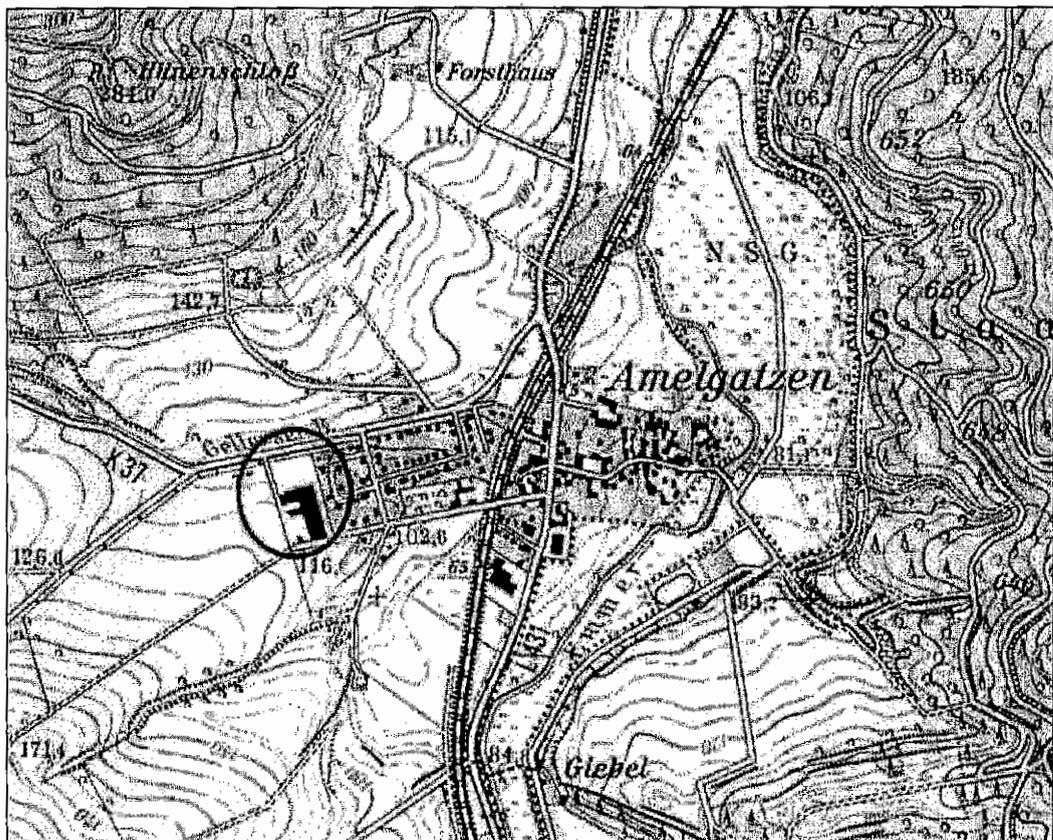


BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74
„AMELGATZEN - WEST“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
GEMEINDE EMMERTHAL **OT. AMELGATZEN**



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



- ABSCHRIFT -

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

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

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
HASTENBECKER WEG 2
31785 HAMELN

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

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

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	5
1.3	Flächennutzungsplan	6
2.	VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.	PLANUNGSKONZEPT.....	8
3.1	Nutzungsstruktur	8
3.2	Verkehrerschließung	8
3.3	Natur und Landschaft	10
3.4	Bebauungsvorschlag für den Bereich „Amelgatzen-West“	12
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Verkehrsflächen	15
4.5	Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken	16
4.6	Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	17
	4.6.1 Bepflanzungsgrundsätze	17
	4.6.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	17
	4.6.3 Pflanzmaßnahmen	18
	4.6.4 Gestaltungsmaßnahmen	19
4.7	Gestalterische Festsetzungen	20
5.	VER- UND ENTSORGUNG	21
6.	NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN.....	22
7.	STÄDTEBAULICHE WERTE	23
7.1	Flächenbilanz	23
7.2	Besiedlungsgrößen	24

8.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	24
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	24
8.2	Kosten, Finanzierung	24
8.3	Als bald zu treffende Maßnahmen	25
9.	HINWEISE.....	25
10.	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG.....	25

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich Amelgatzens, und zwar südlich der K37 und nördlich des Koppelweges.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Wohngrundstücke an der Ringstraße und des Koppelweges,
- im Norden: durch die südliche Grenze der K 37,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Koppelweges und
- im Westen: durch die östliche Grenze der Ackerparzelle 115/1.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 113/35, 113/34 und Teile des Flurstückes 288 der Flur 1, Gemarkung Amelgatzen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2,1 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Das Plangebiet stellt zur Zeit überwiegend eine Industriebrache dar. 155 m² unterliegen zur Zeit einer gärtnerischen Nutzung.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise.

Nördlich tangiert die K 37 das Plangebiet. Diese Kreisstraße führt in Richtung Osten auf die Landesstraße L 431 (Bad Pyrmont – Emmern).

Der südlich angrenzende Koppelweg führt in Richtung Südwesten als Wirtschaftsweg in die landwirtschaftlichen Nutzfelder und stellt in Richtung Osten eine Verbindung zum alten Ortskern her.

Die westlich angrenzenden Flächen unterliegen der ackerbaulichen Nutzung. Die Flächen weisen ein Gefälle in nordöstliche Richtung zum Gellerser Bach hin auf.

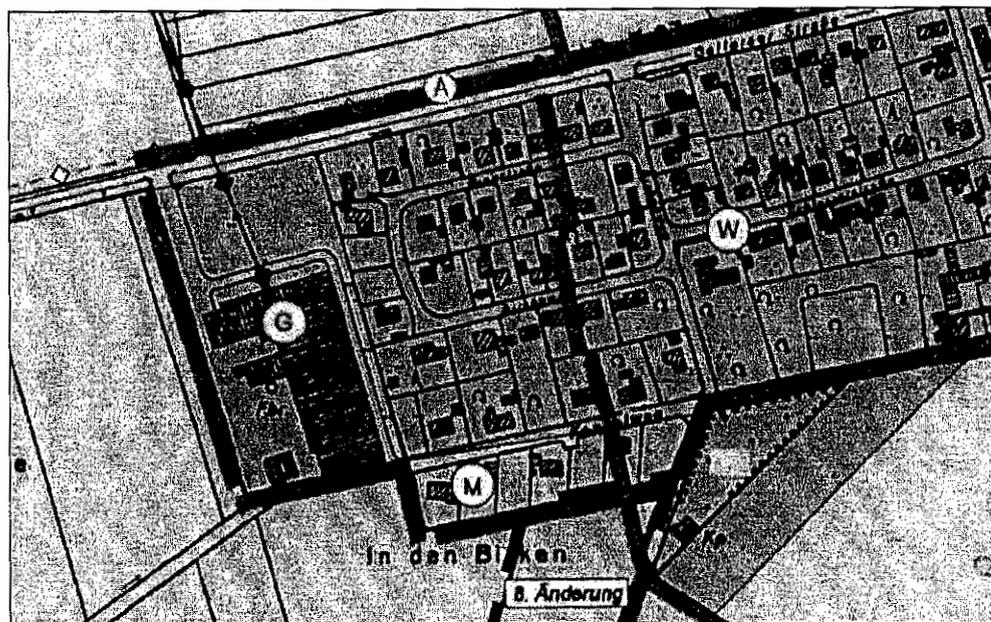
Die Geländehöhen im Plangebiet fallen vom südwestlichen Bereich (ca. 114 m NN) in nordöstliche Richtung auf ca. 103 m NN. Die Geländeneigungen sind als gleichmäßig und mit durchschnittlich unter 3 % als gering anzusehen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt in seiner Ursprungsfassung für den Planbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar.

