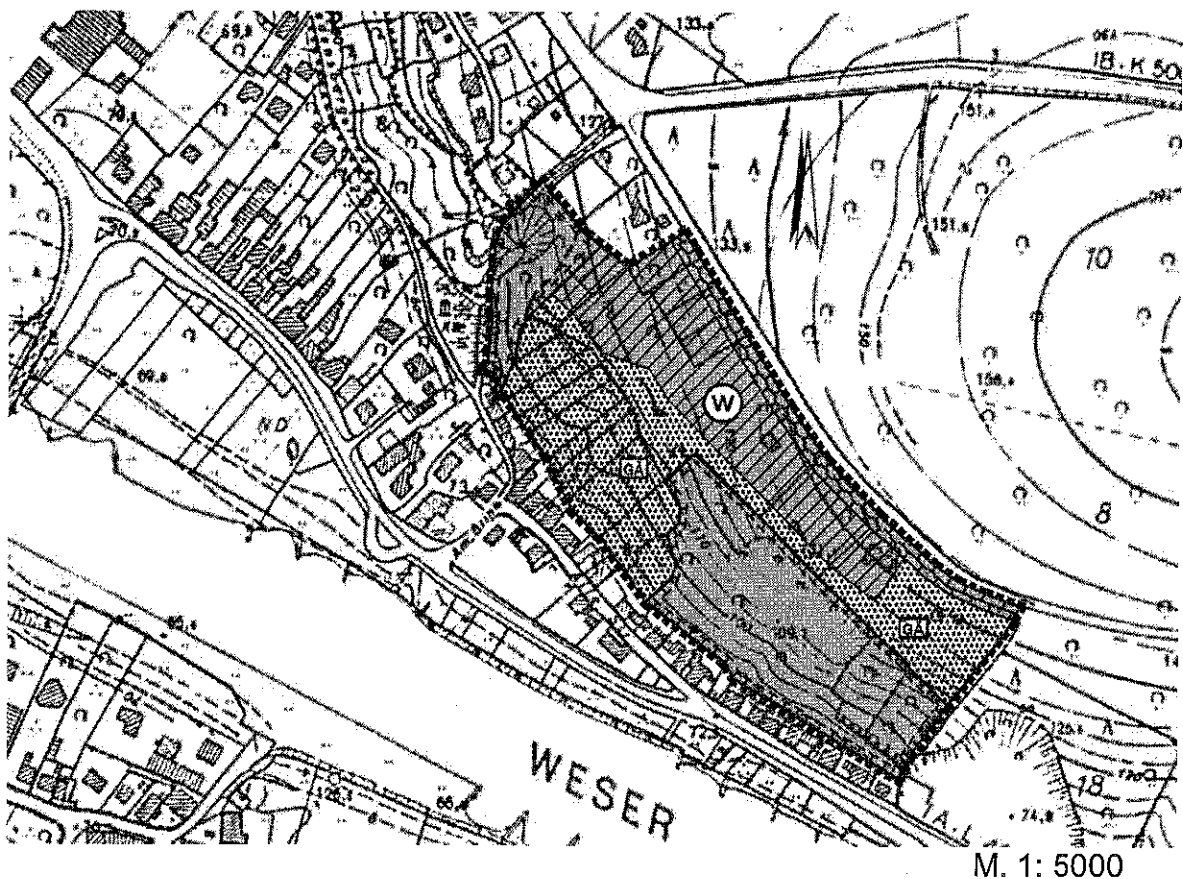
1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt im Bereich des Plangebietes überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Lediglich ein nördlicher Teilbereich ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Zur Umsetzung der mit hiesigem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Konzeption und um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die vorgesehenen Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gehen aus der folgenden Abbildungen hervor:

Zeichnerische Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Emmerthal das Ziel, in einem Bereich am Bückeberg weiteres Wohnbauland bereitzustellen.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland ergibt sich dabei sowohl aus dem Interesse zuzugswilliger Familien, die in Hagenohsen Eigenheime erstellen möchten, als auch aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur und das Landschaftsbild.
- Sicherung vorhandener und zusätzlicher Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 2 „Südhang Bückeberg“ in den neu überplanten Bereich aufgehoben. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es handelt sich um einen nordöstlichen Teilbereich des derzeitigen B-Planes, der bisher als „Flächen, die nur land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden dürfen“ festgesetzt war. Diese Festsetzungen entspricht nicht mehr der nunmehr verfolgten städtebaulichen Konzeption und wird deshalb im Zuge der vorliegenden Planung aufgehoben.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepasste Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dabei sind die Gebietsausweisungen gemäß Baunutzungsverordnung durch den Flächennutzungsplan vorstrukturiert.

Als Nutzungsform ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in (optisch) eingeschossiger Bauweise vorgesehen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes gem. Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) wird verzichtet, da sich im Bereich nordöstlich des Geltungsbereiches (Bückebergstraße) ein bauleitplanerisch festgesetzter Kinderspielplatz befindet. Das Plangebiet kann gemäß § 2 (2) NSpPG diesem Spielplatz zugeordnet werden, da die Wegeentfernung < 400 m beträgt. Zusätzlich bestehen aufgrund des großzügigen Grundstückszuschnitte auch ausreichende Betätigungs- und Spielmöglichkeiten innerhalb des festgesetzten Wohngebietes.

Bei der zuständigen Behörde ist ein Antrag auf Verzicht eines zusätzlichen Kinderspielplatzes zu stellen.

3.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt zunächst über die Bückebergstraße. Im weiteren sind Verbindungen in alle Richtungen über den Hastenbecker Weg (K 13), die Hagenohsener Straße (L 424) sowie über die Berliner Straße zur B 83 gegeben.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandene, jedoch auszubauende Bückebergstraße sowie eine Erschließungsstraße und zwei Wohnwege sichergestellt.

3.3 Natur und Landschaft

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

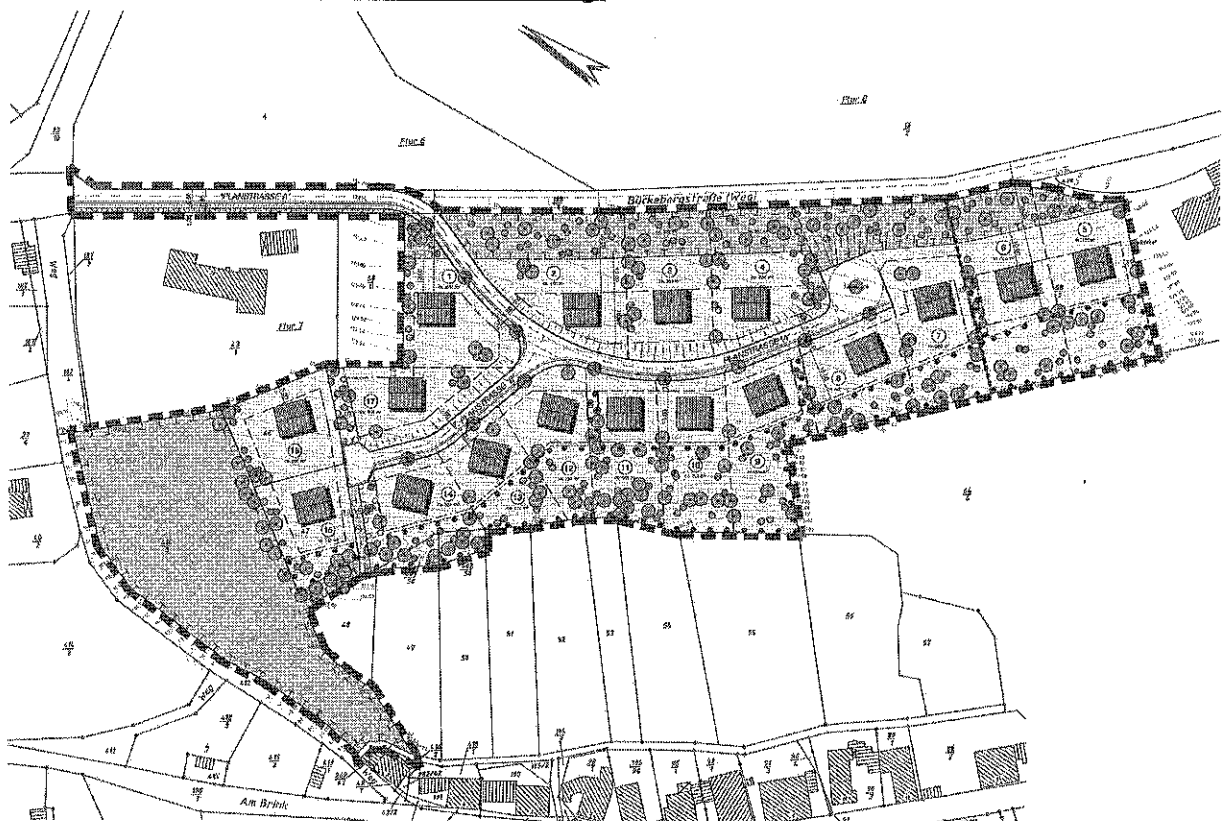
Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt (siehe Kapitel 7 „Umweltschützende Belange“).

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal der Bebauung des Plangebietes den Vorzug gegenüber einer totalen Vermeidung jeden Eingriffs (= Verzicht auf Planung) gegeben.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe vollständig zu kompensieren (siehe Kapitel 4.5).

Städtebaulicher Entwurf „Auf dem Bückeberg“



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BVBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Um im Plangebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die vorgenannten Einschränkungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, um eine ruhige und qualitativ hochwertige Wohnlage entstehen zu lassen und negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt worden.

Für das Baugebiet wird eine GRZ = 0,3 und eine GFZ = 0,3 festgesetzt. Somit sind die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenzen nicht ausgeschöpft worden, um eine aufgelockerte Bebauung festzuschreiben. Um die Flächenversiegelung weiterhin zu begrenzen, ist die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen etc. von 50 v. H. auf 25 v. H. reduziert worden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung müssen die Baugrundstücke im überwiegenden Plangebiet mindestens 700 m² groß sein. Lediglich in einem kleinen südöstlichen Planungsbereich sind aus erschließungstechnischen Gründen auch Grundstücke bis zur einer Größe von mindesten 550 m² zulässig.

Die oben genannten Mindestgrößen gelten für Einzelhausbebauungen. Bei Doppelhausbebauungen müssen die Grundstücksgrößen (je Doppelhaushälfte) mindestens 350 m² betragen.

Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass das zweite Vollgeschoss nur zulässig ist, wenn es das Dachgeschoss oder das Kellergeschoss bildet (If*). Durch diese Festsetzung soll einerseits die Bebauung visuell auf ein Vollgeschoss beschränkt werden, um eine befriedigende Einbindung in die Umgebung sicherzustellen.

Dieses Bestreben wird durch die zusätzliche Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen der Gebäude untermauert. Andererseits ist es aufgrund der starken Hangneigung schwierig, bei der Bauausführung die bauordnungsrechtliche Bestimmungen hinsichtlich eingeschossiger Bebauung einzuhalten.

Aus vorgenannten Gründen ist mit der getätigten Festsetzung II* sowohl den städtebaulichen Belangen einer befriedigenden Einbindung in die Umgebung, als auch dem Bestreben der Bauherren nach wirtschaftlicher Bauausführung Rechnung getragen.

4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits oben angesprochen, wird eine Eingliederung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Dieses soll u.a. durch die Beschränkung auf Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise erreicht werden. Da jedoch die Festsetzung „Einzelhäuser“ allein nicht ausreicht, um maßstabsprenge Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um sogenannte „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen erfolgt zur Schonung des Landschaftsbildes. Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen orientieren sich dabei an den Höhenschichtlinien, so dass talseitig die Traufseiten der Gebäude zur Ansicht kommen. Auf diese Weise können aus dem Hang heraustretende, überhöht wirkende Giebelwände vermieden werden.

