

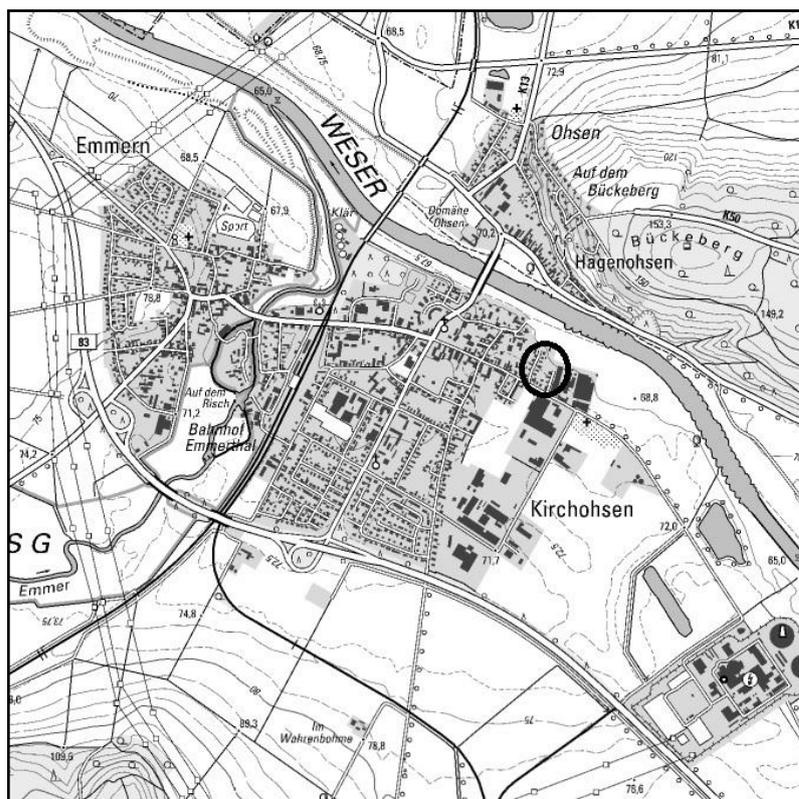
**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 72  
„HAUPTSTRAÙE/FRIEDRICHSTRAÙE/  
WILHELMSTRAÙE“  
- 2. ÄNDERUNG -**

**GEMEINDE EMMERTHAL**

**OT KIRCHOHSEN**



**LANDKREIS HAMELN-PYRMONT**



© 2018 LGLN

**URSCHRIFT**



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

BEARBEITUNG: DIPL.-GEOGR.  
MICHAEL KRISZAN  
  
M. SC. UMWELTPLANUNG  
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0  
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

## BEGRÜNDUNG

### Inhalt

<b>1.</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
1.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
1.3.	Flächennutzungsplan	4
1.4.	Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
<b>2.</b>	<b>VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>11</b>
3.1.	Nutzungsstruktur	11
3.2.	Verkehrerschließung, ÖPNV	11
3.3.	Natur und Landschaft	12
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4.	Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	15
	4.4.1. Bepflanzungsgrundsätze	15
	4.4.2. Ausgleichsmaßnahmen	15
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>22</b>
9.1.	Bodenordnende Maßnahmen	22
9.2.	Kosten, Finanzierung	22
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG .....</b>	<b>22</b>

## 1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Ortsteiles Kirchohsen, und zwar nördlich der „Hauptstraße“ und südlich der Weseraue. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 114/24, 117/24, 130/24, 118/3, 118/4, 118/6, 118/7, 118/8, 118/9, 118/18, 118/27, 118/30, 119/1 sowie teilweise das Flurstück 24/23, der Flur 2, Gemarkung Kirchohsen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,6 ha.

### 1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die im westlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke an der „Friedrichstraße“ und der „Wilhelmstraße“ sind überwiegend mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind als Hausgärten angelegt.

Im Nordosten des Plangebietes und östlich an den Änderungsbereich angrenzend, erstreckt sich ein gewerblich-industriell genutztes Areal mit entsprechend großvolumigen Produktions- und Lagergebäuden sowie Verwaltungs- und Sozialgebäuden. Es handelt sich hierbei um den Hauptsitz des Unternehmens Dr. Paul Lohmann GmbH KG. Die Kernkompetenz des Unternehmens liegt sowohl in der Herstellung als auch in der Forschung und Entwicklung von Mineralsalzen.