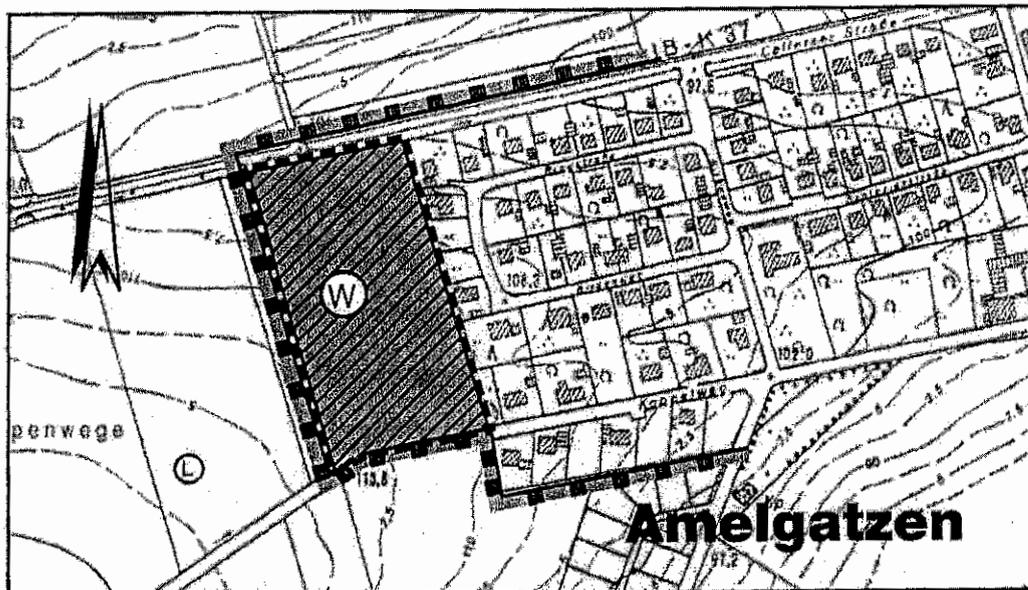
Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, am westlichen Rand Amelgatzens nunmehr weiteres Wohnbauland bereitzustellen, wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes in „Wohnbaufläche“ geändert. Dieses wird im Zuge der 16. F-Plan-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt, so dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen wird.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o.M.)



Zeichnerische Darstellungen der 16. F-Plan-Änderung (Entwurf)

(M.:5000)



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Emmerthal das Ziel, im Ortsteil Amelgatzen weiteres Wohnbauland bereitzustellen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auch der Wasserwirtschaft (Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet),
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche

Struktur und das Landschaftsbild,

- Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufs.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

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

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft werden entsprechende Randbepflanzungen vorgesehen, die einen harmonischen Übergang gewährleisten.

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpG) wird verzichtet, da sich im Ortskernbereich am östlichen Koppelweg ein ausreichend großer Spielplatz befindet. Dieser Spielplatz kann ohne Querung einer stark befahrenen Straße erreicht werden.

Zusätzlich wird aufgrund der Ortsrandlage von genügend Entfaltungsmöglichkeiten in der angrenzenden freien Landschaft ausgegangen, die weitab der Möglichkeiten eines eingerichteten Kinderspielplatzes liegen.

3.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über den Koppelweg und die Ringstraße und im Weiteren über den Birkenweg auf die K 37. Im östlichen Verlauf ist eine Verbindung mit der Landesstraße L 431 gegeben, die in nordöstliche Richtung nach Emmerthal führt.

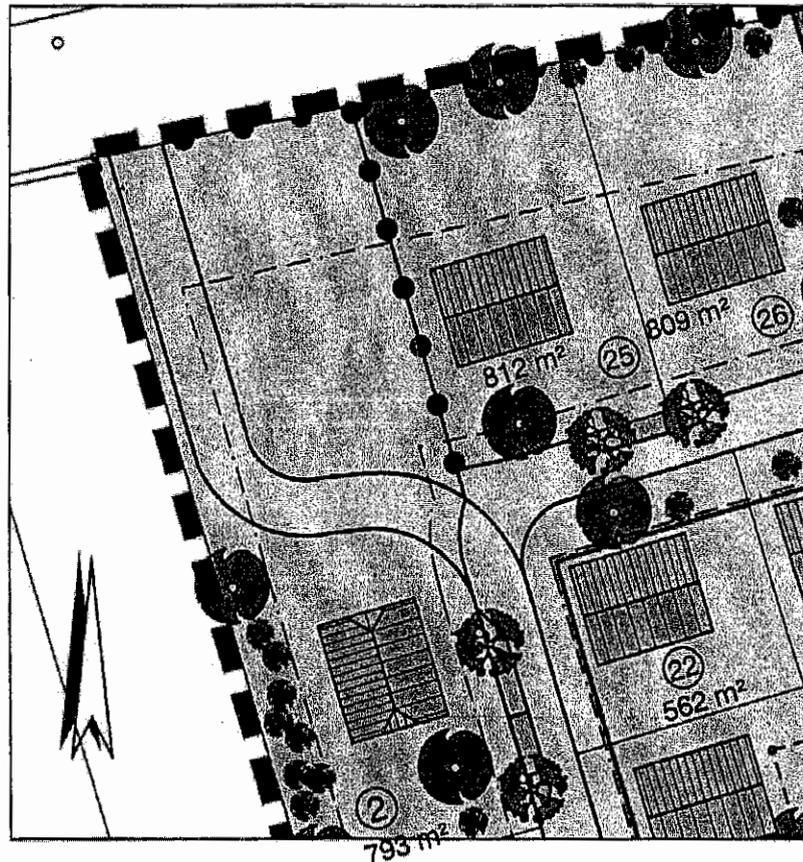
Der Koppelweg ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Emmertal“. Die Gemeinde Emmerthal hat für die verkehrliche Zuführung zum Baugebiet beim Landkreis Hameln-Pyrmont eine Befreiung von den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes beantragt. Die Befreiung ist in Aussicht gestellt worden.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über bedarfsgerecht auszubauende Erschließungsstraßen sichergestellt.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt der Bedarf für den direkten Anschluss des Baugebietes an die K 37 ergeben, ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Vorhaltefläche am Rand der derzeitigen Maßnahmenfläche gegeben. Möglich wäre die Verlängerung der Planstraße „B“ im östlichen Bereich über den Rand der derzeitigen Maßnahmenfläche bis an die K 37.

Für den Zeitraum der Bauphasen (Erschließungsmaßnahmen und Hochbau) ist die Nutzung der ehemaligen Werkszufahrt (incl. Überführung über den Gellerser Bach) direkt von der K 37 aus möglich. Damit kann der Baustellenverkehr für diese Übergangszeit aus den angrenzenden Wohngebieten fern gehalten werden, wodurch sonst zu erwartende Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden werden können. Die temporäre Verbindung der o.g. ehem. Werkszufahrt mit den neu zu erstellenden Planstraßen ist problemlos möglich (siehe Abbildung).

Vorübergehende Anbindung an die K 37 während der Bauzeit



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. 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 im Abwägungsprozess mit berücksichtigt werden zu können (§ 8a - c BNatSchG).

Nach 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 Natur und Landschaft 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).

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG), kann für bauplanungsrechtliche Vorhaben außerdem die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehen. Hierzu sind in der Anlage 1 zum UVPG Vorhaben aufgeführt, die unter die UVP-Pflicht fallen bzw. für die eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Die jeweilige Einstufung ist gemäß Anlage 1 zum UVPG an Hand von Größen- und Leistungswerten vorzunehmen. So ist in der Anlage 1 unter Pkt. 18 „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ u.a. aufgeführt:

„18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

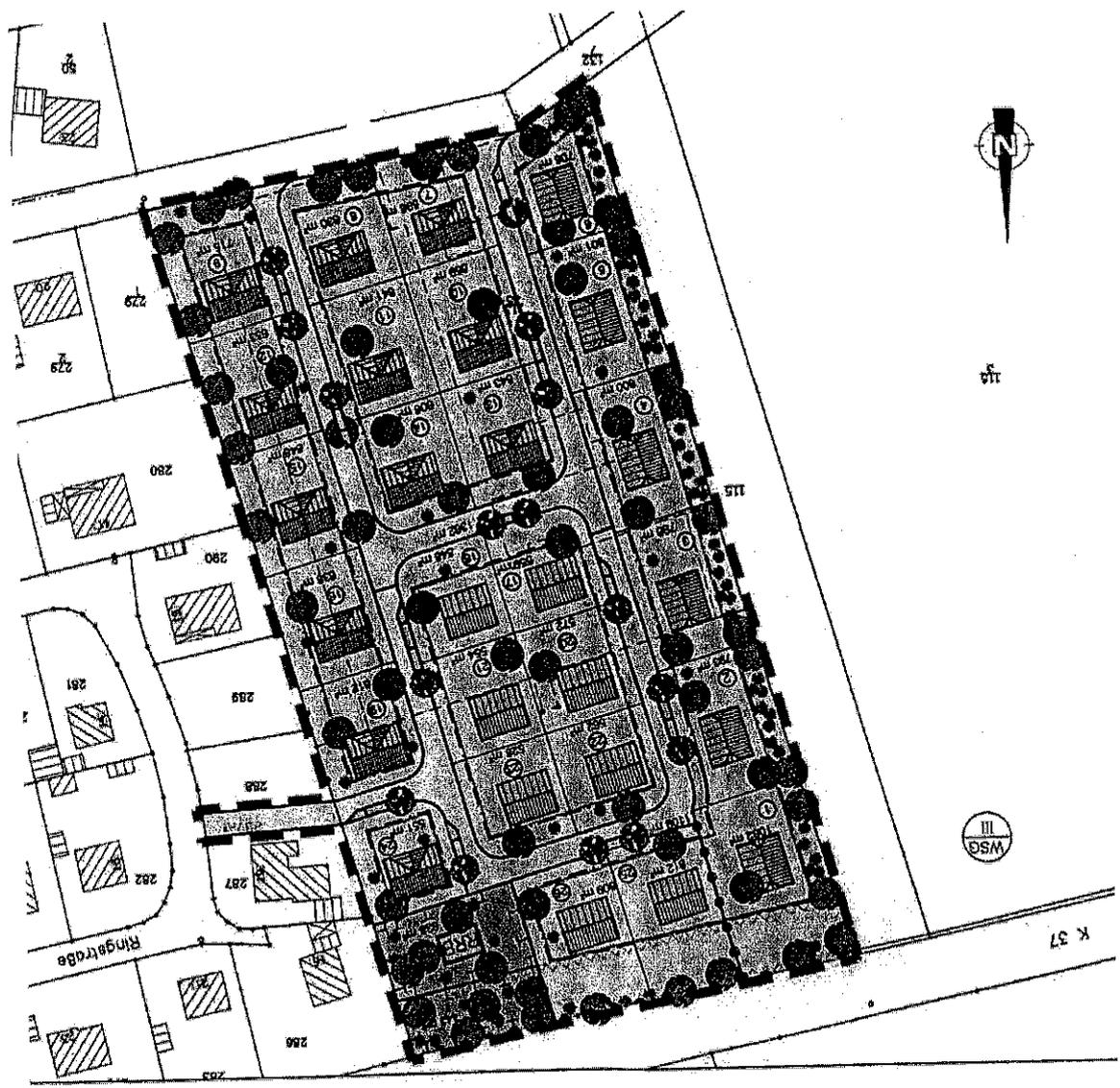
100.000 m² oder mehr -> UVP-pflichtig

20.000 m² bis weniger als 100.000 m² -> allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen

Das Plangebiet des B-Planes „Amelgatzen-West“ umfasst 17.516 m² Nettobauland. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und einer zusätzlich erlaubten Versiegelung von 50% für Nebenanlagen errechnet sich somit eine zulässige Grundfläche von 7.882m². Da der B-Plan „Amelgatzen-West“ die angegebenen Größenwerte nicht erreicht, ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorprüfung und keine UVP durchzuführen. Zur fachgerechten Behandlung der umweltschützenden Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung jedoch ein Umweltbericht erstellt worden (s. Teil II). 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 4.6).

3.4 Bebauungsvorschlag für den Bereich „Amelgaten-West“

(ohne Maßstab)



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 74 "Amelgatzen-West" mit Örtlichen Bauvorschriften 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 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl S. 89), zuletzt geändert am 05.11.2004 (Nds. GVBl S. 404)

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Trotz der o.g. Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt. 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 Anzahl der Geschosse festgesetzt worden.

Für die Baugebiete werden $GRZ = 0,3$ und $GFZ = 0,3$ festgesetzt. Damit ist der gemäß Baunutzungsverordnung mögliche Spielraum (GRZ/GFZ max. $0,4/1,2$) nicht ausgeschöpft worden. Hierdurch soll die Bodenversiegelung und städtebauliche Dichte auf ein notwendiges Maß reduziert und gleichzeitig eine aufgelockerte Bebauung festgeschrieben werden.

Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass das zweite Vollgeschoss nur zulässig ist, wenn es das Kellergeschoss oder das Dachgeschoss bildet (II*). Durch diese Festsetzung soll einerseits die Bebauung visuell auf ein Vollgeschoss beschränkt werden, um bei der topographisch exponierten Lage eine befriedigende Einbindung in die Umgebung sicherzustellen. Dieses Bestreben wird durch die zusätzliche Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen der Gebäude untermauert. Andererseits ist für die Dachgeschosse die Beschränkung der Grundfläche auf $2/3$ des darunter liegenden Geschosses (siehe Nieders. Bauordnung) aufgehoben. Durch die somit verbesserte Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wird die Schaffung von ausreichendem Wohnraum erleichtert. Bei gleichem Wohnraumbedarf besteht hierdurch auch die Möglichkeit, die Grundfläche des Hauses und damit die Bodenversiegelung zu verringern.

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.

Ein weiterer Aspekt ist die Lage am Ortsrand. Um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollten die Gebäude nicht übermäßig raumwirksam ausgeprägt sein.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits oben angesprochen, wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Dieses soll u.a. durch die Beschränkung auf Einzelhäuser im westlichen Randbereich bzw. Einzel- und Doppelhäuser im zentralen

Bereich erreicht werden. Es sind somit städtische Formen, wie z.B. eine riegelbildende Bebauung, ausgeschlossen.

Da jedoch die Beschränkung auf Einzelhäuser und Doppelhäuser allein nicht ausreicht, um maßstabsprengende 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. Um entlang der Planstraßen eine gewisse „optische Transparenz“ des Plangebietes zu wahren, sind auf den hier angrenzenden nicht überbaubaren Flächen Garagen und ggf. visuell störende Nebenanlagen bis zum Abstand von 3 m ausgeschlossen.

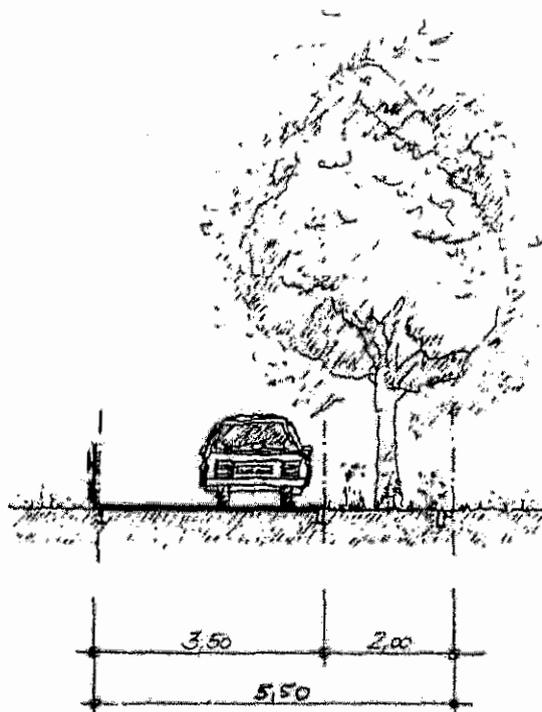
4.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei Planstraßen. Diese neuen Verkehrsflächen sollen insgesamt verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Dabei soll generell das Mischprinzip realisiert werden, d.h. auf den Bau separater Gehwege mit Hochborden kann verzichtet werden.

Eine Gliederung der Verkehrsfläche kann durch verspringend anzulegende Parkplätze und Baumpflanzungen erreicht werden. Die empfohlene Verkehrsraumgestaltung geht aus dem Bebauungsvorschlag in Kap. 3.4 hervor. Eine rechtsverbindliche zeichnerische Umsetzung in der Planzeichnung erfolgt aus Flexibilitätsgründen nicht.