Um entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine gewisse optische „Transparenz“ des Baugebietes zu wahren, sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen Garagen und Nebenanlagen bis zu einem Abstand von 3,00 m nicht zulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanz- und Erhaltungsgebote

Zur Umsetzung der unter 3.3 beschriebenen Zielsetzungen werden die folgend beschriebenen Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen (Ausführungen aus Grünordnungsplan „Auf dem Bückeberg“, Büro Wolff):

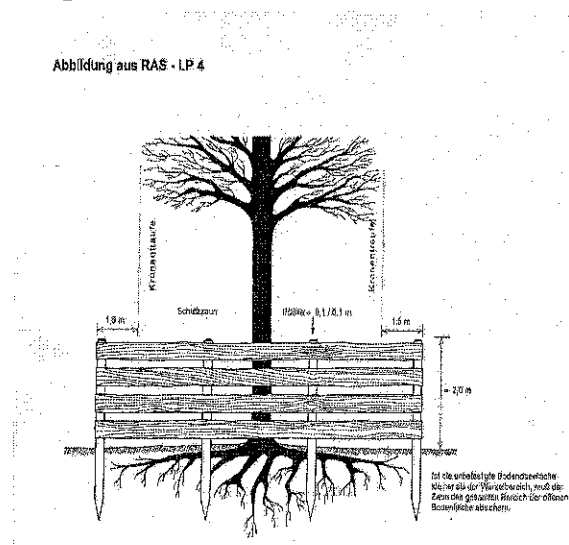
4.4.1 Schutzmaßnahmen (Empfehlungen)

Erhalt vorhandener Einzelgehölze im Baugebiet

Erhaltenswerte vitale Laub- und Obstbäume, die in den von Überbauung freizuhaltenen straßenabgewandten Bereichen der privaten Bauflächen stehen, werden im Zuge der Baumaßnahmen durch Ausweisung von Grünflächen geschützt und langfristig erhalten.

Zum Schutz der Bäume vor Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten werden Baumschutzmaßnahmen nach RAS-LG 4 erforderlich: Zum Schutz des Wurzelraumes ist der jeweilige Kronentraufenbereich der gefährdeten Bäume durch Aufstellen eines ca. 1,50 m hohen Baumschutzzaunes aus Holzpfosten und Brettern zu schützen, wie nachfolgende Abbildung zeigt:

Abbildung 1: Baumschutz nach RAS-LG 4



□ Sicherung des anfallenden Oberbodens

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

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

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen (rechtsverbindlich festgesetzt)

Landschaftsgehölzpflanzung am Ostrand des Baugebiets

Am östlichen Baugebietsrand ist zur landschaftsgerechten Eingliederung des Baugebietes und zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes die Anlage einer durchgängigen Gehölzpflanzung entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Bückebergstraße vorgesehen.

Teils auf Privatgrundstücken, teils auf öffentlichen Grünflächen sind mehrreihige, geschlossene Landschaftsgehölzpflanzungen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Entwicklungsziel ist ein standortheimisches Gehölz aus Bäumen und Sträuchern, das aufgrund seiner Lage in Nähe des vorhandenen Waldes Saumfunktionen übernehmen soll und verlorengelassene Lebensräume für Vögel, Kleintiere und Insekten ersetzen soll.

Die in der Anpflanzung enthaltenen Bäume dienen der Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Angesichts der überwiegenden Festsetzung der Maßnahme auf privaten Grünflächen ist sicherzustellen, dass die Einfriedung der betroffenen Grundstücke nicht mit mannshohen Sichtschutzzäunen erfolgt, auch die Anpflanzung von Schnitthecken entlang der östlichen Grundstücksgrenzen ist hier zu unterlassen, um das naturschutzfachliche Entwicklungsziel der Maßnahme für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild in Nähe des vorhandenen Waldes nicht mehr als unvermeidbar zu beeinträchtigen.

Für die Anpflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (ca. 2,5 % der Pflanzung)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

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

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

Sträucher (ca. 95 % der Pflanzung)

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

Pflanzqualität:	Bäume als Heister, 2xv, 200-250 cm hoch Sträucher 60/100 cm hoch
Pflanzverband:	1,50 m x 1,50 m Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3 – 5 Gehölze je Art

Eine Wertstufenverbesserung ist mit der vorgesehenen Maßnahme nicht verbunden, da sowohl die bestehenden als auch die geplanten Biotoptypen der Wertstufe 2 bez. des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zuzuordnen sind. Die Maßnahme dient der Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Minimierung der von den Beeinträchtigungen betroffenen Flächen. Ihr Erfordernis ergibt sich daneben aus der besonderen städtebaulichen Problematik der Ortsrandbebauung in exponierter Hanglage am Waldrand. Dabei werden auch Sicherheitsaspekte hinsichtlich des nicht zu unterschreitenden Mindestabstandes zu den angrenzenden Waldflächen berücksichtigt.

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Zur orts- und landschaftsbildgerechten Neugestaltung des Eingriffsraumes ist auf den privaten Baugrundstücken je Grundstück auf der straßenzugewandten Seite (Hauseingangsbereich) ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum der nachfolgend genannten standortheimischen Arten anzupflanzen:

Laubbäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss

Die Pflanzung der Laubbäume sollte als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang erfolgen. Die Obstbäume sind ebenfalls als Hochstämme anzupflanzen, damit sie die gewünschten Funktionen für das Landschaftsbild übernehmen können.

Diese Baumpflanzungen bewirken eine optische Aufwertung des Straßenraumes sowie ästhetische Positivwirkungen durch Gliederungsfunktionen. Darüber hinaus besitzen sie folgende Funktion für den Naturhaushalt:

- Funktion als Leitlinie für die Ausbreitung von Pflanzen- und Tierarten aus dem Umland in das Industriegebiet
- Funktion als Ansitz- und Singwarte für Vögel
- Lebensraum für zahlreiche holzbewohnende Insektenarten
- Brut- und Entwicklungsstätte für zahlreiche Vogelarten, insbesondere Höhlenbrüter
- Verbesserung der Luftqualität durch Staubfilterung, Sauerstoffproduktion etc.
- Kleinklimaverbesserung durch Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Minderung der nächtlichen Temperaturen etc.

Baumpflanzungen im Straßenseitenraum

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur orts- und landschaftsbildgerechten Neugestaltung des Eingriffsraumes sind im Straßenseitenraum der Planstraße B und des Wohnweges 1 im Abstand von ca. 20 m zueinander hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten anzupflanzen.

Für die Laubbaumpflanzungen ist nach Möglichkeit einheitlich für das Baugebiet eine der nachfolgend genannten Arten zu verwenden:

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

Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang zu erfolgen.

Die Baumscheiben sind möglichst vielfältig und naturnah mit Stauden, Gräsern und kleineren Sträuchern zu bepflanzen. Die weit verbreiteten monotonen Bestände aus bodendeckenden Gehölz (z. B. Cotoneaster, Lonicera, Rosen, Symphoricarpos) tragen nicht zur Identifizierung der Anwohner mit „ihrem“ Wohnumfeld bei und sind daher zu vermeiden.

4.4.3 Ersatzmaßnahmen (durch gemeindliche Selbstbindung zu sichern)

Zur Kompensation der nach Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden, nicht vollständig im Baugebiet ausgleichbaren Eingriffe ist auf einer externen Fläche eine Ersatzmaßnahme durchzuführen.

Die konkret durchzuführende Maßnahme sowie die Fläche(n) werden im weiteren Verfahren festgelegt und in diese Begründung aufgenommen. Folgende Maßnahmen kommen gemäß Grünordnungsplan in Betracht:

Mögliche Maßnahmen sind:

- Aufgabe der Acker- oder Intensivgrünlandnutzung auf einer ca. 1,67 ha großen Fläche mit Initialbepflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern in Teilbereichen, Entwicklung der Fläche als Sukzessionsfläche.
- Anlage einer ca. 1,67 ha großen Streuobstwiese aus regionaltypischen Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), bevorzugt auf Ackerflächen, Bestandsdichte ca. 50 Bäume/ha.
- Anlage eines Waldsaumes aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung auf Acker (Ziel: Schaffung eines gestaffelten Waldsaumes mit kontinuierlich ansteigender Wuchshöhe in Richtung vorhandener Waldflächen).
- Anpflanzung von (Obst-)Bäumen entlang vorhandener Straßen und Wege:

- bei Neuanlage von Saumstreifen mit (Obst-)Bäumen: bei ca. 4,00 m breiten Säumen und Baumabständen von 12-15 m: insg ca. 4.175 m Saumlänge mit ca. 280 – 350 Stück (Obst-)Bäumen.

- bei Anpflanzung in vorhandenen Wegesaumstreifen (ohne Verbeiterung und Umwandlung/Inanspruchnahme von Acker- bzw. Intensivgrünlandflächen) kann nur der Kronentraufenbereich der neu gepflanzten Bäume als Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand angerechnet werden (je Obstbaum ca. 25 m²): Um den Kompensationswert einer 1,67 ha großen Fläche zu erreichen sind somit.

$$16.700 \text{ m}^2 : 25 \text{ m}^2/\text{Stück} = 668 \text{ Stück Obstbäume.}$$

neu anzupflanzen.

4.4.4 Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Ziel der erläuterten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist die ökologisch-funktionale Kompensation der dargestellten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes:

□ Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen:

- 1,23 ha + 0,1 ha für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften (gleichzeitige Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf 0,89 ha)
- 0,34 ha für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (gleichzeitige Kompensation von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima/Luft)

- GESAMT = 1,23 ha + 0,1 ha + 0,34 ha = 1,67 ha

Der nicht im Baugebiet abzudeckende Kompensationsbedarf von 1,67 ha wird ausschließlich durch die externe Fläche für Ersatzmaßnahmen abgedeckt.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nordwestlichen Plangebiet ist eine Flächen für Leitungsrechte dargestellt. Diese Fläche wird für den Bau von Abwasserleitungen benötigt. Die Belastung erfolgt somit jeweils zu Gunsten der Gemeinde Emmerthal.

Die am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Fläche für Leitungsrechte ist zur Sicherung eines vorhandenen Eit.-Kabels der E.ON Westfalen Weser AG ausgewiesen.

Im südlichen Plangebiet ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Hierdurch soll die Erschließung, Ver- und Entsorgung der südlichen Bauflächen gesichert werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Planstraßen. Die Verkehrsflächen sollen dabei insgesamt verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Dabei soll generell das Mischprinzip realisiert werden, d. h. auf dem Bau separater Gehwege kann aufgrund des relativ geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens verzichtet werden. Die Regelquerschnitte gehen aus den unten stehenden Darstellungen hervor.

Aufgrund der starken Hangneigungen ist beim Bau der Erschließungsstraßen auch die Herstellung teilweise umfangreicher Böschungen bzw. Stützmauern notwendig. Die für Abgrabungen und Aufschüttungen in Betracht kommenden Flächen sind in der

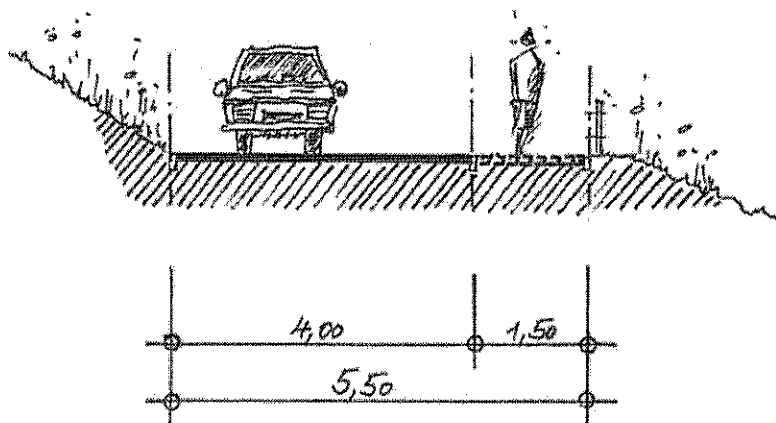
Planzeichnung dargestellt. Die genaue Flächeninanspruchnahme ist jedoch erst im Zuge der Erschließungsplanung näher zu bestimmen.