### 1.3. Flächennutzungsplan

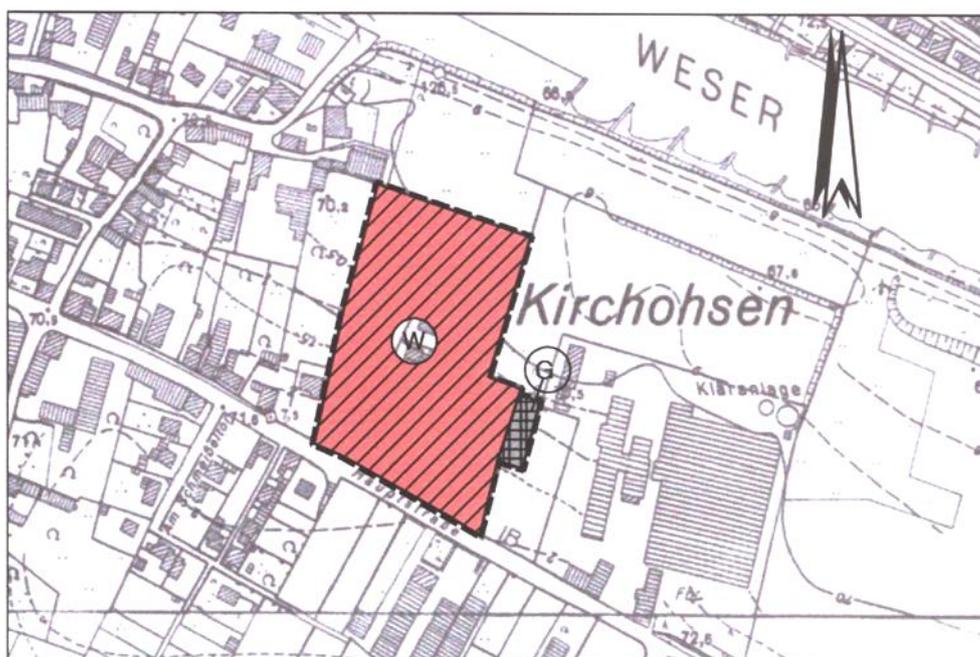
Im Plangebiet ist derzeit die **17. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Emmerthal wirksam. Das Plangebiet wird dort größtenteils als „Wohnbaufläche“ (W) und im nordöstlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Zuge der 17. Änderung wurde u.a. die Darstellung von „Gemischte Baufläche“ (M) in „Wohnbaufläche“ (W) geändert.

Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und im Bebauungs-

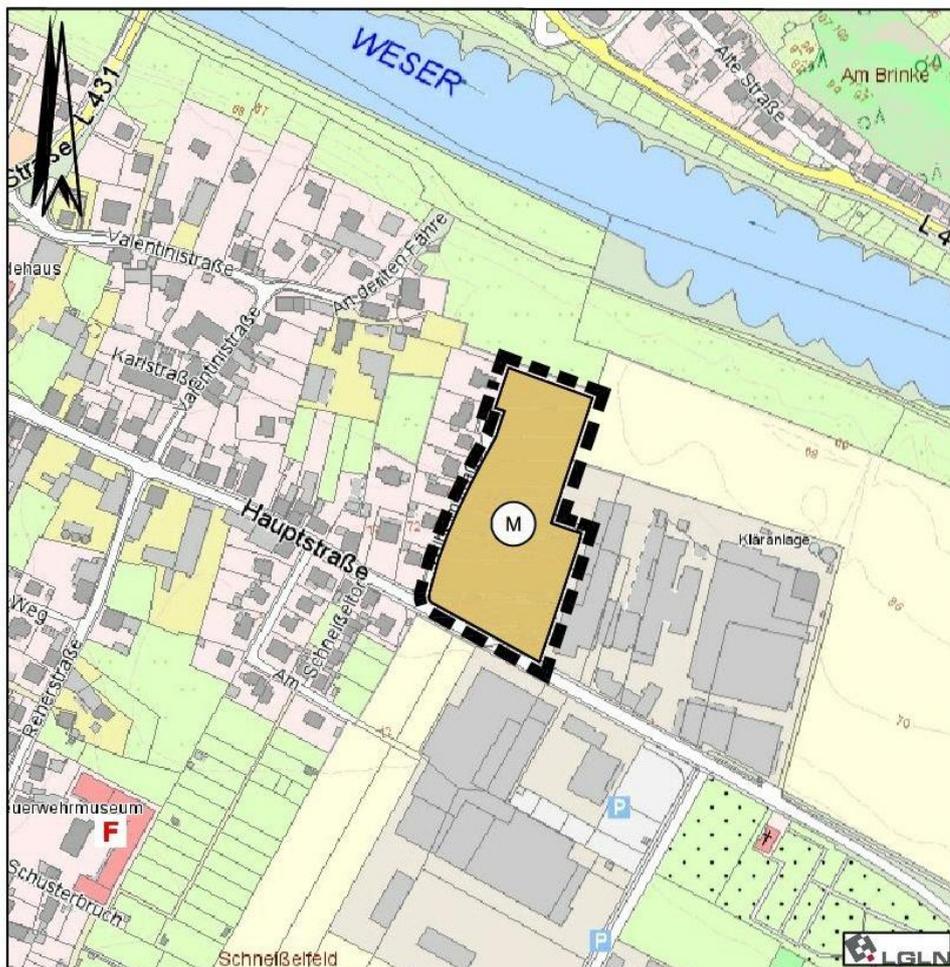
plan Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ - 2. Änderung – „Mischgebiete“ (MI) festgesetzt werden sollen, ist eine erneute Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal erneut geändert (24. Änderung) und Teile des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