Regelquerschnitt der Planstraße A

(unverbindliches Ausführungsbeispiel, Abschnitt Einengung)



4.5 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle dem geplanten Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes zugeführt. Das Becken ist im Zuge der Erschließungsplanung zu dimensionieren. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist erfolgt. Im Bebauungsplan erfolgt lediglich die Festsetzung durch Symbol innerhalb einer ausreichend bemessenen Maßnahmenfläche (durch Vorbemessung ermittelt). Die nicht zur Regenrückhaltung benötigten Flächen sind mit einer Landschaftsgehölzpflanzung zu versehen.

Der gedrosselte Ablauf aus dem Regenrückhaltebecken ist zum Vorfluter (Gellerser Bach) vorgesehen.

4.6 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Zur Umsetzung der unter 3.3 beschriebenen Zielsetzungen werden die folgend beschriebenen Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen.

4.6.1 Bepflanzungsgrundsätze

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

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

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

4.6.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

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

Die Standortwahl stellt die wichtigste Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die überwiegende Inanspruchnahme einer Industriebrache mit bereits umfangreichen versiegelten Flächen wird der Eingriff in höherwertige Biotope vermieden.

4.6.3 Pflanzmaßnahmen

(rechtsverbindlich festgesetzt)

Anlage von Landschaftsgehölzpflanzungen auf öffentlicher Maßnahmenfläche

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind die nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens einschl. Zufahrt/ Umfahrung benötigten Flächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Anlage eines Pflanzstreifens auf privaten Grundstücken

Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unterbrechungen der Pflanzfläche für notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig, wenn die hierdurch verlorengehenden Pflanzflächen auf gleichem Grundstück ausgeglichen werden.

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

Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, 200 – 250 cm

Sträucher: 2xv, 60 – 100 cm

Folgende Gehölze sind vorgesehen (Auswahlliste):

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

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

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

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

Sträucher (ca. 90% der Pflanzung)

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer mittelstämmiger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf den südlich der Planstraße gelegenen Baugrundstücken sind die Bäume innerhalb der südlichen nicht überbaubaren Fläche anzupflanzen.

Für die Laubbaumpflanzungen sind folgende Arten vorzusehen (Auswahlliste):

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

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

Für die Obstbaumpflanzungen sind standortheimische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne oder Kirsche anzupflanzen.

4.6.4 Gestaltungsmaßnahmen

(Empfehlungen)

Naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens

Die Begrenzung des Rückhaltebeckens soll in geschwungener Form verlaufen. Die Böschungen sollen naturnah, das heißt mit wechselnder Böschungsneigung und geschwungenem Böschungsverlauf modelliert werden.

Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Gestaltung der Planstraßen A, B und C sollen mindestens alle 20 m einseitig hoch-

stämmige Laubbäume heimischer Arten vorgesehen werden. Sie sollten dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Es ist sinnvoll, die Pflanzflächen mit der Anlage der notwendigen Parkplätze zu kombinieren (siehe „Städtebaulicher Entwurf“).

Geeignet sind folgende Arten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Pflanzgrößen: Einzelbäume: 3xv, StU 16-18 cm, mit Ballen

Die Pflanzflächen sollten flächendeckend mit Bodendeckern bepflanzt werden. Geeignet sind folgende Arten:

Lonicera pileata (Heckenkirsche)

Potentilla fruticosa var. manschurica (Fingerstrauch)

Stephanandra incisa `crispa` (Kranzspiere)

Es sind jeweils 3,5 Stück/m² vorzusehen, die Arten sind gruppenweise zusammen zu pflanzen.

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 diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. In diesem Sinn erfolgen Vorgaben zu Dächern und Einfriedungen.

Die Dächer der Gebäude sind als stark ortsbildprägend anzusehen. Am Ortsrand sind zusätzlich auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich. Aus diesen Gründen sollen Dachformen, -neigungen und -deckungen, die erheblich von der vorzufindenden Dachlandschaft abweichen, vermieden werden.

Als Dachformen sind Sattel- Pult- und Krüppelwalmdächer zulässig. Zu den Dachneigungen ist mit 28° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben. Für Garagen und Nebenanlagen sind keine Vorgaben einzuhalten, da deren Dächer visuell nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Da die vorhandenen Bebauungen in der Nachbarschaft bereits sowohl rote als auch braune und graue Dächer aufweisen, erfolgt eine entsprechende Eingrenzung auf die

Farbreihen „Rot“, „Rotbraun“ und „Grau“. Damit sind optisch stark hervortretende Farbgebungen, wie z.B. Blau, Grün oder Gelb, ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind auf 3/5 der Traufenlänge beschränkt und der Abstand der Dachaufbauten zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen um hier bauliche Verunstaltungen zu vermeiden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

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

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

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Regenwasser/Schmutzwasser). Dabei wird das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** über einen Kanal dem ausgewiesenen Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Plangebiet zugeführt. Die gedrosselte Ableitung aus dem Becken erfolgt in nördliche Richtung zum Gellerser Bach. Für die Einleitung ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Bei der Geländeprofilierung der Grundstücke ist auf deren Hochwassersicherheit zu achten. Dies gilt besonders für die südwestlichen Grundstücke. Für diese Grundstücke wäre nach Starkregenereignissen oberflächlich anfallendes Wasser von den oberhalb

liegenden ausgedehnten Ackerflächen theoretisch denkbar. Möglich wäre die Anlage einer Auffangmulde oder entsprechende Geländemodellierungen mit einem Höhenversatz in Richtung Baugrundstücke.

Aufgrund allgemeiner Kenntnisse der Untergrundverhältnisse im Planbereich wird auf die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet.

Das **Schmutzwasser** wird über das zentrale Kanalisationsnetz der Kläranlage Emmerthal zugeführt. Dabei ist ein Anschluss des neu herzustellenden Kanals an entsprechende Bestandsleitungen in der K 37 bzw. der Ringstraße möglich.

6. NACHBARSCHUTZ, 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 über den Koppelweg, die Ringstraße und den Birkenweg zur K 37 problemlos abgewickelt werden (siehe hierzu auch untenstehende Ermittlung des Verkehrsaufkommens).

Abschätzung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet

Schätzformel gemäß EAE 85/95 für KFZ-Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS (7.00 bis 8.00 Uhr):	
MGS [PKW/h] = 0,35 x PKW-Bestand	
Motorisierungsgrad gem. EAE 85/95:	2,0 - 2,5 Einwohner je PKW
hier gewählt:	2,0 EW/PKW
Einwohner :	102 EW
PKW-Bestand :	51 PKW
Morgendliches Verkehrsaufkommen	18 PKW/h
Verkehrsverteilung (geschätzt):	
Ringstraße: 50%	9 KFZ/h
Koppelweg: 50%	9 KFZ/h

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

Atlasten / Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Vom Geotechnischen Planungs- und Beratungsbüro – Arke wurden 2005 orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass alle ermittelten Schadstoffgehalte im Boden einheitlich unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte liegen.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

7.1 Flächenbilanz

Bruttofläche:	21.325m²	=	2,13ha	=	100%
Nettobauland:	17.516m²	=	1,75ha	=	82,14%
davon					
Wohngebiet:	17.516m ²				
davon Pflanzgebot:	2.100m ²				
Verkehrsflächen:	2.728m²	=	0,27ha	=	12,8%
davon					
Planstr. "A"	1.362m ²				
Planstr. "B"	1.109m ²				
Planstr. "C"	257m ²				
Öffentliche Grünflächen	1.081m²	=	0,11ha	=	5,1%
davon					
RRB	638m ²				
Grünfläche	443m ²				

7.2 Besiedlungsgrößen

Wohnbaugrundstücke (G):	ca.	26 G
Wohngebäude (WG):		26 WG
Wohneinheiten (WE):		
- 1,3 Wohneinheiten je Wohngebäude		34 WE
Einwohner (EW):		
- 3,0 Einwohner je Wohneinheit:		102 EW
Nettowohndichte (NWD):		49 EW/ha
Bruttowohndichte (BWD):		39 EW/ha
Grundstücksgrößen:		
	von ca.:	528 m ²
	bis ca.:	1.082 m ²
	Mittelwert:	670 m ²

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

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

Landkreis Hameln-Pyrmont (Schr. v. 16.12.2005)