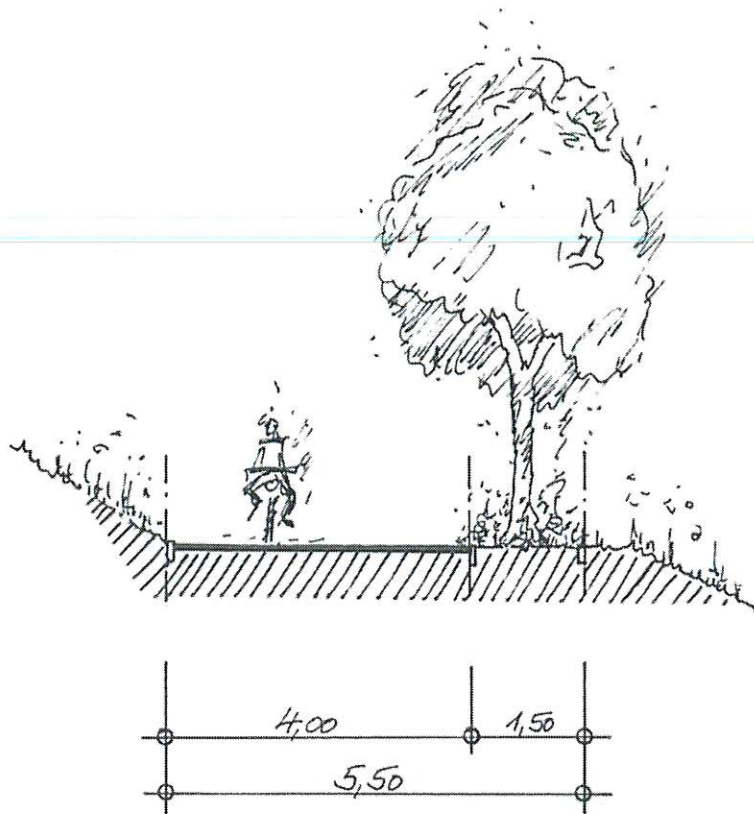
Am nördlichen Ende der Planstraße „B“ ist eine Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von 8,00 m festgesetzt. Diese ist gemäß EAE 85/95 („Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen“) ausreichend dimensioniert, um auch 3-achsigen Müllfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen.

Dem gegenüber ist für die Planstraße „B“ nach Abstimmung mit der Kreisabfallwirtschaft, wegen der geringen Länge von rd. 60m, eine kleinere Wendeanlage für PKW ausreichend.

Öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten sind im Zuge der Erschließungsplanung innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen anzuordnen. Durch Fahrbahnversätze bzw. -einengungen soll der verkehrsberuhigte Charakter der Straße unterstützt werden. Auf die Festsetzung der Parkplatzflächen wurde aus Gründen der Flexibilität verzichtet.

Skizze des Straßenquerschnittes – Planstraßen „A“ und „B“





4.7 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden.

Die Festsetzungen betreffen sowohl die stark ortsbildprägenden Dächer der Gebäude als auch die Grundstückseinfriedungen.

An Dachform sind für die Hauptkörper nur Sattel-, Pult-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Neigungen von 28° bis 38° zulässig. Einfach Pultdächer (d. h. mit einer Dachfläche) sind jedoch nur zulässig, wenn die Dachfläche talseitig orientiert ist. Dadurch kann eine Anpassung der Dachneigung an die Geländeneigung erzielt werden.

Die Farbgebungen der Dächer sollen sich innerhalb der Farbreihen „Rot“, „Rot-Braun“ und „Grau“ bewegen. Dachaufbauten sind nur in optisch vertretbaren Grenzen zulässig. Die vorstehenden Festsetzungen sollen dorfuntypische Dachformen und Dachfarben ausschließen.

Bauliche Anlagen als Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m sein. Durch diese Festsetzungen sollen offene Blickbeziehungen zwischen öffentlichem und privaten Raum gesichert und übermäßige Barrierewirkungen verhindert werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die **Versorgung** des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz werden durch Erweiterung der in der Bückebergstraße bzw. „Am Brink“ bestehenden Anlagen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- E.ON (Gas, Elektrizität)
- Gemeinde Emmerthal (Wasser)
- Deutsche Bundespost - Bereich Telekom -

Die Anforderungen an den **Brandschutz**, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Hameln-Pyrmont sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes ist im Trennsystem (Schmutz-/ bzw. Regenwasser) vorgesehen (s. auch Kap. 4.4). Das anfallende **Schmutzwasser** wird der Kläranlage der Gemeinde Emmerthal zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und verzögert an den Vorfluter abzugeben. Dabei ist sicherzustellen, dass nicht mehr Wasser je Zeiteinheit zugeführt wird, als es im derzeitigen un bebauten Zustand der Fall ist.

Auf Grund der auf den Grundstücken versiegelten Flächen und der festgesetzten Verkehrsflächen errechnet sich ein notwendiges Rückhaltevolumen von rd. 120 m³. Dieses ist im Plangebiet (z.B. durch Zisternen auf den Grundstücken) oder durch ein extern anzulegendes Regenrückhaltebecken bereitzustellen. Die genaue Ausführung wird im Zuge der Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die rechtliche Sicherung der Rückhaltemaßnahmen ist z.B. im Erschließungsvertrag möglich.

6. VEREINBARKEIT MIT BENACHBARTER NUTZUNG, IMMISSIONEN, ALTLASTEN

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches lassen über ein zumutbares Maß hinausgehende störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen. Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen kann problemlos abgewickelt werden.

Auch aus den angrenzenden Gebieten sind keine übermäßigen Immissionsstörungen zu erwarten, die unzumutbare negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

Altlasten / Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG), beide zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), kann für bauplanungsrechtliche Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** bestehen. Hierzu ist in der Anlage 1 zum UVPG eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben enthalten. Da der B-Plan „Auf dem Bückeberg“ den für Städtebauprojekte angegebenen Größenwert von 100.000 m² Grundfläche nicht erreicht, ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch keine UVP durchzuführen.

Eine ausführliche Bestandbeschreibung und Bewertung ist dem Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen. Im Folgenden ist die Eingriffsbeurteilung und die Kompensationsermittlung des GOP wiedergegeben.

EINGRIFFSBEURTEILUNG UND ERMITTLUNG ERFORDERLICHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KONFLIKTANALYSE)

Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise

Im Untersuchungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. In dem hierzu aufzustellenden Bebauungsplan werden die baulichen Festsetzungen für das geplante Gebiet getroffen.

Mit der Entscheidung für einen Bebauungsplan wird auch über die Eingriffsintensität und die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entschieden.

Aus diesem Grund müssen die zu erwartenden Beeinträchtigungen bereits zu diesem Zeitpunkt dargestellt werden, um in dem Abwägungsprozess mit berücksichtigt werden zu können (§ 8a - c BNatSchG).

Durch das geplante Vorhaben werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verursacht.

Gemäß der Eingriffsregelung sind Eingriffe zu vermeiden bzw. in ihrer Intensität zu vermindern (§ 8 (2) BNatSchG und § 8 NNatG). Für nicht vermeidbare Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die in der Lage sind, die hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu kompensieren (§ 8 (4) BNatSchG und § 9 NNatG).

Nach Prüfung der Zulässigkeit eines nicht vermeidbaren und nicht ausgleichbaren Eingriffs sind Ersatzmaßnahmen zu suchen, die in der Lage sind, die verlorengehenden Funktionen und Werte zu ersetzen (§ 11, 12 NNatG).

Zunächst werden auf den folgenden Seiten die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft

Das geplante Vorhaben hat eine Reihe negativer Auswirkungen auf die Umwelt. Im Hinblick auf die Beurteilung des Eingriffs ist zu unterscheiden zwischen

- baubedingten
- anlagebedingten und
- betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen

Unter "baubedingten" Wirkungen werden Wirkungen verstanden, die während der Bauausführung auftreten.

Die baubedingten Wirkungen sind im wesentlichen:

- mechanische Beschädigungen, Bodenverdichtung und Erschütterungen durch den Baustellenverkehr
- Lärm- und Schadstoffemissionen
- zusätzlicher Baustellenverkehr auf Zubringerstraßen
- zeitweilige Inanspruchnahme von angrenzenden Flächen für Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze (Baumaschinen und Bodenmaterial), Bauwege usw.

Ferner ist mit der baubedingten Flächenbeanspruchung eine (vorübergehende) Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Störung der Naherholungsfunktion der angrenzenden Bereiche (Waldrand, private Hausgärten) verbunden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten tritt wieder eine Beruhigung ein, so dass diese Auswirkungen als nur vorübergehend anzusehen sind und sich die baubedingt beeinträchtigten Bereiche wieder regenerieren können.

Anlagebedingte Auswirkungen

Unter "anlagebedingten" Auswirkungen werden Beeinträchtigungen verstanden, die durch die Errichtung von Gebäuden und Anlagen und der infrastrukturellen Einrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgung etc.) verursacht werden. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nachfolgend beschrieben.

Oberflächenversiegelung

Als gravierendste anlagebedingte Beeinträchtigung ist die Versiegelung bzw. die Überbauung der Fläche anzusehen. Die versiegelten Flächen stehen dem Naturhaushalt dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Oberflächenversiegelungen haben insbesondere folgende negative Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

- Verlust der Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens,
- Unterbindung der Wasseraufnahme und -speicherung

- (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche),
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Gewässer und Kanalisation,
 - Reduzierung der Grundwasserneubildung,
 - Beeinträchtigung der Wuchsbedingungen benachbarter Vegetationsbestände,
 - Beeinträchtigung der im Boden lebenden Organismen,
 - Veränderung des örtlichen Klimas durch Reduzierung der Verdunstung und damit der Luftfeuchte sowie
 - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Zunahme technischer Elemente in der bisherigen Kulturlandschaft.

Sowohl die Errichtung von Baukörpern als auch von Straßen- und Hofbefestigungen mit wasserundurchlässigen Materialien wie Asphalt oder Beton bewirkt eine vollständige, 100%ige Oberflächenversiegelung mit den o.g. negativen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild.

Unter Zugrundelegung der im B-Plan-Entwurf vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 für die WA-Flächen (zzgl. maximal 25%iger Überschreitung = 0,375) ergibt sich für den Geltungsbereich einschließlich Erschließung (Straßenbau) die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellte maximal mögliche Oberflächenversiegelung.

Unter Zugrundelegung der im B-Plan-Entwurf vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 für die WA-Flächen (zzgl. Maximal 25%iger Überschreitung = 0,375) ergibt sich für den Geltungsbereich einschließlich Erschließung (Straßenbau) die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellte maximal mögliche Oberflächenversiegelung.

Tabelle 1: Zulässige Versiegelung

Fläche	Flächengröße	GRZ / mögl. Versiegelung in %	zulässige Oberflächenversiegelung
WA	1,5 ha	0,375	0,563 ha
Verkehrsflächen:			
Planstraße A	0,055 ha	40 %	0,022 ha
Planstraße B + Privat- und Wohnwege	0,168 ha	(60% bereits anteilig vorh.) 100 %	0,168 ha
Versiegelung gesamt			0,753 ha

Direkt eingriffsmindernd würden sich Entsiegelungsmaßnahmen auswirken, die aber im Untersuchungsraum nicht möglich sind.

Biotopverluste

Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung kommt es zu einem vollständigen Verlust der betroffenen Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bei einem per Ausgrenzung und textlicher Festsetzung sicherzustellenden Erhalt der vorhandenen Gehölze außerhalb der bebaubaren Flächen kommt es zu folgendem Biotopverlust:

Tabelle 2: Biotopverlust

Biotop	Wertstufe	Inanspruchnahme durch	Biotopverlust
GM mesophiles Grünland	2	Parzellen 2-4, 8, 12-14 (tlw.), 17, Planstraße A und B	5.260 m ²
GRA+HSN/HSE/HB Wochenendgrundstück	2	Parzellen 7, 8, Planstraße A	1.390 m ²
PHG/HO+GRA Hausgarten mit Groß- und Obstbäumen	2	Parzellen 5 - 6, Privatweg	1.216 m ²
WPE/BRU/HO Pionierwald (Obstwiesenbrache)	2	Parzellen 8 – 14	2.300 m ²
HO + GM Obstwiese	2	Parzellen 1, 15 +16	2.000 m ²
GESAMT			12.166 m²

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Durch die Erschließung und anschließende Bebauung mit Wohnhäusern gehen die derzeitigen landschaftsbildprägenden Eigenschaften der betroffenen Fläche im Zusammenspiel mit den umgebenden (Gehölz-)Strukturen weitgehend verloren.