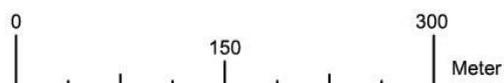
### **Zeichnerische Darstellungen der wirksamen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emmerthal (ohne Maßstab, o.M.)**



## Zeichnerische Darstellungen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emmerthal (M. 1:5.000 im Original)

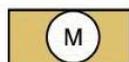


M 1:5000



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



gemischte Baufläche

§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

#### 2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

#### 1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/ Friedrichstraße/ Wilhelmstraße“ sowie dessen 1. vereinfachten Änderung.

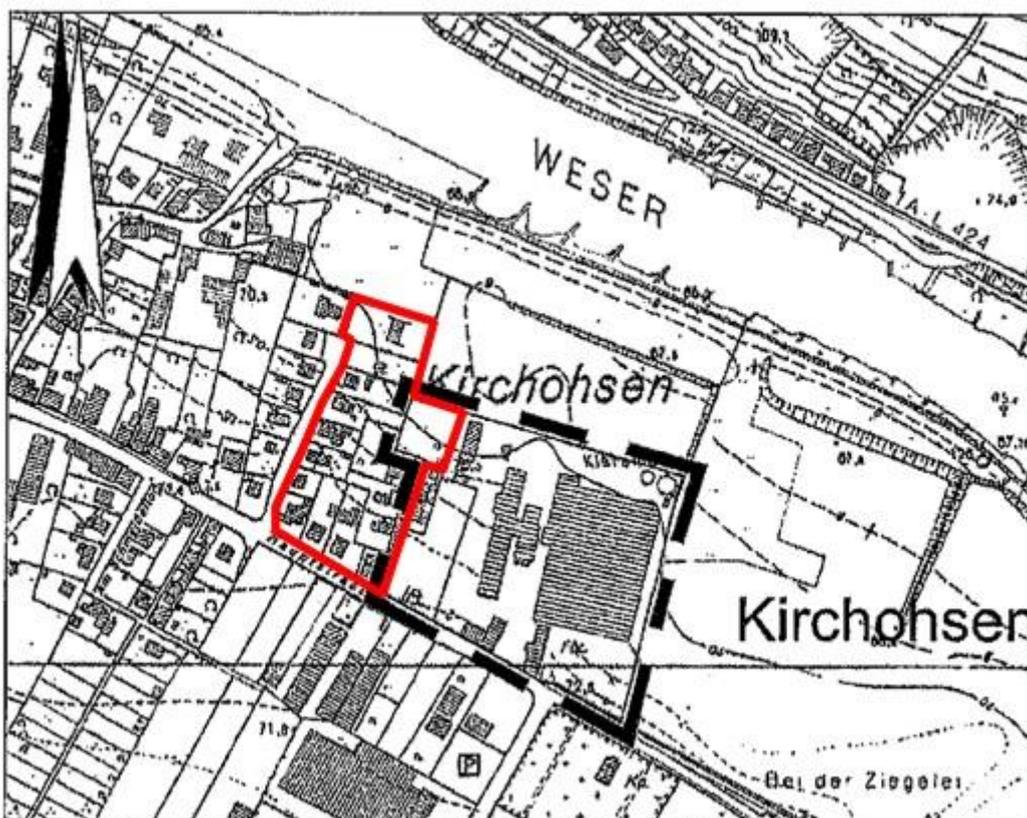
Der Bebauungsplan Nr. 72 „Hauptstraße/ Friedrichstraße/ Wilhelmstraße“ ist in seiner Ursprungsfassung am 03.07.2006 in Kraft getreten und setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im westlichen Teilbereich, Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) im östlichen Teilbereich sowie Straßenverkehrsflächen im Bereich der Wilhelm- und der Friedrichstraße fest.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/ Friedrichstraße/ Wilhelmstraße“ ist am 28.01.2008 in Kraft getreten. Der Änderungsbereich umfasst die östlichen Teilflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/ Friedrichstraße/ Wilhelmstraße“ und zwar die festgesetzten Gewerbegebiete und Industriegebiete. Die Teiländerung betrifft textliche Änderungen. Anlass für die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung war eine geplante Betriebserweiterung der Fa. Dr. Paul Lohmann. Die bis dahin rechtskräftigen Festsetzungen reichten hinsichtlich der überbaubaren Fläche baurechtlich nicht aus. Um die weitere betriebliche Entwicklung des Unternehmens am Standort zu ermöglichen, wurde die Festsetzung zur Grundstücksausnutzung ausgeweitet, so dass Hallenzu- bzw. -umfahrten nicht für die Berechnung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen sind.