Untere Landesplanungsbehörde

1.1 Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2001 ist die Siedlungsentwicklung im OT. Ameigatzen auf eine angemessene Eigenentwicklung zu beschränken. Für den vorliegenden Planungsfall ist in den Begründungen der Bauleitpläne nicht hinreichend dargelegt, von welcher Einwohnerentwicklung bei der Größenordnung der beabsichtigten Wohnbauflächendarstellung ausgegangen wird.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.1: Die Anregungen sind dahingehend zu berücksichtigen, dass der räumliche Geltungsbereich auf das ehemalige Betriebsgrundstück beschränkt wird (siehe hierzu auch zu 1.3, Thema „Herausnahme einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet“). Die Begründung zur parallel durchgeführten F-Plan-Änderung wird um entsprechende Ausführungen zur Einwohnerentwicklung und zum Wohnbauflächenbedarf ergänzt. Allein hieraus lässt sich ein konkreter Bauflächenbedarf für die Eigenentwicklung des Ortes jedoch nicht in der hier in Rede stehenden Größenordnung ableiten. Eine Flächenreduzierung erscheint deshalb im Sinne einer Kompromissfindung erforderlich. Mit der Beschränkung auf das Betriebsgrundstück des ehemaligen Holzbearbeitungswerkes kann insbesondere auch den Vorgaben des Baugesetzbuches Rechnung getragen werden, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen vor einer Inanspruchnahme bisher baulich ungenutzter Flächen anzustreben ist. Die Anregungen werden berücksichtigt. Das Plangebiet wird reduziert, so dass ausschließlich die Fläche des ehemaligen Holzbearbeitungswerkes Reese überplant wird.

Untere Bauaufsicht / Denkmalschutzbehörde

1.2 Gegen den Bebauungsplan bestehen in baurechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Anregungen Beachtung finden:

Die Aufnahme von „Ausnahmen“ in der örtlichen Bauvorschrift ist entbehrlich, da dies in der Nieders. Bauordnung abschließend geregelt ist. Die Nummerierung sollte kontinuierlich erfolgen. Gegen den Bebauungsplan bestehen in baudenkmalrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.2: Der Hinweis auf die möglichen Ausnahmen unter Pkt. 2.4 der Örtlichen Bauvorschriften kann entfallen. Die Nummerierung wird korrigiert. Die Anregungen werden berücksichtigt.

Brandschutz

1.3 Die Verkehrswege sind so zu planen und anzulegen, dass sie durchgängig mit Einsatzfahrzeugen und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschl. Wendebereiche sind analog § 2 DVNBauO zu wählen.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.3: Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind hierfür ausreichend bemessen, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde

1.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen – mind. 5,0 m parallel zum Gellerser Bach – dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden. Unzulässig sind auch solche bauliche Anlagen, die von der Genehmigungspflicht befreit sind.

1.5 Es wird auf die einschränkenden Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Hameln-Pyrmont vom 15.12.1987 hingewiesen.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.4 und 1.5: Die Hinweise werden in den B-Plan aufgenommen. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich hier nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde

1.6 Der Rückbau des ehem. Holzbearbeitungswerkes Reese erfolgt unter gutachterlicher Begleitung. Sofern im Zuge des Rückbaus Bodenverunreinigungen oder Kontaminationen angetroffen werden, sind entsprechende Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen abzustimmen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen. Ziel der Maßnahme muss ein frei bebaubares Grundstück sein, so dass Altlastenfreiheit des Geländes gegeben ist.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.6: Die Hinweise sind bei den Rückbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verkehrswesen

1.7 Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Anbindung des Plangebietes nicht über die K 37, sondern über die Gemeindestraßen Ringstraße und Koppelweg erfolgt. Dieses wird begrüßt.

1.8 Weiterhin sollen die Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, wobei generell das Mischprinzip realisiert werden soll. Bei der Größe des Gebietes, der Anzahl der Wohneinheiten und der Länge der Erschließungsstraßen bestehen hiergegen erhebliche Bedenken. Aus Sicht der Verkehrsbehörde wird angeregt, zumindest an einer Straßenseite ein Hochbord vorzusehen, damit Schutzraum für die schwächeren Verkehrsteilnehmer vorhanden ist. Die Regel, dass auf verkehrsberuhigten Bereichen nur auf speziell ausgewiesenen Flächen geparkt werden darf, führt auf Grund von Unkenntnis oder Ignoranz andernorts regelmäßig zu Situationen, die ein Einschreiten der Kontrollorgane erforderlich machen. Bei 26 zu bebauenden Grundstücken ist schon jetzt vorhersehbar, dass die Anzahl der möglicherweise auszuweisenden Parkplätze nicht ausreichend sein wird mit der Folge, dass regelmäßig Verkehrsverstöße vorkommen. Es wird angeregt, die Straßen in die vorhandene Tempo-30-Zone mit einzubeziehen mit der Konsequenz, die Straßen im Plangebiet mit Hochbord an einer Seite zu versehen.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.7: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Kein Beschluss erforderlich.

Zu 1.8: Die erheblichen Bedenken sind aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar. Nach den „Empfehlungen für die Anlage von Straßen“ (EAE 85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen als allgemein anerkannte und angewandte Planungshilfe ist für Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage und in der hier vorliegenden Größenordnung eindeutig das Mischprinzip empfohlen. Entsprechend ist auch in anderen Baugebieten (z.B. „Hopfenbrink“ in Emmern oder „Kirchohsen Süd“ in Kirchohsen) mit tw. erheblich größeren Grundstückszahlen verfahren worden, wobei keine größeren Verkehrsbehinderungen oder gar Gefährdungen bekannt geworden sind.

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ im B-Plan ist hinsichtlich der späteren verkehrsrechtlichen Beschilderung als „Spielstraße“ oder Tempo-30-Zone keine Vorentscheidung gefallen. Auch die endgültige Straßenraumaufteilung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Diese Fragestellungen werden vielmehr im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.

Aus den genannten Gründen ist es hier nicht zielführend, Mutmaßungen über ein möglicherweise regelwidriges Parkverhalten von PKW-Fahrern anzustellen. Gemäß EAE 85/95 soll in neu geplanten Wohngebieten ohne private Stellplatzdefizite je 3 – 6 Wohnungen ein öffentlicher Parkplatz für Besucher und Lieferanten eingerichtet werden. Bei Annahme des

Höchstwertes berechnet sich für das vorliegende Plangebiet ein Bedarf von 11 Parkplätzen, der im Zuge der Planstraßen problemlos (zur Verkehrsberuhigung als Einengungsstellen ausgebildet) problemlos abgedeckt werden kann.

Die Umsetzung des Trennprinzips würde – neben verminderten Gestaltungsmöglichkeiten – auch zu einem erhöhten Flächenbedarf und damit zu einem erhöhten Erschließungsaufwand führen.

Die Konsequenz, dass bei Einrichtung einer Tempo-30-Zone zwingend ein Gehweg mit Hochbord anzulegen ist, kann nicht bestätigt werden, da auch andere Beispiele bekannt sind.

Aus hiesiger Sicht sind die vorgebrachten Bedenken nicht stichhaltig und sind im Zuge der Bauleitplanung zurückzuweisen. Detaillierte Festlegungen zu den aufgeworfenen Fragestellungen erfolgen im Rahmen der noch durchzuführenden Ausbauplanung, so dass dann noch Abstimmungsmöglichkeiten bestehen.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde

1.9 Zum B-Plan wird darauf hingewiesen, dass zur planungsrechtlichen Zulässigkeit zunächst die Herausnahme der im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegenden Fläche vollzogen sein muss oder eine Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches unter Ausschluss der LSG-Fläche vorzunehmen ist. Eine fachliche Auseinandersetzung mit der Thematik wird auch im B-Plan für erforderlich gehalten. Die Festsetzung von Kompensationsflächen (für die Herausnahme aus dem LSG) allein auf privaten Grünflächen (Pflanzgebote am westlichen Plangebietsrand) wird als nicht ausreichend angesehen

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.9: Auf Grund der o.g. Anregungen der Regionalplanung (siehe 1.1) wird der räumliche Geltungsbereich dahingehend reduziert, dass die im Landschaftsschutzgebiet liegende Fläche nicht mehr überplant wird. Damit entfallen auch das Entlassungsverfahren einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet und die Notwendigkeit, öffentliche Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird reduziert, so dass ausschließlich die Fläche des ehemaligen Holzverarbeitungswerkes Reese überplant wird.