Im Zusammenhang mit der Anlage von Erschließungsstraßen und befestigten Hofzufahrten bewirkt dies eine Zunahme naturferner technischer Elemente im bisherigen Bild des naturnahen Ortsrands in Hanglage zu den angrenzenden geschlossenen Waldbereichen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung lassen sich vorab noch nicht genau quantifizieren oder qualifizieren, da sie stark von den individuellen Verhaltensmustern der zukünftigen Nutzung abhängig sind. Von folgenden Auswirkungen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen:

- Ziel- und Quellverkehr werden im Gebiet zu einer Belastung der an die Straßengrenzenden Flächen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen führen. Von herausragender Bedeutung sind hier neben den Verbrennungsabgasen Öle und Schmierstoffe, Reifen- und Bremsbelägeabrieb, Asphaltabrieb, Streusalz etc.
- Verlärmung angrenzender Räume durch das Befahren der Straßen und Betriebswege mit motorisierten Fahrzeugen, durch Ablagen und Hantieren mit Geräten, Containern etc.

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

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, 1994).

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

Nach Berücksichtigung konfliktmindernder Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen wird der Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

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

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte

☐ Arten und Lebensgemeinschaften:

Biotope von allgemeiner Bedeutung/Wertstufe 2:

GM (mesophiles Grünland):	0,66 ha
GRA+HSN/HSE/HB (Wochenendgrundstück):	0,19 ha
PHG/HO+GRA (Hausgarten mit Groß- und Obstbäumen):	0,27 ha
WPE/BRU/HO (Pionierwald/Obstwiesenbrache):	0,56 ha
HO + GM (Obstwiese):	0,25 ha
WPE (Eschen-Pionierwald)	0,39 ha

Biotope von geringer Bedeutung (Wertstufe 3):

OVW (befestigter Weg, Schotterweg):	0,07 ha
-------------------------------------	---------

Gesamt: 2,39 ha

- ☐ **Boden:** - 1,90 ha schwach überprägter Naturboden (Wertstufe 1)
- 0,49 ha stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)

- ☐ **Wasser:** - 2,39 ha sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 1)

- ☐ **Luft:** - 2,39 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)

☐ Landschaftsbild:

- 1,20 ha sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Wertstufe 1)
- 1,19 ha beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Wertstufe 2)

Voraussichtliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter

□ Arten und Lebensgemeinschaften

Durch das geplante Vorhaben kommt es durch die beschriebenen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu einer Beseitigung und einer Veränderung von Vegetation. Bei der nachfolgenden Zusammenstellung wurde berücksichtigt, dass in den geplanten Maßnahmenflächen am Ortsrand des Baugebiets keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind; die eingriffsminimierenden Wirkungen durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Erhaltungsgebote werden im folgenden Kapitel erfasst:

Biotope von allgemeiner Bedeutung/Wertstufe 2:

GM (mesophiles Grünland):	0,53 ha
GRA+HSN/HSE/HB (Wochenendgrundstück):	0,14 ha
PHG/HO+GRA (Hausgarten mit Groß- und Obstbäumen):	0,22 ha
WPE/BRU/HO (Pionierwald/Obstwiesenbrache):	0,56 ha
HO + GM (Obstwiese):	<u>0,23 ha</u>
(alle: vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3)	

GESAMT: 1,68 ha

sowie ohne Flächenzuordnung:

Eingriffe in den Eschenpionierwald (WPE)
im Zuge der Herstellung der Versickerungsanlagen

Die Inanspruchnahme der Biotope der Wertstufe 3 stellt **keine** erhebliche Beeinträchtigung des Schutzpotentials Arten und Lebensgemeinschaften dar, da es zu keiner Veränderung der Wertstufe kommt. Die Flächen werden sowohl vorher als auch nachher der Wertstufe 3 zugeordnet.

□ Boden

Bezüglich des Schutzgutes Boden stellt die Versiegelung bislang unversiegelter Bodenoberflächen im Bereich der Bauflächen (0,563 ha) und der Verkehrsflächen (0,19 ha) eine erhebliche Beeinträchtigung dar, die zur Herabsetzung der Wertstufe führt:

- 0,576 ha schwach überprägter Naturboden
(vorher Wertstufe 1, nachher Wertstufe 3)
- 0,177 ha stark überprägter Naturboden
(vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3)

□ Wasser

Auch bezüglich des Schutzgutes Wasser stellt die Versiegelung von insg. max. 0,753 ha Bodenoberfläche mit ihren negativen Auswirkungen auf das Grundwasser eine Beeinträchtigung dar. Siedlungsflächen mit einem Versiegelungsgrad < 50 % werden nach NLÖ 1994 der Wertstufe 2 zugeordnet, daher stellt die Beeinträchtigung des Grundwassers in diesem Fall eine erhebliche Beeinträchtigung dar:

- 0,753 ha sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation
(vorher Wertstufe 1, nachher Wertstufe 2)

□ Luft

Auch hinsichtlich des Schutzgutes Luft stellt die Versiegelung von Oberflächen eine Beeinträchtigung dar. Daneben beeinflusst die Bebauung eines bislang unbebauten Gebietes und die Entfernung von Vegetation den Lufthaushalt und insbesondere das Mikroklima des Standortes negativ. Für den bebauten Bereich bedeutet dies nach NLÖ (1994) jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzpotentials, weil durch die vorgesehene lockere Bebauung ohne großflächig versiegelte Bereiche eine Wertstufenänderung nicht verursacht wird.

- 0,753 ha wenig beeinträchtigte Bereiche
(vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 2, keine Wertstufenänderung)

□ Landschaftsbild

Die Bebauung der typischen Ortsrandstrukturen in exponierter Hanglage stellt gem. NLÖ 1994 eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, da hiermit eine Wertstufenänderung verbunden ist:

- 0,79 ha sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche
(vorher Wertstufe 1, nachher Wertstufe 3)
- 0,89 ha beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche
(vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3)

Gem. § 10 NNatG ist das Landschaftsbild der durch die Bebauung betroffenen Grundflächen durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung wiederherzustellen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (§ 7 ff) dürfen Eingriffe den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung § 8).

Durch folgende Vorkehrungen zur Vermeidung bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen werden erheblichere Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermieden bzw. in ihrer Intensität minimiert.

□ Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Bebauung werden Grünlandflächen sowie von Gehölzen dominierte Obstwiesen, Gärten und Pionierwälder in Anspruch genommen. Die Gehölze außerhalb der überbaubaren Fläche sollen im Zuge der Bebauung der einzelnen Parzellen erhalten bleiben.

Hierzu wurde von einem Vermessungsingenieur ein gesondertes Aufmaß des vorhandenen Baumbestandes erstellt, auf dessen Grundlage die zu erhaltenden Bäume auf den Privatgrundstücken dargestellt und festgesetzt werden. Für die Grundstücke in gehölzdominierten Bereichen (Nr. 5 – 17) wird ein Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume ausgewiesen, die außerhalb der unmittelbar zu bebauenden Flächen wachsen.

Der Eingriff in den Eschenpionierwald im Bereich der alten Mergelgrube durch die Herstellung der Versickerungsanlagen wird durch eine schonende Baudurchführung mit möglichst kleinem Gerät unter weitestgehender Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes durchgeführt.

□ Boden

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 mit max. 25%iger Überschreitung
- Lagerung und fachgerechter Wiedereinbau des in Anspruch genommenen Bodens getrennt nach Unter- und Oberboden
- Wiederherstellung der durch den Baubetrieb in Anspruch genommenen Flächen durch Bodenauflockerung, Begrünung u.a.

□ Wasser

- siehe unter "Boden"

□ Luft

- siehe unter "Boden"

□ Landschaftsbild

- Erhalt der außerhalb der überbaubaren Bereiche vorhandenen Gehölzbestände mit bedeutenden Funktionen für das Landschaftsbild
- landschaftsgerechte Gestaltung des Baugebietes durch standortgerechte Bepflanzung und naturnahe Gestaltung der offenen Entwässerungsmulden

Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie den Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sind die verbleibenden Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in folgendem Umfang zu kompensieren:

□ Arten und Lebensgemeinschaften

Zu kompensieren ist folgender Biotopverlust unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsgebots:

<u>Biotope von allgemeiner Bedeutung/Wertstufe 2:</u>	
GM (mesophiles Grünland):	0,53 ha
GRA+HSN/HSE/HB (Wochenendgrundstück):	0,14 ha
PHG/HO+GRA (Hausgarten mit Groß- und Obstbäumen):	0,12 ha
WPE/BRU/HO (Pionierwald/Obstwiesenbrache):	0,24 ha
HO + GM (Obstwiese):	<u>0,20 ha</u>
	1,23 ha

Der Biotopverlust von insg. 1,23 ha ist im Verhältnis von 1 : 1 auszugleichen, da diese Flächen/Biotoptypen jeweils um eine Wertstufe abgewertet werden.

Für die nach Berücksichtigung der eingriffsmindernden Vorkehrungen verbleibenden, nicht näher quantifizierbaren Beeinträchtigungen des Eschenpionierwaldes im Bereich der alten Mergelgrube wird daneben ein ökologisch- funktional angemessener Ausgleich auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Baugebiets in einer Größenordnung von ca. 0,1 ha angesetzt.

□ Boden

Entsprechend den "Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ 1994) werden für das Schutzgut Boden folgende Ausgleichsfaktoren für die Oberflächenversiegelung angesetzt:

Versiegelung von ...	Vollversiegelung (Ausgleichs- faktor)	Teilversiegelung (Ausgleichs- faktor)
... Böden der Wertstufe 1	0,5	0,3
... Böden der Wertstufe 2	0,3	0,2

hier: $0,576 \text{ ha Böden der Wertstufe 1} \times 0,5 \text{ (Vollversiegelung)} = 0,29 \text{ ha}$
 $0,177 \text{ ha Böden der Wertstufe 2} \times 0,3 \text{ (Vollversiegelung)} = 0,05 \text{ ha}$
GESAMT: 0,34 ha

□ Wasser

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Oberflächenversiegelung können aufgrund des ursächlichen Zusammenhanges durch die Maßnahmen für das Schutzgut Boden kompensiert werden.

□ Luft

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

□ Landschaftsbild

Landschaftspflegerische Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes und Wiederherstellung des Landschaftsbildes sind nach § 10 NNatG erforderlich. Hierdurch kann der Kompensationsflächenbedarf von 0,89 ha für Beeinträchtigungen der beeinträchtigten Landschaftsbildbereiche (Wertstufe 2) gedeckt werden. Darüber hinaus ist für die Beeinträchtigungen der Bereiche mit Wertstufe 1 das Landschaftsbild außerhalb des Baugebietes auf min. 0,79 ha um eine Wertstufe zu verbessern.

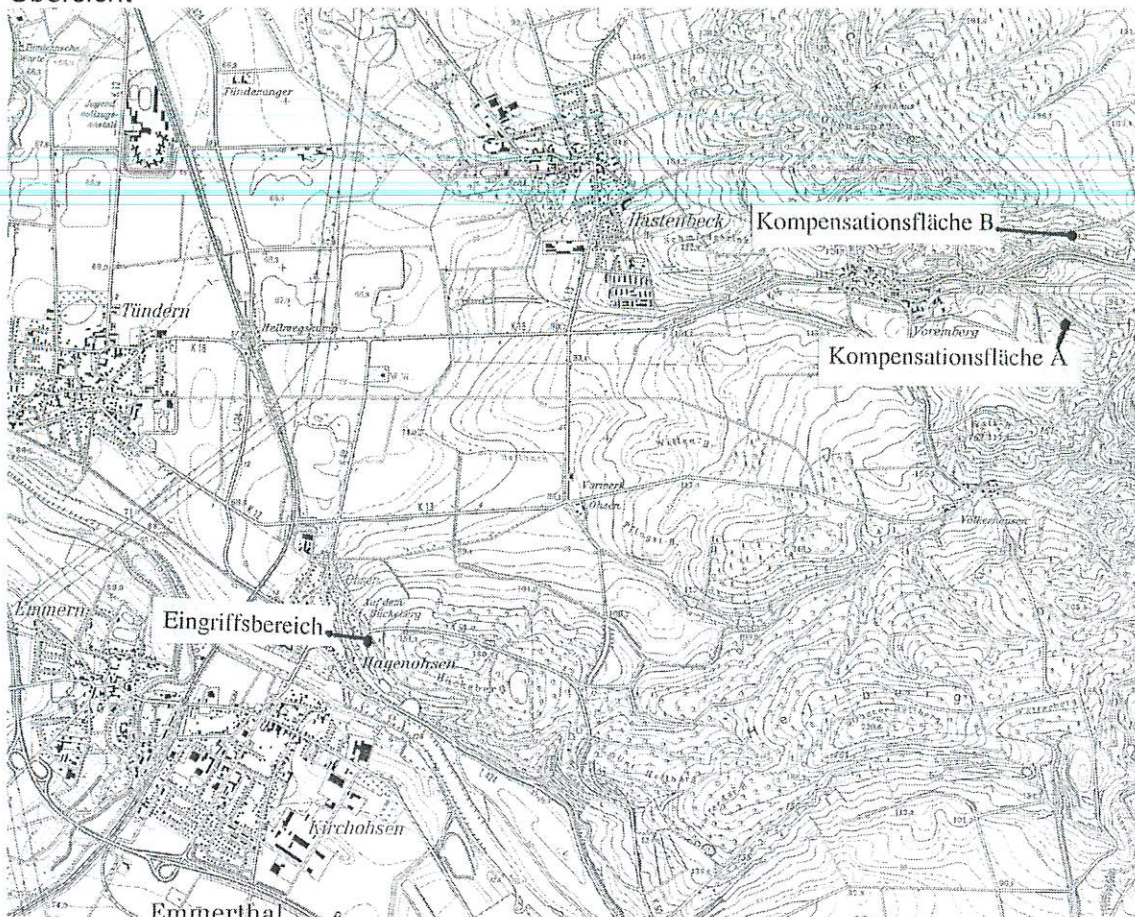
Fazit: Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit insgesamt 1,23 ha + 0,1 ha für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie 0,34 ha für das Schutzgut Boden (insg. 1,67 ha). Dabei ist auf 0,79 ha der Wert des Landschaftsbildes um min. 1 Wertstufe zu verbessern.