**Bebauungsplan Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“, Gemeinde Emmerthal mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung (M 1:1.000 i.O., gedreht)**



**Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 72  
„Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“, Gemeinde Emmerthal mit Kenn-  
zeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung (o.M.)**



## 2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der Planung ist es, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten und die planerischen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung eines ortsansässigen Unternehmens auf bislang wohnbaulich genutzten Flächen und bislang unbebauten Gewerbegebietsflächen zu schaffen. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich dabei insbesondere aus der Tatsache, dass die geplante betriebliche Erweiterung derzeit nicht genehmigungsfähig ist.

Der Planbereich stellt aufgrund der direkten Nachbarschaft von schutzbedürftigen Wohnnutzungen einerseits und gewerblich-industriellen Nutzungen andererseits im Bestand eine so genannte „Gemengelage“ mit entsprechendem Konfliktpotenzial dar. In der vorliegenden Planung soll mit einem gegliederten Mischgebiet (im westlichen Teilbereich vorrangig wohnbauliche Nutzung, im östlichen Teilbereich gewerbliche Nutzung) ein angemessener Puffer zwischen bestehenden Gewerbe-/Industriegebieten und einem Wohngebiet geschaffen werden.

Innerhalb des bereits im Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 1. vereinfachten Änderung festgesetzten Gewerbegebietes soll die überbaubare Fläche in Richtung Westen erweitert werden und gleichzeitig eine Bepflanzung mit Landschaftsgehölzen zur visuellen Trennung der gewerblichen Nutzung zur angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung neu vorgenommen werden.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und insbesondere des Immissionsschutzes,
- Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft,
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur.

### **3. PLANUNGSKONZEPT**

#### **3.1. Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zweigeteilt zu betrachten. Die östliche Teilfläche (Mischgebiet MI 2 und Gewerbegebiet) soll zukünftig einer nicht störenden gewerblichen Nutzung vorbehalten sein, während der Bereich im Westen (Mischgebiet MI 1) auch weiterhin vornehmlich einer wohnbaulichen Nutzung dienen soll.

Zur visuellen Trennung des vornehmlich wohnbaulich genutzten westlichen Teilbereiches vom östlich gelegenen gewerblich genutzten Teil des Plangebietes ist ein Pflanzstreifen vorgesehen. Hier sollen standortheimische Gehölze (Sträucher und Bäume 2. Ordnung) angepflanzt werden.

#### **3.2. Verkehrserschließung, ÖPNV**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandenen Straßen „Hauptstraße“ und „Wilhelmstraße“. In westlicher Richtung besteht über die „Hauptstraße“ Anschluss an die „Berliner Straße“ und in deren südlichem Verlauf an die Bundesstraße B 83. Die B 83 führt in nordwestlicher Richtung nach Hameln und in südöstlicher Richtung nach Bodenwerder und im weiteren Verlauf nach Holzminden.

Durch die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes (Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes) ist die „Friedrichstraße“ (öffentliche Gemeindestraße) in ihrer Funktion zur Erschließung der Grundstücke im rückwärtigen Teilbereich nicht mehr erforderlich. Eine Entwidmung des Straßenzuges „Friedrichstraße“ auf dem Flurstück 130/24, Flur 2, Gemarkung Kirchohsen wird zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich westlich des Plangebietes an der „Reherstraße“ in einer Entfernung von ca. 250 m und an der „Hauptstraße“ in einer Entfernung von ca. 600 m. Hier verkehren regelmäßig an Wochentagen sowie an Sonn- und Feiertagen die Busse des Nahverkehrs Hameln-Pyrmont (u.a. Linie 40 Hameln – Ohr – Kirchohsen – Welsede – Ottenstein/Bad Pyrmont).