Deutsche Telekom AG, T-Com (Schr. v. 20.12.2005)

Es wird angeregt, in der Begründung darauf hinzuweisen, dass in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslagen“ verwiesen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau etc. ist eine frühzeitige Anzeige erforderlich.

Ergebnis der Abwägung:

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen und Hinweise ergänzt.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln (Schr. v. 17.11.2005)

Zur Bauleitplanung werden hinsichtlich der berührten Belange der freien Strecke der K 37 keine Anregungen vorgebracht, da die Festsetzungen den bereits durchgeführten Vorabstimmungen Rechnung tragen.

Es wird jedoch gebeten, zur festgesetzten Bauverbotszone noch das entsprechende Planzeichen in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt

E.ON Westfalen Weser AG (Schr. v. 01.02.2006)

Es erfolgen Hinweise zu den Kostentragungspflichten und den vorhandenen Versorgungsanlagen. U. a. befindet sich z. Zt. auch eine 30-KV-Freileitung innerhalb des Plangebietes. Da diese im Zuge der Erschließungsmaßnahme verkabelt wird, sind hier auch nicht die ansonsten einzuhaltenden Schutzstreifen relevant (15 m beiderseits der Leitungssachse).

Ergebnis der Abwägung:

*Die Kostentragungspflichten - u. a. auch für die Verkabelung der Freileitung - sind zwischen dem Erschließungsträger und dem Leitungsträger abzuklären.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Zur beabsichtigten Baustellenerschließung wird darauf hingewiesen, dass hierfür seitens der Gemeinde eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen ist.

Ergebnis der Abwägung:

Das angesprochene Planzeichen wird in der Planzeichenerklärung ergänzt. Die Sondernutzungserlaubnis für die Baustellenzufahrt von der K 37 aus ist von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Erschließungsträger rechtzeitig zu beantragen. Die Anregungen werden berücksichtigt.

Unterhaltungsverband Emmer – Humme (Schr. v. 19.11.2005)

Es wird darum gebeten, im Umweltbericht, S. 33 Ziff. 2.1.5, und in der textlichen Festsetzung „Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses zu ergänzen:

„Entlang der Gellerser Straße ist zum Gewässer II. Ordnung „Gellerser Bach“ ein Unterhaltungstreifen gem. Unterhaltungsordnung des Landkreises Hameln-Pyrmont zu berücksichtigen.“

Ergebnis der Abwägung:

Der Unterhaltungstreifen kann gemäß Auskunft der Unteren Wasserbehörde auch auf den privaten Grundstücksflächen liegen, da auf der Nordseite die Unterhaltung über die Kreisstraße möglich ist.

Südlich des Gellerser Baches ist auf den privaten Wohngebietsflächen ein Pflanzgebot bzw. östlich angrenzend eine öffentliche Maßnahmenfläche (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Damit ist den Belangen des Unterhaltungsverbandes ausreichend Rechnung getragen. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich nicht.

Die Anregung ist berücksichtigt.

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)** wurde vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** (Schreiben vom 10.03.2006, Frist: 21.04.2006). Im Zuge dieser erneuten Beteiligungsverfahren wurden die folgenden abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht (*Kursivtext = Ergebnis der gemeindlichen Abwägung*):

Landkreis Hameln-Pyrmont (Schr. v. 11.04.2006)

Verkehrswesen

Das Abwägungsergebnis zur Stellungnahme vom 16.12.2005 (Punkt Verkehrswesen) kann nicht nachvollzogen werden. Bei einer Straßenbreite von 5,50 m ist eine Vorentscheidung getroffen, dass nur ein „verkehrsberuhigter Bereich“ möglich ist. In der "Tempo-30-Zone" gilt das Separationsprinzip, d.h. mindestens an einer Straßenseite ist eine Hochbord mit Gehweg anzulegen. Es wird auf entsprechende Rechtsprechung verwiesen.

Dass die Umsetzung des Trennprinzips einen erhöhten Erschließungsaufwand bedeutet, wird nicht als überzeugendes Argument gewertet. Auch der Hinweis auf andere Beispiele für Tempo-30-Zonen ohne Gehwegen wird nicht als stichhaltiges Argument angesehen.

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 1.8 der Abwägung zur Stellungnahme vom 16.12.2005 verwiesen.

Ergebnis der Abwägung:

Es wird hier nochmals daraufhin gewiesen, dass nach den „Empfehlungen für die Anlage von Straßen“ (EAE 85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen als allgemein anerkannte und angewandte Planungshilfe für Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage und in der hier vorliegenden Größenordnung eindeutig das Mischprinzip empfohlen wird.

TEIL II: UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
0. VORBEMERKUNG.....	32
1. EINLEITUNG	32
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	32
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung	33
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	34
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	34
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	39
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	40
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	43
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	43
3.2 Umweltmonitoring	43
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
4. LITERATUR	44

0. VORBEMERKUNG

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) gilt das Prinzip der Abschichtung. Das heißt: „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“

Im Rahmen der parallel durchgeführten 16. Flächennutzungsplan - Änderung wurde ein Umweltbericht gem. §2a BauGB erstellt. Die Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Amelgatzen-West“ ist im Wesentlichen deckungsgleich. Lediglich die zukünftige Verbindung zur Ringstraße ist nicht Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Differenz beträgt ca. 115 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Umweltaspekte bezüglich der naturräumlichen Grundlagen. Die Eingriffsbilanz erfolgt jedoch auf dieser Ebene, da im Rahmen der Flächennutzungsplan - Änderung lediglich die Änderung des Gebietes von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung betrachtet wurde. Bei dieser Betrachtung entsteht kein Eingriff. Der Bebauungsplan ist aber auf direkten Vollzug angelegt. Der mögliche Eingriff muss auf dieser Ebene in Bezug auf die vorhandenen Verhältnisse ermittelt und ausgeglichen werden.

Der hier vorliegende Umweltbericht basiert grundsätzlich auf dem Umweltbericht zur 16. Flächennutzungsplan - Änderung. Zur Vervollständigung wurde der Punkt 3.2 „Umweltmonitoring“ ergänzt.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteiles Amelgatzen der Gemeinde Emmerthal, Landkreis Hameln-Pyrmont.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Bestandsplan (siehe unter VI) sowie der Übersichtskarte (siehe Deckblatt) ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Anlass der Planaufstellung ist die Zielsetzung, im Ortsteil Amelgatzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwandlung einer derzeitigen Industriebrache in zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Fachgesetze

Für das anstehende Änderungsverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i.d.F. vom 25.03.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005 beachtlich.

Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont, 2001
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont, 2001

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Hameln-Pyrmont 2001 stellt ein gesamträumliches Leitbild für den Landkreis dar. Im System der zentralen Orte bestimmt das RROP 2001 die Ortschaften Kirchohsen/Emmern als nächstliegendes Grundzentrum.

Das Plangebiet wird überwiegend als Siedlungsgebiet dargestellt. Die betroffene Landwirtschaftsfläche wird im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Das Siedlungsgebiet ist außerdem in ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft eingebettet.

Im Zuge der Bearbeitung wurde folgende begleitenden Fachplanung erstellt:

- Orientierende Bodenuntersuchung, ehem. Holzverarbeitungswerk Reese, Emmerthal OT Amelgatzen, Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro – Arke, Hesisch Oldendorf, 11.02.2005

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den durch die Planaufstellung ausgehenden Wirkungen sind die östlich angrenzenden Wohnbebauungen betroffen.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner bisherigen Nutzung (Betriebsgrundstück und Ackerfläche) kein Areal mit hoher Bedeutung für die umliegende Wohnnutzung dar. Die vorhandenen Vorbelastungen durch den Anblick verfallener Industriegebäude prägt das Gelände.

Eine gewisse Bedeutung für die fußläufige Feierabenderholung besitzt der südlich angrenzende Koppelweg, der in die freie Landschaft führt.

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

Bewertung

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner nachteiligen Veränderung für das Schutzgut Mensch.