▪ Externe Kompensationsmaßnahmen

Das im Grünordnungsplan ermittelte und oben dargestellte Kompensationsdefizit von rund 1,67 ha muss extern ausgeglichen werden (Ersatzmaßnahme). Im Gebiet der Gemeinde Emmerthal stehen 2 Flächen (Gemarkung Voremberg) zur Verfügung, die im Rahmen der Umsetzung des B-Plans aufgewertet werden sollen.

Diese Flächen sind zusammen 1,68 ha groß und im Besitz der Gemeinde Emmerthal, so dass die Umsetzung der Maßnahme durch kommunale Selbstbindung gesichert ist.

Übersicht



Kompensationsfläche A

(Gemarkung Voremberg, Fur 2, Flurstück 62, 1,2 ha)

Beschreibung:

Derzeit eine intensiv genutzte Grünfläche am Rande vom Berg Hasselburg, welcher mit Mischwald bewaldet ist. Die Fläche selbst wird als Grünland genutzt. Der hohe Gräseranteil, sowie das ausgeprägte Vorkommen von Brennesseln, Löwenzahn und Breiter Ampfer deuten auf eine eher intensive Nutzung hin. Die Fläche grenzt im Süden an eine Ackerfläche (Raps) an. Im Westen wird sie durch einen steilen Hang mit altem Bewuchs (Kirschen, Eiche, Weißdorn etc.) begrenzt. Am Rande der nördlich angrenzenden Grünflächen steht am Weg eine Reihe Korbweiden. Zwischen Weg und landwirtschaftlicher Fläche verläuft ein kleines Gewässer.

Planung:

Die Fläche soll mit einer Obstbaumwiese aufgewertet werden, wobei das Grünland extensiviert werden soll. Als zusätzliche Maßnahmen sind geplant:

- Fortführung der Kopfbaumreihe zwischen Weg und Gewässer
- Anpflanzung eines Heckenriegels zwischen Maßnahmenfläche und westlich angrenzendem Acker

Durch die Fortführung der Kopfbaumreihe und die Anpflanzung der Obstbäume auf dem geeigneten Grundstück kommt es neben der ökologischen Aufwertung zu einer deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes. Die Hecke ist ein sinnvoller Beitrag zu der aus faunistischer Sicht wichtigen Vernetzung der Landschaft (Anbindung des alten Baumbestands am Hang im Westen an den Wald) und soll zusätzlich die Obstbaumfläche vor Emissionen von der Ackerfläche schützen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Obstbäume (Äpfel, Birnen, Kirschen, alte regionaltypische Sorten)

Biesterfelder Renette
Kaiser Wilhelm
Roter Boskoop
Rote Stemrenette
Winterglockenapfel
Doppelte Philippsbirne
Gute Graue
Williams Christbirne
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflanzqualitäten: Hochstämme
Pflanzverband: 10x10m

- Heckenpflanzung, 2-reihig

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)

Pflanzqualität: 60/100 cm hoch, Pflanzabstand: 1,50 m

Kopfweiden: Stecklinge, Durchmesser ca. 8 cm, Pflanzabstand ca. 8m

Pflege:

Die Obstbaumwiese ist extensiv zu pflegen. Das heißt: 1-malige Mahd, nicht vor Mitte Juni und entfernen des Mähgutes. Die Kopfweiden sind ca. alle 8-10 Jahre zu schneiden.

Kompensationsfläche B

(Gemarkung Voremberg, Flur 2, Flurstück 112/5, 0,5 ha)

Beschreibung

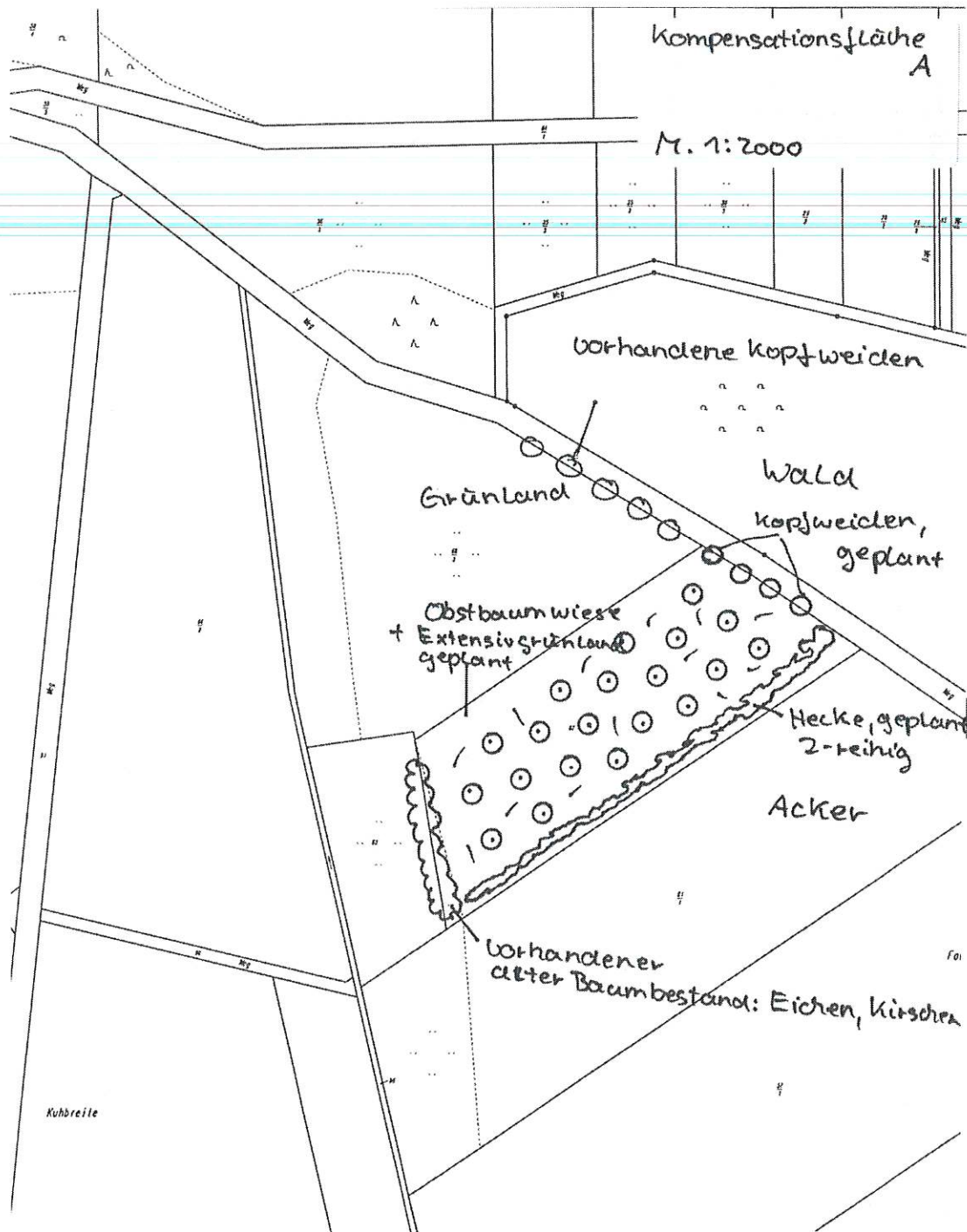
Intensiv genutzte Grünlandfläche am Rande vom Schecken. Beidseitig grenzen Grünlandflächen an. Die Fläche ähnelt von der Zusammensetzung der Kompensationsfläche A, wobei der relativ mastige Bewuchs auf regelmäßigen Düngemittelgebrauch schließen lässt.

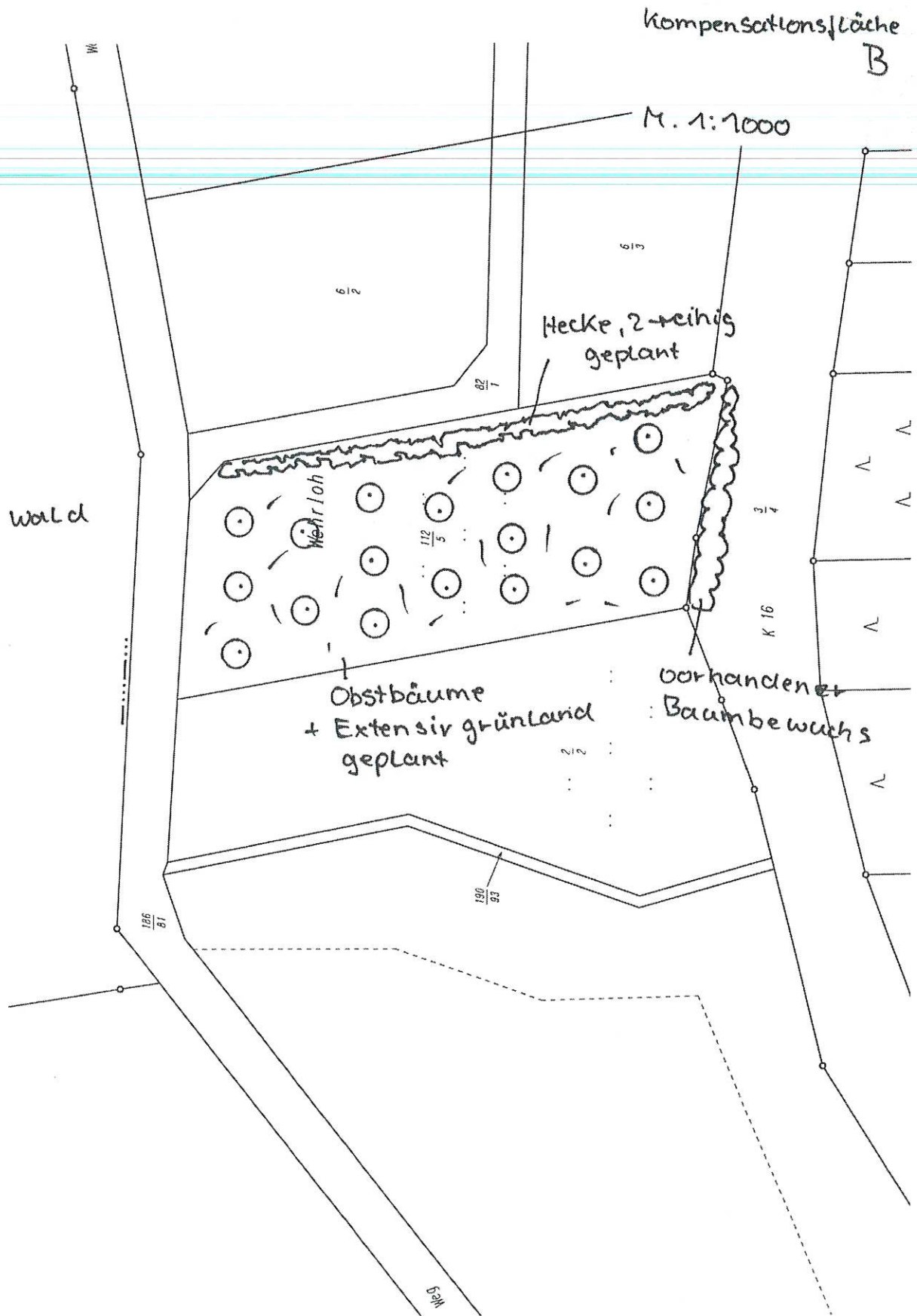
Planung:

Auch hier soll durch die Anlage einer Obstbaumwiese und Extensivierung des Grünlandes eine ökologische Aufwertung der Fläche erfolgen. Ein Heckenriegel entlang der Fläche soll die Vernetzung der beiden Waldgebiete Hasselburg und Schecken steigern.