Am Bahnhof Emmerthal, der sich in einer Entfernung von rd. 1 km westlich des Plangebietes befindet, besteht Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr (S-Bahn Linie 5 Hannover – Hameln – Bad Pyrmont – Paderborn).

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

Zur fachgerechten Behandlung der umweltschützenden Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung erstellt worden. Eine zusammenfassende Darstellung der Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist dort enthalten.

## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ – 2. Änderung – der Gemeinde Emmerthal enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Bebauungsplan Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

In den Mischgebieten werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“.

Im GE werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,

ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“.

Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe entsprechen nicht der übergeordneten städtebaulichen Konzeption. Darüber hinaus sollen Konfliktsituationen mit den vorhandenen Wohnnutzungen vermieden werden. Dies entspricht dem Ziel zur Wahrung ruhiger Wohnverhältnisse. Gartenbaubetriebe werden wegen ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen.

Um im Plangebiet insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung im Sinne eines Mischgebietes sicher zu stellen, wird im MI 2 die Wohnnutzung in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können jedoch ausnahmsweise im MI 2 und im GE zugelassen werden.

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete und Gewerbegebiete insgesamt gewahrt.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Trauf- bzw. Gebäudehöhen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch folgende Höchstmaße definiert:

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	max. Höhe baulicher Anlagen	max. Traufhöhe
Mischgebiet 1 (MI 1)	0,4	0,8	II	-	-
Mischgebiet 2 (MI 2)	0,6	1,2	III	12,00 m	-
Gewerbegebiet (GE)	0,8	1,6	-	12,00 m	10,00 m

Um in dem bereits überwiegend bebauten Plangebiet keine ungewollten Einschränkungen der Bodennutzungen auszulösen, sind die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ausgewogen gewählt worden. In Anlehnung an die in Wohngebieten maximal zulässigen GRZ und GFZ, werden im westlichen, vornehmlich durch eine Wohnbaunutzung geprägten Teilbereich (MI 1) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit ist die auf den Wohngrundstücken zulässige Versiegelung geringfügig höher als im Ursprungsplan (GRZ 0,35).

Im östlichen, zukünftig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Teilbereich (MI 2) werden die in Mischgebieten maximal zulässigen Festsetzungen (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) getroffen.

Im GE werden die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Festsetzungen (GRZ 0,8 und GFZ 1,6) übernommen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung sind im MI 1 entsprechend der Bestandsbebauung zwei Vollgeschosse zulässig. Im MI 2 sind die Bauhöhen mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung auf 12,0 m Gesamthöhe und drei Vollgeschosse begrenzt. Im GE werden die maximal zulässigen Höhenfestsetzungen (GH 12,00 m / TH 10,00 m) aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Insgesamt wird so eine gute Anpassung der gewerblichen Neubebauung an die westlich angrenzende vornehmlich zu Wohnzwecken genutzte Bestandsbebauung gewährleistet.

### 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Auf Grundstücken, die ohne Hochbauten lediglich der internen Erschließung von Baugrundstücken dienen, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Zuwegungen und Zufahrten bis zu einem Wert von GRZ 1,0 überschritten werden. Dies erfolgt im Wesentlichen für die Fläche der Friedrichstraße, welche künftig keine öffentliche Verkehrsfläche mehr darstellen wird und somit aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet der Grundflächenregelung nach §§ 17 und 19 BauNVO unterliegt.

Im GE sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die Flächen der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, der Hallenzu- bzw. -umfahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

Entsprechend der vorhandenen Bestandsbebauung wird im MI 1 die offene Bauweise (o) festgesetzt. Um die geplante Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes im MI 2 zu ermöglichen, wird im westlichen Teilbereich die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier ist die Gebäudelänge und -tiefe innerhalb der überbaubaren Flächen nicht begrenzt. Im GE, hier ist das Aufstellen von Laborcontainern vorgesehen, wird ebenfalls die abweichende Bauweise (a) entsprechend des Ursprungsbebauungsplans festgesetzt.

#### **4.4. Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft**

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

##### **4.4.1. Bepflanzungsgrundsätze**

Für die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sollen neben standortgerechten Ziergehölzen vorwiegend Gehölzarten der potenziell 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).