Von der geplanten Nutzung des Geländes als Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der zu erwartende Anliegerverkehr wird von der K 37 über den Birkenweg und den Koppelweg bzw. die Ringstraße in das geplante Wohngebiet geführt. Die Verkehrsbelastung auf den Zufahrtsstraßen erhöht sich durch die Einwohner-, Besucher- und Versorgungsfahrten zum geplanten Wohngebiet. Konkret ist insgesamt - inklusive aller Versorgungsfahrten etc. - mit der Zunahme von ca. 286 Fahrten pro Tag zu rechnen (Grundlage: Verkehrsplanerische Erfahrungswerte, hier angesetzt je Einwohner: ca. 1,5 Fahrten durch Anwohner + 1,3 Fahrten durch Besucher/Versorgung = 2,8 Fahrten/Einwohner).

Gemäß Schätzformel EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) für Kfz- Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS ergibt sich in der Zeit von 7:00 bis 8:00 Uhr ein Verkehrsaufkommen von 18 PKW, das sich jeweils zu 50% (geschätzt) auf die Ringstraße und den Koppelweg aufteilen (Rechenweg: siehe Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. 6).

Die Zunahme des Verkehrs wird für die bisher sehr ruhigen Wohnlagen im westlichen Koppelweg durchaus spürbar sein, ist aber insgesamt als zumutbar zu bezeichnen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

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

Im Wesentlichen werden folgende Biotoptypen angetroffen:

Ruderale Kraut- und Staudenfluren, bereichsweise mit Strauchaufwuchs
 Leerstehende Gebäude und Mauern

Die ruderalen Bereiche sind im Allgemeinen hochstaudenreich und bieten zahlreichen Kleintieren einen Lebensraum. Zu nennen wären hier vorwiegend Insekten. Aber auch zahlreiche Vogelarten (z.B. Girlitz, Stieglitz, Grünfink, Hänfling) finden in derartigen Strukturen Nahrung und Deckung.

Die leerstehenden Gebäudeteile können vor allem Kleinsäugetern eine Heimat bieten. Zu nennen wären beispielsweise Steinmarder, Wiesel und Mäuse. Als Brutbereich werden derartige Gebäude und Mauern gerne von Mauerseglern, Schwalben oder auch Turmfalken angenommen.

Die westlich angrenzende Ackerfläche ist ein Teilbereich einer großflächigen intensiv genutzten Ackerflur ohne gliedernde Elemente. Daher muss von stark eingeschränkten Lebensraumverhältnissen ausgegangen werden. Aufgrund der hohen Bearbeitungsintensität und dem Einsatz von Pestiziden und Düngern und vor allem aufgrund der nicht vorhandenen Strukturen bietet der Acker nur sehr wenigen Arten einen Lebensraum. Für nahezu alle Tierarten z.B. Feldvögel oder Feldkäfer stellen Ackerfluren eine suboptimalen bis pessimalen Lebensraum dar (BLAB 1993).

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

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

Bewertung

Bei Realisierung der Planung entstehen – im Gegensatz zu den jetzigen großflächigen Versiegelungen - künftig kleinflächigere Versiegelungen und Gärten. Die langfristigen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere hängen im Wesentlichen von der Ausgestaltung der entstehenden Freiflächen ab. Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung standortheimischer Gehölze und eine Randeingrünung zur Ackerflur festgesetzt. Diese werden dann zur Aufwertung des Gebietes auch aus tierökologischer Sicht beitragen.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Bebauungsplangebiet wird von großflächigen Gebäuden und Versiegelungen einerseits und ruderalem Bewuchs andererseits geprägt.

Der Strauchaufwuchs wird von Brombeeren und Hundsrose geprägt. Die hochstaudenreichen Ruderalbestände werden von der Kanadischen Goldrute, Großer Karde und Beifuß dominiert. Herausragende Einzelbäume sind nicht vorhanden.

Bewertung

Durch die Realisierung der Planung wird der komplette vorhandene Bewuchs beseitigt. Der ruderale Aufwuchs stellt jedoch einen überall wiederherstellbaren Biotoptyp dar und ist nicht an besondere Standortverhältnisse gebunden.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Ortschaft Amelgatzen liegt in einem Gebiet mit besonders fruchtbaren Pseudogley-Parabraunerden. Diese Böden liefern mit Bodenpunkten über 60 hohe landwirtschaftliche Erträge. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden meist ackerbaulich genutzt.

Im Bereich des ehemaligen Holzverarbeitungswerkes sind kaum noch natürliche Bodenverhältnisse vorhanden. Die Fläche ist großflächig versiegelt, überbaut oder verändert.

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchungen (Arke 2005) wurden im Bereich des ehemaligen Holzverarbeitungswerkes unter einem geringmächtigen Auffüllungshorizont

schwach bindige Lößablagerungen bis in mindestens 2 m Tiefe (Endteufe der Bohrungen) angetroffen. Hinweise auf Altlasten ergaben sich aus den Proben nicht.

Die Konzentrationen der Metalle/Schwermetalle sowie des PAK-Einzelstoff Benzo-a-pyren sind allgemein gering und liegen deutlich unter den in der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV genannten Prüfwerten (Aufnahme durch direkten Kontakt) für Wohngebiete. Die in der LAWA-Richtlinie aufgeführten Prüfwerte für Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK werden ebenfalls unterschritten.

Somit verbleiben als vorhandene Vorbelastungen die großflächigen Versiegelungen und Überbauungen im Bereich des ehemaligen Holzwerkes.

Bewertung

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

Unter Zugrundelegung der im B-Plan vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die WA-Flächen (zzgl. maximal 50%iger Überschreitung = 0,45) ergibt sich für den Geltungsbereich einschließlich Erschließung (geplanter Straßenbau) eine maximal mögliche Oberflächenversiegelung von 10.610 m².

Im Untersuchungsgebiet sind durch die Industriegebäude und die Befestigungen bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Die vorhandenen Gebäude nehmen bereits eine Fläche von 7.032 m² in Anspruch. Durch die entsprechenden Zuwegungen und vorhandenen Befestigungen rund um die Gebäude kann noch von mindestens weiteren 5.430 m² Befestigungen (überschlägig ermittelt) ausgegangen werden. Insgesamt halten sich also die vorhandenen Versiegelungen und die aufgrund des Bebauungsplanes maximal möglichen Versiegelungen ungefähr die Waage. Da die großflächigen Versiegelungen zukünftig zugunsten kleinflächiger Versiegelungen zurückgebaut werden, kann für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima eher von einer Verbesserung der Verhältnisse ausgegangen werden.

Daher entsteht für das Schutzgut Boden kein weiterer Kompensationsbedarf.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Grundwasserneubildung (201 – 300 mm/a) bei geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Im Landschaftsrahmenplan wird der überwiegende Bereich des Änderungsgebietes als Siedlungsgebiet mit Beeinträchtigungen durch flächenhafte Versiegelung und Schadstoffeintragsrisiko dargestellt. Das Änderungsgebiet ist Bestandteil eines Wasserschutzgebietes (WSG „Amelgatzen“, Zone III).

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Änderungsgebiet anschließend verläuft der Gellerser Bach (Gewässer II. Ordnung). Der Bach stellt sich in diesem Abschnitt als überwiegend naturfern/-fremd dar. Er ist von der Planänderung nicht direkt betroffen.

Bewertung

Die großflächigen Versiegelungen werden zugunsten kleinflächiger Versiegelungen und Gärten umgewandelt. Für das Schutzgut Wasser entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf (siehe auch unter „Schutzgut Boden“).

2.1.6 Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand zum Übergang in die freie Landschaft. Dementsprechend ist das Klima zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinere Ortslagen“ anzusiedeln.

Bewertung

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind großflächige Versiegelungen nachteilig. Die großflächigen Versiegelungen werden zugunsten kleinflächiger Versiegelungen und Gärten umgewandelt. Somit sind die Auswirkungen für das Klima als positiv zu beurteilen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Die verfallenen Industriegebäude prägen den westlichen Ortsrand von Amelgatzen.

Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Emmertal“ (LSG-HM 21) an.