Durch die Anlage dieser Obstbaumwiese in landschaftlich reizvoller Lage wird neben der ökologischen Aufwertung eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

Auswahl der Pflanzen und Pflege: siehe Fläche A.





8. STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	23.912,00 m ²	= 2,39 ha	= 100,00 %
Nettobauland:	15.111,00 m ²	= 1,51 ha	= 63,20 %
Verkehrsflächen	2.196,00 m ²	= 0,22 ha	= 9,20 %
Maßnahmen- und Grünfläche	6.605,00 m ²	= 0,66 ha	= 27,60 %
davon:			
Maßnahmenfläche A	4.019,00 m ²		
Maßnahmenfläche B	2.484,00 m ²		
Öffentliche Grünfläche: (vorhandene Böschung)	102,00 m ²		

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden keine m² Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen.

8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke (G): ca.	17	Ein-/Zweifamilienhaus- grundstücke
Wohngebäude (WG):	17	
Wohneinheiten (WE):		
1-2 geschoss. Bebauung (1,3 WE/WG):	22	
Einwohner (3,0 E/WE)	66	
Nettowohndichte (E/ha):	44	
Bruttowohndichte (E/ha):	28	
Grundstücksgrößen:		von ca. 721m ² bis ca. 1.044 m ² im Mittel:883m ²

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuordnung der Flurstücke (Bildung von Baugrundstücken) ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil – Bodenordnung) dar.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine durch den kommunalen Haushalt zu tragenden Erschließungskosten an, da die Erschließung gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) an einen Erschließungsträger übertragen wird.

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

9.3 Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden:

- Kanalbaumaßnahmen
- Herstellung der Entwässerungsmulde
- Herstellung der Baustraßen

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 29.03.2004 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 () Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2004 (Frist: 23.04.2004). Die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 03.05.2004 bis zum 04.06.2004 durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung gehen aus dem Anhang 1 hervor.

11. HINWEISE

Die E.ON Westfalen Weser AG weist auf folgendes hin:

Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG und betriebsgeführter Unternehmen geprüft.

Ihr Ansprechpartner ist die Betriebsstelle: Bodenwerder, Am Mühlentor 6, 31619 Bodenwerder,
Tel.: 05533/ 9708-0

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Versorgungsanlagen: Niederspannungskabel

Wir bitten diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachfolgende Sachverhalte:

1. Erdarbeiten in Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserer Betriebsstelle mindesten 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Ablagen ist auszuschließen.
2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.
3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist ein Ortstermin mit unserer Betriebsstelle erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
4. Der Schutzstreifen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.

Die Strom- und Gasversorgung des ausgewiesenen Bereichs ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.“

Der Landkreis Hameln-Pyrmont gibt folgende Hinweise:

Brandschutz

1. Die Löschwasserversorgung kann nur als sicher- gestellt angesehen werden, wenn
 - a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (48 cbm/h) vorhanden ist,
 - b) die vorgenannten Löschwassermengen für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht,
 - c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden; Abstände der Hydranten max. 120 m.
 - d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeingangsdruck) abfällt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.
2. Die Planstraße „A“ sowie die Planstraße „B“ sind als Feuerwehruzufahrten zwingend erforderlich. Sie sind daher einschl. der Wendebereiche gem. § 2 DVNBauO zu bemessen.“

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 28.06.2004 gebilligt.

Emmerthal, den 05.07.2004



.....
Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EMMERTHAL

Anhang 1a

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“
mit örtlichen Bauvorschriften
OT. Hagenohsen**

Aufstellung über die vorgebrachten Anregungen und Abwägung
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 30.03.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.03.2004 (Frist: 23.04.2004)

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
1	H. Kropp, Am Brink 5, 31860 Emmerthal Peter Burgdorf Am Brink 4, 31860 Emmerthal S. Ückermann, Am Brink 3, 31860 Emmerthal E.A. Zabel, Am Brink 2, 31860 Emmerthal H. Kellner, Am Brink 1, 31860 Emmerthal A. Ringe, Hagenohsener Str. 16, 31860 Emmerthal	22.04.2004	1. „Wir die Unterzeichneten erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan. Begründung: Durch die Bebauung mit Häusern, Garagen und Zuwegungen wird eine Fläche von ca. 3000 qm versiegelt. Die einzelnen Grundstücke sollen mit einer Bodenversickerungs-Senke für das Regenwasser bestückt werden. Diese Art der Regenwasserentsorgung ist nicht kontrollierbar und daher eine große Gefahrenquelle. Bei Unwetter werden Rinnsale zu Flüssen und schießen hinab auf die Bückebergtreppe, und damit auf unsere Grundstücke. Wie uns bei einer Vorbesprechung erklärt wurde, soll die mit Eschen und Schwarzdornen zugewachsene Steinkuhle als Sammler für Oberflächenwasser der Straße ausgebaut werden. Dieser Sammler liegt genau oberhalb unserer Grundstücke. Wir befürchten, dass bei Unwetter dieser Sammler eine Wasserflutgefahr erster Güte darstellt. Wir appellieren hiermit an die Entscheidungsträger dieses fragwürdige Vorhaben zu stoppen.	Zu 1. Das im Vorentwurf vorgesehene Entwässerungskonzept hätte zu einer kontrollierten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers geführt. Die Versickerung dieses Wasser war im nordwestlichen Plangebiet in einer Geländesenke vorgesehen. Da die genannte Fläche für eine Regenwasserversickerung jedoch nicht zur Verfügung steht, wird das Entwässerungskonzept dahingehend verändert, dass die Entwässerung über Regenwasserkanäle gesichert wird. Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter (Weser) wird eine Regenrückhaltung vorgesehen. Durch dieses veränderte Entwässerungskonzept wird auch den Anregungen der Anlieger entsprochen.