Die für die Bepflanzungsmaßnahmen im Bearbeitungsgebiet geeigneten Gehölzarten und die Pflanzqualitäten gehen aus den Maßnahmenbeschreibungen hervor.

##### **4.4.2. Ausgleichsmaßnahmen**

**(rechtsverbindlich festgesetzt)**

- **Pflanzmaßnahmen**

An der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze des MI 2 sowie an der westlichen Gebietsgrenze des GE wird eine Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen mit einer Breite von ca. 3-6 m festgesetzt. Diese dient als Ausgleichsmaßnahme und

zugleich der visuellen Trennung der geplanten gewerblichen Nutzung zur angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung.

## Anlage von Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken (Auswahlliste)

### **Bäume 2. Ordnung**

(Qualität: Heister, 2xv, 200 – 250 cm, ca. 10% der Pflanzung)

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

### **Sträucher**

(Qualität: 2xv, 60-100 cm, 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)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzverband: 1,5 x 1,5m

Pflege: die Pflanzungen sind in ihrem Habitus dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige und gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Bestandsanlagen in der „Hauptstraße“, der „Friedrichstraße“ und der „Wilhelmstraße“ sichergestellt. Grundsätzlich sind hier keine Erweiterungen erforderlich.

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 bzw. über die nah gelegene Weser gedeckt werden kann. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser bzw. die Einhaltung sonstiger brandschutztechnischer Auflagen (insbesondere im gewerblich genutzten Mischgebiet) ist im Zuge des/der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Landkreis Hameln/ Pyrmont (Stellungnahme vom 14.10.2019) gibt bezüglich der Löschwasserversorgung folgende Hinweise:

*„Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn für MI 1*

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (192 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;*
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;*
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;*
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.*

*Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.*

*für MI 2*

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (192 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;*

b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;

d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

für GE

a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (192 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;

b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;

d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.“

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Regenwasser/ Schmutzwasser). Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können. Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Emmerthal zugeführt, die ebenfalls über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das ggf. zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen.

Da das Plangebiet insgesamt bereits nahezu vollständig bebaut ist, sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Möglichkeiten einer Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht näher untersucht worden. Im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet 1 (MI 1) sollen die vorhandenen Systeme weiter genutzt werden. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind der Abriss der Bestandsbebauung und der Neubau eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes vorgesehen. Ein Nachweis über Flächen zur

Regenwasserversickerung bzw. –rückhaltung für die gegenüber dem bisherigen Bestand zusätzlich versiegelbaren Flächen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

## 6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

### Schallschutz

Der vorliegende Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand und die Erweiterung gewerblicher Nutzungen, die sich in der Nachbarschaft zu vorhandenen schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen befinden. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In Gesprächen zwischen allen Beteiligten (Gewerbeaufsichtsamt, Landkreis, Gemeinde, Fa. Lohmann) wurde die Thematik erörtert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen am besten durch konkrete, anlagenbezogene Untersuchungen, Messungen und ggf. Schallschutz- bzw. Lärminderungsmaßnahmen erfolgen kann.

Dieses ist letztlich nur auf der Genehmigungsebene zu leisten, da im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung keine ausreichende gesetzliche Ermächtigung für detaillierte Maßnahmen gegeben ist. Somit sind die im Bebauungsplan Nr. 72 „Hauptstraße/ Friedrichstraße/ Wilhelmstraße“ festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel als absolet anzusehen. Eine Befreiung hiervon ist durch den Landkreis Hameln-Pyrmont mit Schreiben vom 19.03.2020 erfolgt.

Diesem folgend, ist im vorliegenden B-Plan analog vorzugehen und die flächenbezogenen Schalleistungspegel in Anwendung des § 4a (3) Satz 4 BauGB nicht festzusetzen.

Die konkrete Umsetzung der Immissionsschutzbelange erfolgt demnach künftig unter Anwendung der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) und ist durch das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim zu sichern.

## 7. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

### Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände, die Begrenzung der maximal zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhen sowie die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel ausreichend berücksichtigt worden.

### Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet.

Das Gewerbegebiet (GE) im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines im Jahr 2000 laut Überschwemmungsgebietsverordnung des Niedersachsens festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weser. Gemäß des aktuellen „Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes“ vom 03.05.2005 dürfen durch Bauleitpläne grundsätzlich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind lediglich Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde kann jedoch Ausnahmen zulassen. Für die geplante Errichtung einer baulichen Anlage (hier: Laborcontainer) auf dem Flurstück 24/23, Flur 2, Gemarkung Kirchohsen wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont bereits eine wasserrechtliche Genehmigung ausgesprochen. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Datum vom 18.05.2018 unter dem Az.: 52.12-112/5-12/18 rö gemäß § 78 Abs. 5 WHG erteilt.