Bewertung

Im Landschaftsrahmenplan wird für diesen Bereich die Einbindung von Siedlungsändern geringer Gestaltqualität in die Landschaft empfohlen. Durch die Realisierung von Wohnbebauung ergibt sich die Möglichkeit, dem Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen aus einheimischen Gehölzen am westlichen neuen Ortsrand auf privatem Grund. Daraus ergibt sich auch die Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft und eine Aufwertung der angrenzenden Ackerfluren.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch negative Folgen für das Schutzgut Wasser, wie Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und Zunahme des oberflächigen Abflusses. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch bereits vorhandene umfangreiche Versiegelungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung des B-Planes wird sich ein ländliches Wohngebiet entwickeln. Es entsteht Wohnraum für ca. 26 Wohneinheiten. Die alten Gebäude werden abgerissen. Dafür werden Wohngebäude mit Gärten und Grünflächen entstehen. Mit der Realisierung der Festsetzungen und Beachtung des Grünordnungskonzeptes wird nach Einwachsen der Pflanzmaßnahmen und Gestaltung der Gärten ein durchgrünter Gesamteindruck sowie ein landschaftsgerechter

Ortsrand entstehen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf die Durchführung der Planung wird ein Fortbestehen der Industriebrache bedeuten. Die Gebäude werden derzeit abgerissen. Die gesamte Fläche würde weiterhin brachliegen und der bereits vorhandene Gehölzbestand würde das Gelände erobern. Die notwendigen Wohnbauflächen werden dann an anderer Stelle ausgewiesen. Rechtlich möglich wäre eine weitere gewerbliche Nutzung. Dafür ist jedoch in absehbarer Zeit kein Bedarf vorhanden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung

Durch die Standortwahl des Baugebietes auf einer bestehenden Industriebrache werden schwerwiegende Eingriffe auf Natur und Landschaft vermieden. Es werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

Verringerung

Mit der Festsetzung eines Versiegelungsgrades von 0,3 mit 50% möglicher Überschreitung ist die Versiegelung reduziert. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber der gemäß BauGB möglichen Versiegelung verringert.

Eine umfangreiche Eingrünung des Gebietes und Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken führen zu einer bestmöglichen Einbindung des Gebietes und damit zu einer Verringerung des Eingriffes auf Natur und Landschaft.

Ausgleich

Für die Festsetzung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind die folgenden Eingriffe zu betrachten:

- Versiegelung
- Biotopverlust
- Eingriff in das Landschaftsbild

Versiegelung

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

Im Bereich des Plangebietes sind durch Industriegebäude und Zuwegungen bereits umfangreich Versiegelungen vorhanden. In der folgenden Tabelle werden die geplante Versiegelung den vorhandenen Versiegelungen gegenüber gestellt.

Tabelle 1: Versiegelungsbilanz

Flächen	Versiegelungsgrad	Versiegelung/Entsiegelung
17.516 m ² Grundstücksflächen	GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung (x 0,45)	7.882 m ²
1.362 m ² Planstraße „A“	100%	1.362 m ²
1.109 m ² Planstraße „B“	100%	1.109 m ²
257 m ² Planstraße „C“	100%	257 m ²
7.032 m ² vorhandene Versiegelung Gebäude	100%	- 7.032 m ²
ca. 4.700 m ² vorhandene Versiegelung Nebenanlage/ Zufahrten Schotter	80%	- 3.760 m ²
ca. 1.400 m ² Zufahrten Asphalt	100 %	- 1.400 m ²
Gesamt:		- 1.582 m²

Es ergibt sich keine zusätzliche Neuversiegelung, sondern eine Abnahme der Versiegelung. Da die großflächige Versiegelung außerdem zugunsten kleinflächiger Versiegelungen mit dazwischen liegenden Gärten aufgegeben wird, ergibt sich ein zusätzlicher positiver Effekt für die Schutzgüter Boden/Wasser und Klima.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kann kein Kompensationsbedürfnis abgeleitet werden.

Biotopverlust

Die betroffenen Freiflächen innerhalb des ehemaligen Gewerbegebietes können dem Biotoptyp „Brachflächen“ zugeordnet werden. Brachflächen stellen einen jederzeit wieder herstellbaren durchaus häufigen Biotoptyp dar. Dennoch haben derartige Flächen durchaus einen Wert für

Flora und Fauna, besonders wenn intensiv genutzte Freiflächen angrenzen. Gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1994) werden Brachflächen in Wertstufe 2 eingeordnet.

Die entstehenden Freiflächen werden als Gärten angelegt. Durch die textlichen Festsetzungen, die das Anpflanzen standortheimischer Gehölze vorschreiben, sind strukturreiche Gärten das Planungsziel. Es wird daher nicht von einer Biotopwertabnahme ausgegangen.

Landschaftsbild

Eine landschaftsbildgerechte Eingrünung zur Gestaltung des Ortsrandes und als Ersatz für entfallenden ruderalen Gehölzaufwuchs ist unerlässlich. Zum Westrand des geplanten Wohngebietes ist die Anlage eines 5 m breiten Randstreifens mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Damit ist die landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes sichergestellt. Es sollte das Ziel sein, ein lebenswertes Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität zu schaffen. Dazu gehört eine Durchgrünung zur Schaffung günstiger bioklimatischer Verhältnisse und Aufwertung des Ortsbildes. Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen sind Pflanzungen von einheimischen Laub- oder Obstbäumen auf den Grundstücken textlich festgesetzt.

Die Pflanzungen übernehmen neben ökologischen Funktionen auch gestalterische und wichtige städtebauliche Aufgaben.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Überplanung dieses Bereiches handelt es sich um eine einmalige standortgebundene Gelegenheit. Es bestehen keine vergleichbaren Planungsmöglichkeiten im Ortsgebiet. Die Standortwahl ergibt sich aus der Lage der Industriebrache. Gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist zur Innenverdichtung ist zu nutzen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Da, wie oben dargelegt, kein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, sind auch keine Fachgutachten diesbezüglich hergestellt worden.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

3.2 Umweltmonitoring

Der auf Privatflächen anzulegende Pflanzstreifen und die festgesetzten Baumpflanzungen werden jeweils 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme und nach weiteren 3 Jahren kontrolliert.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Amelgatzen-West“ wird die Bebauung einer derzeit nicht genutzten Fläche (Industriebrache) vorbereitet. Ziel ist es, weiteres Wohnbauland bereitzustellen. Im Umweltbericht wurde die geplante Bebauung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich kein zusätzlicher (externer) Kompensationsbedarf ergibt.

Es werden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die zu einer landschaftsbildgerechten Eingrünung des Änderungsgebietes führen und damit auch den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes einer Einbindung von Siedlungsrändern mit geringer Gestaltqualität Rechnung tragen.

Die Situation für die Umwelt nach Umsetzung der Planung, ist gegenüber dem bisherigen Zustand - nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen- als gleichwertig zu beurteilen.

4. LITERATUR

BLAB, J. (1993):

Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere
Bonn – Bad Godesberg

DEUTSCHER WETTERDIENST (1964):

Klima-Atlas von Niedersachsen; Selbstverlag

MEISEL, S. (1960):

Naturräumliche Gliederung Deutschlands: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 86
Hannover, herausgegeben vom Institut für Landeskunde, Bad Godesberg

KAULE, G. (1986):

Arten- und Biotopschutz; Stuttgart

LANDKREIS HAMELN-PYRMONT (2001):

Landschaftsrahmenplan

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (Hrsg.)(1980):

Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte 1:200 000,
Hannover

Dto. (Hrsg.) (1987):

Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000, Grundwasser – Grundlagen,
Hannover

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, - ABTEILUNG NATURSCHUTZ – (1994a):

Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffregelung in der Bauleitplanung
Bearbeiter: Wilhelm Breuer

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Nach § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

- A. Die Umweltbelange sind durch Empfehlungen und Festsetzungen verschiedener Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt worden. Diese beziehen sich sowohl auf durchzuführende Bepflanzungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, als auch auf die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Detaillierte Ausführungen zu den Umweltbelangen sind den Kapiteln 3.3 und 4.6 der Begründung sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.
- B. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden: Gemäß den Anregungen des Landkreises Hameln-Pyrmont im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde das Plangebiet soweit reduziert, dass das Landschaftsschutzgebiet „Emmertal“ im Westen nicht mehr überplant wird. Die während der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und deren Behandlung sind dem Kapitel 10 der Begründung zu entnehmen.
- C. Der Plan wurde gewählt, um eine sinnvolle Nachnutzung der vorhandenen Industriebrache zu ermöglichen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind deshalb nicht in Betracht gezogen worden.

Der Rat der Gemeinde Emmertal hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 18.07.2006 gebilligt.

Emmertal, den 14.12.2006

Siegel

.....gez. Grossmann.....

Bürgermeister