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
2	<p>K.-H. Fischer, Hagenohsener Str. 17a, 31860 Emmerthal</p> <p>D. Schneider, Hagenohsener Str. 17, 31860 Emmerthal</p> <p>H. Hentze, Hagenohsener Str. 18, 31860 Emmerthal</p> <p>Landvolk Niedersachsen Kreisverband Weserbergland e.V.</p>	23.04.2004	<p>Außerdem ist zu bemerken: Ein ca. 90-jährige Obstplantage wurde kurzerhand abgeholzt und soll nun als Bauland vermarktet werden.“</p> <p>2. „Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal, Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“ bestehen von Seiten des Kreisverbandes Weserbergland grundsätzlich keine Einwände und Bedenken.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen, Gehölzpflanzungen entlang der Wirtschaftswege, sollte unbedingt in Absprache mit den betroffenen Landwirten erfolgen, damit Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden und es nicht zu Beschattungen und daraus folgenden Ertrags- und Wertminderung kommen kommt.</p> <p>Inhaltlich schließt sich der Kreisverband den Hinweisen der Landwirtschaftskammer Hannover FB 2 mit seinem Schreiben vom 23.04.2004 an.“</p>	<p>Zu 2. Die Anregung wird berücksichtigt. Bei der Planung der externen Kompensationsmaßnahmen werden die Belange der betroffenen Landwirte berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
3	E.ON Westfalen Weser AG	22.04.2004	<p>3. „Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet, und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Beachten Sie jedoch die Hinweise zu den im Text angesprochenen Kostentragungspflichten. Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG und betriebsgeführter Unternehmen geprüft.</p> <p>Ihr Ansprechpartner ist die Betriebsstelle: Bodenwerder, Am Mühlentor 6, 31619 Bodenwerder, Tel.: 05533/ 9708-0</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich folgende Versorgungsanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Niederspannungskabel <p>Wir bitten diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachfolgende Sachverhalte:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Erdarbeiten in Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserer Betriebsstelle mindesten 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder	<p>Zu 3. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Anregung, ein im Plangebiet befindliches Niederspannungskabel in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Ablagen ist auszuschließen.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist ein Ortstermin mit unserer Betriebsstelle erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.4. Der Schutzstreifen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.5. Die Strom- und Gasversorgung des ausgewiesenen Bereichs ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.“ <p>Wir bitten die Belange unserer Energieversorgung bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
4	Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst 52, Bauaufsicht	23.04.2004	<p>4.1 „Mit Schreiben vom 18.03.2004 ist die o.a. Bauleitplanung als sogen. Vorentwurf zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. Durch die Bezeichnung „Vorentwurf“ ist hier der Eindruck entstanden, dass der eigentliche Entwurf der Bauleitplanung erst noch erarbeitet wird, und zwar nach Einarbeitung der sich im Rahmen der Beteiligten ergebenden Bedenken, Anregungen und Hinweise.</p> <p>Diese Vorgehensweise wäre für eine derartige Bauleitplanung, die nicht unproblematisch ist, auch sinnvoll und zweckmäßig gewesen. Da aber am 24.04.2004 (ein Tag nach Fristablauf der Beteiligung zum Vorentwurf) in der Dewezet bereits die öffentliche Auslegung der Bauleitplanung bekannt gegeben wurde, kann es sich hier m.E. nicht um einen Vorentwurf, sondern schon um den zur Auslegung anstehenden eigentlichen Entwurf der Bauleitplanung handeln. Des Weiteren ist zu bemerken, dass eine Abwägung und Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Rat der Gemeinde Emmerthal für das öffentliche Auslegungsexemplar aus Zeitgründen nicht möglich erscheint.</p> <p>Zu dem o.a. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:</p>	<p>Zu 4.1 Die Bezeichnung „Vorentwurf“ ist als richtig zu bezeichnen, da hiermit der Verfahrensstand (hier: Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) dokumentiert wird. Wenngleich der zeitliche Rahmen für die weitere Ausarbeitung und Fortentwicklung zum „Entwurf“ eng gesteckt ist, so findet selbstverständlich dennoch eine Berücksichtigung bzw. Einarbeitung der eingegangenen Anregungen statt. Dieses wird durch besonders flexibles Handeln von Politik, Verwaltung und Planungsteam ermöglicht. Auf diese Weise kann die Zeit zwischen der Bekanntmachung zur Auslegung und dem Beginn der Auslegung für die Fortschreibung der Planung genutzt werden.</p> <p>Die oben genannte Arbeitsweise steht einer sachgerechten Abwägung nicht entgegen. Die notwendigen Beschlüsse sind vielmehr in den hierfür zuständigen Gremien gefasst worden. Die Gesamtabwägung findet – wie auch bei anderen Bauleitplanungen und anderen Kommunen üblich – im Rahmen des abschließenden Satzungsbeschlusses durch den Rat statt. Die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen durch den Rat vor dem Auslegungsverfahren ist weder durch das Baugesetzbuch noch durch andere einschlägige</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>4.2 <u>Naturschutz u. Landschaftspflege</u> Aus naturschutzbehördlicher Sicht bestehen bestehen Bedenken.</p> <p>Diese Bedenken beruhen auf der grundsätzlichen Problematik, die dieser Bebauungsplan mit der vorgesehenen Bebauung des exponierten Bückeberghangs nach sich zieht. Andererseits ist derzeit die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus hiesiger Sicht nur unzureichend erfolgt. Derzeitig stellt sich der zur Bebauung vorgesehene Bückeberghang mit seinem dichten Bewuchs im Landschaftsbild als von baulichen Maßnahmen relativ unberührter harmonischer Landschaftsteil dar. Durch die vorgesehene großflächige Beseitigung des vorhandenen Bewuchses und die Realisierung von Wohngebäuden mit talseitigen Traufhöhen von bis zu 6 m (Ziffer 1.7 der Textlichen Festsetzungen) werden erhebliche Eingriffe in das bisherige Landschaftsbild hervorgerufen, die nur bedingt ausgleichbar sein werden.</p> <p>Weiterhin fände die Umsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar am Südwestrand des großräumig unter Landschaftsschutz stehenden Bückeberges statt. Hierdurch wird nicht nur das in der Erläuterung zum parallel geführten FNP-Änderungsverfahren richtig zitierte Ziel D 1.501.6 des Regionalen Raumordnungsprogramms, „Ökologisch wertvolle Bereiche und</p>	<p>Vorschriften vorgegeben. In sofern sind die Anmerkungen nicht nachvollziehbar und insgesamt zurückzuweisen.</p> <p>Zu 4.2 Das bei vorliegender Planung die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes im erheblichem Maße berührt sind, ist der Gemeinde bekannt und bewusst. Aus diesem Grund ist eine detaillierte Ausarbeitung des Abwägungsmaterials hierzu erfolgt (Grünordnungsplan). Die nur bedingt ausgleichbaren Eingriffe werden dabei durch externe Maßnahmen kompensiert. Die Gemeinde hat hier den Belangen der Wohnraumschaffung an einem herausragenden Standort bewusst dem Vorzug gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft gegeben.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>Waldränder sind – in einem Abstand von 100 m – grundsätzlich freizuhalten“, nicht eingehalten, sondern auch diesem Ziel entgegen geplant. Gerade hier kommt dem bisher bebauungsfreien und lediglich extensiv genutzten Bückeberghang eine erhebliche tier- und landschaftsökologische Bedeutung als Waldvorrandbereich zu.</p> <p>4.3 Im Rahmen eines begleitenden Grünordnungsplanes (GOP), in der Begründung und den zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen des B-Planvorentwurfes wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt. Dabei werden die Eingriffsbilanzierungen bzw. Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt, wenngleich hinterfragt werden muss, weshalb die sogenannte Ausgleichsfläche A, die ein bereits naturnah entwickelter Pionierwald ist, als Kompensationsfläche in die Bilanz mit einbezogen wird.</p> <p>4.4 Es muss jedoch bezweifelt werden, ob die ermittelten und beschriebenen Kompensationsmaßnahmen in der Praxis auch die erforderlichen Ziele erreichen. Einerseits befindet sich der Großteil der als Kompensationsfläche B bezeichnete Bereich auf privaten Grünflächen, so dass eine entsprechende Umsetzung, Sicherung und Entwicklung – auch wenn es die textlichen Festsetzungen vorgeben – eher theoretischer Natur.</p>	<p>Zu 4.3 Die Ausführungen zur „Ausgleichsfläche A“ treffen nicht zu. Die im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche „A“ gekennzeichnete Fläche ist im Grünordnungsplan nicht als Kompensationsmaßnahme bilanziert worden. Im Gegenteil: Aufgrund der ursprünglich auf dieser Fläche vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser ist ein geringfügiger Eingriff in die Bilanz eingestellt worden. Dieses ist auch weiterhin als sachgemäß anzusehen, da eine Kanaltrasse durch die Fläche zu legen ist. Die Anlage der Versickerungsanlage entfällt jedoch.</p> <p>Zu 4.4 Der aufmerksame Leser des Grünordnungsplanes erkennt, dass die im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche „B“ gekennzeichnete Fläche im Grünordnungsplan nicht mit einer Wertstufenverbesserung bilanziert wurde. Die auf der Fläche festgesetzten Pflanzmaßnahmen und deren Ausführungszeitpunkt sind rechtsverbindlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Die Durchführung der Pflanzungen wird dem</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>4.5 Weiterhin soll im Bereich der Ausgleichsfläche A bisher noch nicht konkret zu übersehende Eingriffe durch die Anlage von Versickerungsmulden etc. erfolgen.</p> <p>4.6 Schließlich fehlt eine konkrete räumliche Darstellung, zukünftige Entwicklungsplanung und planungsrechtliche Fixierung der in Ziffer 4.5.3 der B-Planbegründung benannten externen Kompensationsfläche bisher noch vollständig.</p> <p>4.7 Aus Sicht der unteren Waldbehörde muss darauf hingewiesen werden, dass der Grünordnungsplan zum B-Planvorentwurf richtigerweise die im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzbestände vorrangig als <u>Eschenpionierwald</u> erfasst hat. Insofern ist die derzeit im B-Planvorentwurf festgesetzte Darstellung und Sicherung dieser Bereiche nicht durch § 9 (1) 25b, sondern fachlich und sachlich zutreffend als Waldfläche gem. § 9 (1) 18b BauGB umzusetzen.</p>	<p>Erschließungsträger auferlegt, was zusätzlich auch im Erschließungsvertrag geregelt wird. In sofern ist hier die Einstufung als „eher theoretischer Natur“ zurückzuweisen.</p> <p>Zu 4.5 Die Anregung läuft leer, da die Versickerung des Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorgesehen wird (s.o.).</p> <p>Zu 4.6 Die externe Kompensationsfläche wird im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung, dass heißt in der Fassung zur Auslegung, eindeutig festgelegt und beschrieben.</p> <p>Zu 4.7 Ob der angesprochene Eschen-Pionierwald im westlichen Randbereich die Kriterien des § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung erfüllt, ist aus hiesiger Sicht fraglich. Hiernach ist Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit <u>eigenem Binnenklima</u> aufweist. Dieses kann auf Grund des solitären Standortes – im Gegensatz zum östlich angrenzenden Wald des Bückeberges – nicht bestätigt werden. Selbst wenn die Definition des Waldgesetzes hier zutreffen sollte, so ergibt sich hieraus jedoch für die Bauleitplanung nicht zwingend eine Festsetzung</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>4.8 Diese Waldbereiche werden zukünftig auf privaten Wohnflächengrundstücken in unmittelbarer Nähe zu neuen Häusern und in südlicher Licht- und Blickachse gelegen sein, so dass derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass dieser Bebauungsplan Konflikte mit (ordnungswidrigen und kompensationspflichtigen) Waldumwandlungsmaßnahmen vorbereitet, worauf vorsorglich hingewiesen wird.</p> <p>4.9 <u>Brandschutz</u> 1. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (48 cbm/h)</p>	<p>gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB (Flächen für Wald). Der Zweck einer entsprechenden Festsetzung muss sich vielmehr insbesondere auch im Zusammenhang mit der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben. Die Festsetzung einer Waldfläche würde hier jedoch der Städtebaulichen Konzeption widersprechen. Die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB steht dabei nicht dem Gesetzestext des Niedersächsischen Waldgesetzes entgegen und ist deshalb beizubehalten.</p> <p>Zu 4.8 Es handelt sich hierbei um Mutmaßungen, die nicht Grundlage einer Bauleitplanung sein können. Sofern entsprechende ordnungswidrige bzw. kompensationspflichtige Waldumwandlungsmaßnahmen stattfinden sollten, so ist hierauf behördlicherseits entsprechend zu reagieren. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.</p> <p>Zu 4.9 Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Sie sind im Zuge der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen. Die Planstraßen „A“ und „B“ sind als Feuerwehrezufahrten ausreichend bemessen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
5	Landwirtschaftskammer Hannover	23.04.2004	<p>vorhanden ist, b) die vorgenannten Löschwassermengen für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht, c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden; Abstände der Hydranten max. 120 m. d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeingangsdruck) abfällt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.</p> <p>2. Die Planstraße „A“ sowie die Planstraße „B“ sind als Feuerwehrezufahrten zwingend erforderlich. Sie sind daher einschl. der Wendebereiche gem. § 2 DVNBauO zu bemessen.“</p> <p>“Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>5.1 Das Planungsgebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der o.g. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan werden die „Wohnbauflächen“ mit 1,43 ha bilanziert, im B-Plan 69 wird die WA-Fläche mit 1,5 ha angegeben. Diese Differenz von 700 m² entspricht etwa der Größe eines Bauplatzes für ein Einfamilienhaus.</p> <p>5.2 Die Lage der externen Kompensationsfläche soll in einem weiteren Verfahren festgelegt werden. Insofern ist eine abschließende Bewertung derzeit noch nicht</p>	<p>zu 5.1 Die Flächendifferenz ergibt sich aus der Tatsache, dass in der F-Planänderung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Klein- bzw. Hausgärten dargestellt sind, die im B-Plan in die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete integriert sind. Die Flächenbilanzen sind somit richtig.</p> <p>zu 5.2 Die externe Kompensationsfläche wird bei der weiteren Entwurfsbearbeitung konkret benannt. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
6	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz, Hildesheim	20.04.2004	<p>möglich.</p> <p>5.3 Gegen die Inanspruchnahme von Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland werden vorsorglich Bedenken vorgetragen. In jedem Falle sollte die Lage und der Umfang der konkreten Maßnahme mit den betroffenen Bewirtschaftern abgestimmt werden.</p> <p>5.4 Anstelle von externen Ackerflächen regen wir an, die <u>gesamte</u> in der 13. F-Planänderung vorgesehene Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ durch gezielte Aufwertung für Kompensationszwecke zu nutzen. Dadurch kann erreicht werden, dass der Eingriff in einem räumlichen – funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird.</p> <p>6.1 „Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden. - Landeseigene Anlagen - Messeinrichtungen Die genannten Belange werden nicht berührt.“</p> <p>6.2 „Aufgrund der Betrachtung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der vorhandenen Kenntnisse über - Gewässermenge - Gewässerqualität ergeben sich aus meiner Funktion als Gewässerkundlicher Landesdienst folgende Hinweise: Die Bodenversiegelung der letzten Jahre und Jahrzehnte hat zu einer Verschärfung der</p>	<p>Landwirtschaftskammer Hannover.</p> <p>Zu 5.3 Vorsorglich vorgetragene Bedenken über noch nicht vorliegende Sachverhalte können nicht berücksichtigt werden. Die Lage und der Umfang der externen Kompensationsmaßnahme wird mit den Betroffenen abgestimmt.</p> <p>Zu 5.4 Die angesprochene Aufwertung der im Plangebiet gelegenen Maßnahmenflächen ist nicht möglich, da diese bereits, als hochwertig einzustufen sind (siehe Grünordnungsplan).</p> <p>Zu 6.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 6.2 Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird die Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt. Aufgrund der starken Hangneigung und der von Anliegern vorgebrachten Bedenken werden Versickerungsmaßnahmen im Plangebiet nicht vorgesehen. Es ist jedoch eine Regenrückhaltung vorgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
7	Forstamt Grohnde	31.03.2004	<p>Abflußsituation (vermehrte und größere Hochwässer) geführt. Deshalb ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Für die Oberflächenentwässerung sollten geeignete Maßnahmen wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers, die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung oder Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.“</p> <p>7. „Die vorgelegten Entwürfe berücksichtigen einen Abstand der Bebauung vom angrenzenden Waldgebiet von insgesamt 40 m. Die Raumordnung (LROP/RRÖP D.3.3.02.03) sieht vor, dem Wald vorgelagert eine mindestens 100 m breite Schutz- und Pufferzone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Dann wäre aber eine Bebauung des Bückeberges nicht zu realisieren. Deshalb stimme ich zu, wenn in diesem Fall von den Grundsätzen der Raumordnung abgewichen wird. Ich weise jedoch darauf hin, dass durch die Reduzierung der Schutz- und Pufferzone eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht ausgeht, die dem Waldbesitzer nicht angelastet werden kann.“</p>	Zu 7. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
8	Handwerkskammer Hannover	01.04.2004	8. „Die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.“	Zu 8. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EMMERTHAL

Anhang 1b

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“ mit örtlichen Bauvorschriften OT. Hagenohsen

Aufstellung über die vorgebrachten Anregungen und Abwägung
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 03.05.2004 bis 04.06.2004