Das im Jahr 2012 vorläufig zu sichernde Überschwemmungsgebiet der Weser betrifft Mischgebietsflächen (MI1) innerhalb des nordwestlichen Teils des Geltungsbereiches. Da gemäß § 78 Abs. 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die in Kartenform dargestellten und vorläufig gesicherten Gebiete die gleichen Grundsätze gelten wie für gesicherte Gebiete, orientieren sich die Baufelder im nördlichen MI 1 an der Hochwasserlinie (HQ 100).

Des Weiteren befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes teilweise im Risikogebiet der Weser (HQ extrem).

Gemäß § 78b Abs. 1 gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

- 1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der*

*Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;*

- 2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.“*

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

### **Altlasten**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - zu benachrichtigen.

### **Denkmalschutz**

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gilt.

## 8. STÄDTEBAULICHE WERTE

### Flächenbilanz (ca.-Werte)

<b>Bruttofläche</b>	15.881 m <sup>2</sup>	=	1,59 ha	=	100 %
MI 1	8.760 m <sup>2</sup>	=	0,88 ha	=	55,2 %
MI 2	5.192 m <sup>2</sup>	=	0,52 ha	=	32,7 %
davon Pflanzgebot	641 m <sup>2</sup>	=	0,06 ha		
GE	1.929 m <sup>2</sup>	=	0,19 ha	=	12,1 %
davon Pflanzgebot	179 m <sup>2</sup>	=	0,02 ha		

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

## 9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 9.1. Bodenordnende Maßnahmen

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes (MI 2) ist eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dafür sind privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für notwendige bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

### 9.2. Kosten, Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da bereits eine vollständige Erschließung realisiert ist. Insofern fallen auch keine Erschließungskosten an, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären.

## 10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat im Zeitraum vom 01.10.2018 bis einschließlich 05.11.2018 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.



Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 27.09.2018 und einer Frist bis zum 05.11.2018 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 02.09.2019 bis einschließlich 02.10.2019 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 28.08.2019 und einer Frist bis zum 02.10.2019 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>26</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	26
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung .....	26
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>29</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	29
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	29
2.1.2	Schutzgut Tiere .....	30
2.1.3	Schutzgut Pflanzen .....	33
2.1.4	Schutzgut Boden und Fläche .....	35
2.1.5	Schutzgut Wasser .....	36
2.1.6	Schutzgut Klima .....	38
2.1.7	Schutzgut Landschaft .....	39
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	39
2.2	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	40
2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	40
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	42
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	50
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen.....	50
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>50</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	50
3.2	Umweltmonitoring .....	51
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	51
3.4	Quellenverzeichnis .....	53

### Anlage 1: Liste regionaltypischer Obstbaumsorten

### **Vorbemerkung**

*Gemäß § 2 (4) 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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ – 2. Änderung – umfasst neben der Flächennutzungsplanänderung einen Teilbereich des Firmengeländes des Unternehmens Dr. Paul Lohmann, der im rechtskräftigen Bebauungsplan und dessen 1. vereinfachten Änderung bereits als Gewerbegebietsfläche festgesetzt ist. Hier ist eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.*

*Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Umweltaspekte hinsichtlich der Grundlagen. Die Eingriffsbilanzierung wurde im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der fehlenden Detailschärfe nur verkürzt dargestellt. Der Bebauungsplan ist jedoch auf tatsächlichen Vollzug ausgelegt, so dass die Eingriffsbilanzierung auf dieser Ebene konkret zu prüfen ist. Weiterhin wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan der Punkt 3.2 „Umweltmonitoring“ ergänzt, da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes noch keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen ergeben haben. Erst auf der Ebene des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) wird der Eingriff rechtskräftig, so dass die Überwachungen der erheblichen Umweltauswirkungen auf dieser Ebene anzusetzen sind.*

*Der hier beigefügte Umweltbericht basiert hinsichtlich der naturräumlichen Grundlagen auf dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, zuzüglich der oben aufgeführten Ergänzungen.*