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
1	Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst 52, Bauaufsicht	27.05.2004	<p>1.1 <u>Naturschutz u. Landschaftspflege</u></p> <p>Aus naturschutzbehördlicher Sicht werden die im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf geäußerten Bedenken gegen diesen B-Plan wegen der grundsätzlichen Problematik einer Bebauung des exponierten Bückeberghanges weiterhin aufrecht erhalten.</p> <p>Derzeit stellt sich der zur Bebauung vorgesehene Bückeberghang mit seinem dichten Bewuchs im Landschaftsbild als von baulichen Maßnahmen relativ unberührter harmonischer Landschaftsteil dar. Durch die vorgesehene großflächige Beseitigung des vorhandenen Bewuchses und die Realisierung von Wohngebäuden mit talseitigen Traufhöhen von bis zu 6 m (Ziffer 1.7 der Textlichen Festsetzungen) werden erhebliche Eingriffe in das bisherige Landschaftsbild hervorgerufen, die nur bedingt ausgleichbar sein werden.</p> <p>Weiterhin fände die Umsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar am Südwestrand des großräumig unter Landschaftsschutz stehenden Bückeberges statt. Hierdurch wird nicht nur das in der Erläuterung zum parallel geführten FNP-Änderungsverfahren richtig zitierte Ziel D 1.5 01.6 des Regionalen Raumordnungsprogramms, „Ökologisch wertvolle Bereiche und Waldränder sind – in einem Abstand von 100 m – grundsätzlich freizuhalten“, nicht eingehalten, sondern auch</p>	<p>Zu 1.1</p> <p>Hinsichtlich der planerischen Überlegungen zur Standortwahl des Baugebietes und zur Problematik des Waldabstandes wird auf die entsprechenden Ausführungen in der 13. F-Plan-Änderung und der dortigen gemeindlichen Abwägung verwiesen.</p> <p>Die Exposition des Plangebietes und die Lagebeziehung zum nahgelegenen Wald sowie die daraus erwachsenen Funktionen für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erkannt, bewertet und sachgerecht mit anderen Belangen abgewogen worden. Als Grundlage dieser Abwägung liegt ein umfangreicher, sorgfältig erstellter Grünordnungsplan vor.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>diesem Ziel entgegen geplant. Gerade hier kommt dem bisher bebauungsfreien und lediglich extensiv genutzten Bückeberghang eine erhebliche tier- und landschaftsökologische Bedeutung als Waldvorrandbereich zu.</p> <p>1.2 Weiterhin fehlt eine konkrete planungsrechtliche Fixierung der in Kap. 7 auf den Seiten 30 bis 33 der B-Planbegründung beschriebenen externen Kompensationsflächen, wobei generell zu bezweifeln ist, ob die dargestellten Kompensationsmaßnahmen fachlich und sinnvoll geeignet sind, die erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt bei Hagenohsen durch Obstwiesen und Hecken bei Voremberg annähernd zu kompensieren bzw. zu ersetzen. Weder in der Planzeichnung noch in den Textlichen Festsetzungen werden die externen Kompensationsmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Des weiteren fehlen konkrete Angaben bzgl. des Umsetzungszeitpunktes der Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>1.3 Aus Sicht der unteren Waldbehörde muss – wie auch schon zum B-Plan-Vorentwurf – darauf hingewiesen werden, dass der</p>	<p>Zu 1.2: Bei der Planung wird im Sinne einer gerechten Abwägung <u>aller</u> Belange bewusst in Kauf genommen, dass nicht alle in Folge der Baumaßnahmen verlorengehenden Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaftspflege vollständig an Ort und Stelle ausgeglichen werden können. Aus diesem Grund sind neben den im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen weitere externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind in der Begründung konkret benannt und fachlich bewertet worden. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Ausarbeitungen wurde ermittelt, dass insgesamt eine vollständige Kompensation erzielt wird. An der Richtigkeit dieser Bewertungen besteht kein Zweifel. Des weiteren hat der Gesetzgeber in § 1a (3) BauGB ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe „auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ erfolgen kann. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Dabei ist die Sicherung der externen Maßnahmen durch „kommunale Selbstbindung“ – wie in Kap. 7 der Begründung ausgeführt – ausreichend, da sich die Flächen im Gemeindebesitz befinden. Diese Selbstbindung ist durch einen entsprechenden Ratsbeschluss zu dokumentieren. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 1.3 Ob der angesprochene Eschen-Pionierwald im westlichen Randbereich die Kriterien des § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung erfüllt,</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>Grünordnungsplan zum B-Planvorentwurf richtigerweise die im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzbestände vorrangig als Eschenpionierwald erfasst hat. Insofern ist die derzeit im B-Planvorentwurf festgesetzte Darstellung und Sicherung dieser Bereiche nicht durch § 9 (1) Nr. 25b BauGB, sondern fachlich und sachlich zutreffend als Waldfläche gemäß § 9(1) Nr. 18b BauGB umzusetzen.</p> <p>1.4 Diese Waldbereiche werden zukünftig auf privaten Wohnflächengrundstücken in unmittelbarer Nähe zu neuen Häusern und in südlicher Licht- und Blickachse gelegen sein, so dass derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass dieser Bebauungsplan Konflikte mit (ordnungswidrigen und kompensationspflichtigen) Waldumwandlungsmaßnahmen vorbereitet, worauf vorsorglich hingewiesen wird.</p>	<p>ist aus hiesiger Sicht fraglich. Hiernach ist Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit <u>eigenem Binnenklima</u> aufweist. Dieses kann auf Grund des solitären Standortes – im Gegensatz zum östlich angrenzenden Wald des Bückeberges – nicht bestätigt werden.</p> <p>Falls die Definition des Waldgesetzes hier zutreffen sollte, so ergibt sich hieraus für die Bauleitplanung jedoch nicht zwingend eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB (Flächen für Wald). Hier sind vielmehr die jeweiligen, unterschiedlichen gesetzlichen Zielsetzungen zu berücksichtigen. So ist im Rahmen der Bauleitplanung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung maßgebend. Die Festsetzung einer Waldfläche würde hier jedoch der Städtebaulichen Konzeption widersprechen und ist aufgrund der relativ geringen Ausdehnungen aus bauleitplanerischer Sicht auch nicht als sinnvoll anzusehen. Die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist im Hinblick auf das Erhaltungsziel sogar als wirkungsvoller anzusehen, da nicht nur der unter die Definition „Wald“ fallende Bestand, sondern <u>jeglicher</u> Gehölzbestand (d.h. Bäume <u>und</u> Sträucher) innerhalb der festgesetzten Flächen zu erhalten ist.</p> <p>Die Anregungen werden nicht zu berücksichtigt.</p> <p>Zu 1.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch um Mutmaßungen, die nicht Grundlage einer Bauleitplanung sein können. Sofern entsprechende ordnungswidrige bzw. kompensationspflichtige Waldumwandlungsmaßnahmen stattfinden sollten, so ist hierauf behördlicherseits entsprechend zu reagieren. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
2	Realverband Teilungs- und	03.06.2004	<p>1.5 Schließlich kann von hier aus nicht nachvollzogen werden, weshalb die vom Stadtplaner als Anhang 1 der vorgelegten Entwurfsunterlagen angefertigte Abwägungssynopse der eingegangenen Stellungnahmen vom 30.04.04 die darin aufgeführten Bedenken des Landkreises aus naturschutz- und regionalplanerischer Sicht lediglich als „Anregungen“ bezeichnet.</p> <p>1.6 <u>Brandschutz</u> 1. Die Löschwasserversorgung kann nur als sicher- gestellt angesehen werden, wenn a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (48 cbm/h) vorhanden ist, b) die vorgenannten Löschwassermengen für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht, c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden; Abstände der Hydranten max. 120 m. d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeingangsdruck) abfällt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen. 2. Die Planstraße „A“ sowie die Planstraße „B“ sind als Feuerwehrezufahrten zwingend erforderlich. Sie sind daher einschl. der Wendebereiche gem. § 2 DVNBauO zu bemessen.“</p>	<p>Zu 1.5: Der Begriff „Bedenken“ ist nicht aufgegriffen worden, weil er im Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung entfallen ist. Hier wird vom Gesetzgeber vielmehr nur noch der Begriff „Anregungen“ benutzt. Die Einwendungen des Landkreises sollten hierdurch in keiner Weise abgestuft werden. Sie sind vielmehr Bestandteil einer gewissenhaften Abwägung.</p> <p>Zu 1.6: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Sie sind im Zuge der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen. Die Planstraßen „A“ und „B“ sind als Feuerwehrezufahrten ausreichend bemessen. Weiterer Handlungsbedarf besteht somit nicht.</p> <p>Die Anregungen sind außerhalb der Bauleitplanung durch</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
3	<p>Verkoppelungsinteressenten Hagenohsener Straße 23 31860 Emmerthal</p> <p>Renate und Dieter Grabenhorst Bückebergstraße 26 31860 Emmerthal</p>	03.06.2004	<p>Die Herren Ellermann und Riecke geben im Namen des Realverbandes folgende Anregungen:</p> <p>2.1 Auf den an das künftige Baugebiet angrenzenden Grundstücksflächen des Realverbandes stehen Bäume bzw. z.T. Wald. Der Realverband fordert den Ausschluss von Haftungsansprüchen, die von Dritten (zukünftigen Grundstückserwerbern) gegen den Realverband im Zusammenhang mit umfallenden Bäumen etc. geltend gemacht werden können.</p> <p>2.2 Der Realverband fordert den Ankauf des „Wurmfortsatzes“ des Flurstücks 416/3. Damit kann eine Begradigung der Flurstücksgrenze erreicht werden.</p> <p>Unter Beachtung der vorstehenden Forderungen erklärt sich der Realverband bereit, dass im Bebauungsplan als „L 2“ dargestellte Leitungsrecht einzuräumen.</p> <p>3.1 Herr und Frau Grabenhorst weisen darauf hin, dass die Planstraße „A“ nicht wie geplant erstellt werden könne. In der Vergangenheit hat es bei Starkregenereignissen bereits mehrmals Überschwemmungen ihres angrenzenden Grundstückes gegeben. Die vor Jahren geschaffene bergseitige Querneigung des Weges sowie die angelegten Querrinnen sind zwischenzeitlich weggespült.</p> <p>3.2 Es wird befürchtet, dass durch die schweren Baufahrzeuge</p>	<p>entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 3.1: Die Planstraße „A“ ist wie geplant realisierbar. Dabei bleibt die vorhandene Böschung an der Grundstücksgrenze erhalten. Die Straße wird selbstverständlich einen dauerhaft tragfähigen Unterbau und eine dauerhafte bergseitige Querneigung erhalten. Außerdem wird das künftig auf der Straße anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Straßeneinläufen gefasst und über einen Kanal abgeführt. Insofern wird sich die Entwässerungssituation im Grundstücksbereich verbessern. Die Hinweise werden somit berücksichtigt.</p> <p>Zu 3.2: Da die bereits vorhandene Böschung entlang der</p>

Lfd. Nr.	Name	Datum	Anregungen	Abwägung / Beschluss
			<p>Beschädigungen an der Einfriedungsmauer aus Naturstein sowie der Garage mit Werkstatt und Vorbau entstehen könnten. Der unmittelbar an die Grundstücksgrenze anschließende Straßenbau ist ausreichend zu gründen.</p> <p>3.3 Des weiteren wird befürchtet, dass auf der Planstraße „A“ zu schnell gefahren wird. Zur problemlosen Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird angeregt, die Planstraße im Grundstücksbereich versetzt auf 3,00 m Breite einzugrenzen.</p> <p>3.4 Die baubedingten Auswirkungen auf das Grundstück sind auf ein zumutbares Maß zu beschränken, insbesondere ist die Straße frei und sauber zu halten und die Staubentwicklung zu minimieren.</p>	<p>Grundstücksmauer bestehen bleibt, ist ein ausreichender Sicherheitsabstand gewährleistet. Auswirkungen auf das Grundstück und die dortigen baulichen Anlagen sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Zur Feststellung eventueller Beschädigungen wird dem Erschließungsträger die Durchführung einer Beweissicherung vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Zu 3.3: Im Plangebiet ist insgesamt ein verkehrsberuhigter Straßenausbau vorgesehen. Mit überhöhten Geschwindigkeiten ist somit - auch auf Grund des Umfeldes - nicht zu rechnen.</p> <p>Der genaue Straßenausbau ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Er wird zur gegebenen Zeit noch mit den betroffenen Anliegern abgestimmt. Eine Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 3,00 m erscheint aufgrund des weiterhin abzuwickelnden forstwirtschaftlichen Verkehrs nicht ratsam.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Zu 3.4 Die Hinweise sind bei der Realisierung des Baugebietes zu beachten.</p>