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Das Änderungsgebiet liegt im nordöstlichen Randbereich des Ortsteiles Kirchohsen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die „Hauptstraße“. Nördlich schließt sich die Weseraue mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an, während westlich Wohnbebauungen angrenzen. Östlich befindet sich das Betriebsgelände der Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung sowie der Übersichtskarte (siehe Deckblatt) ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen vornehmlich mit der Zielsetzung, im östlichen Teil des Änderungsbereiches angrenzend an die „Friedrichstraße“ die Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungsbäudes des Unternehmens Dr. Paul Lohmann planungsrechtlich abzusichern. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten sollen im Bebauungsplan das bislang festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) in Mischgebiete (MI) geändert werden. Dies kann nicht auf Grundlage des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgen. Folglich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert, um die Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Darüberhinaus soll in einem bereits als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Teilbereich des Änderungsgebietes das Baufeld vergrößert und so die Errichtung von Laborcontainern planungsrechtlich ermöglicht werden.

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

### Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

### **Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):**

§ 1 Abs.5 Satz 2 BauGB:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten.

§ 1a Abs. 5 BauGB:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszüge):**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen - auch in Verantwortung für die künftigen Generationen - im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Ansätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

### **Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Ausweisung von Mischgebieten (MI) im Nordosten des Ortes Kirchohsen verfolgt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes des Unternehmens Dr. Paul Lohmann zu schaffen.

Durch die Lage am Ortsrand auf einer bereits anthropogen geprägten Fläche kann ein Eingriff in ökologisch sensiblere Bereiche vermieden werden.

Da auf bestehende Infrastruktureinrichtungen wie Straßenanbindungen zurückgegriffen werden kann und auf den Flächen bereits eine Versiegelung vorhanden ist, wird auch dem Umweltschutzziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen.

Die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist dabei von besonderer Bedeutung.

### **Fachplanungen**

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung 2012 mit Änderungen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Hameln-Pyrmont, 2001
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont, 2001

Im System der zentralen Orte weist das RROP 2001 den Ortschaften Kirchohsen/Emmern die Funktion eines Grundzentrums zu. Der Ortsteil Kirchohsen einschließlich des hier vorliegenden Plangebietes ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Nördlich angrenzend ist in der Weseraue ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. Außerdem verläuft direkt nördlich angrenzend die Abgrenzung eines Bereiches zur Sicherung des Hochwasserabflusses (Weseraue).

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet als Bereich mit allgemeiner Bedeutung – Wertstufe V – eingestuft. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes gemäß Naturschutzrecht. Direkt nördlich anschließend beginnt mit der Weseraue ein Bereich mit allgemeiner Bedeutung und besonderer Entwicklungsfähigkeit (Wertstufe IV). Die angrenzende Weseraue ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG-HM33) "Wesertal" geschützt.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet wird derzeit vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt. Die vorhandene Bebauung besteht vor allem aus Einzelhäusern in eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise. Die Wohnbebauung an der „Wilhelmstraße“ bleibt erhalten. In diesem Bereich soll lediglich analog zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emmerthal das vorhandene Allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert werden, um auf der östlichen Fläche die Erweiterung des Betriebsgeländes des Unternehmens Dr. Paul Lohmann zu ermöglichen. Die in diesem Bereich derzeit noch vorhandenen Wohnhäuser sollen dem geplanten Neubau eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes weichen. Darüberhinaus soll in einem bereits als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Teilbereich des Änderungsgebietes das Baufeld vergrößert und so die Errichtung von Laborcontainern planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens Dr. Paul Lohmann grenzt östlich direkt an den Geltungsbereich an bzw. ist Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Betriebsflächen sind als Vorbelastung für die vorhandene Wohnbebauung zu sehen. Aufgrund dieser Vorbelastungen weist das Plangebiet - bezogen auf das Schutzgut Mensch - eine relativ geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### **Bewertung**

Die Lagerhalle des Unternehmens Dr. Paul Lohmann östlich der „Friedrichstraße“ übernimmt eine erhebliche Schallschutzfunktion für die westlich angrenzenden Wohngebiete. Durch die Realisierung dieses Gebäudes kam es gemäß damaligen schalltechnischem Gutachten (2005) zu einer Abnahme der Lärmbelastung in erheblichem Umfang. Die Abnahme des Schallpegels wirkte sich auf das gesamte Wohngebiet im Bebauungsplan aus und steigerte dadurch die Wohn- und Lebensqualität.

Der nun geplante Neubau eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes und die Errichtung von Laborcontainern westlich und nördlich der „Friedrichstraße“ werden keine erheblichen schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung haben.

Der Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen kann am besten durch konkrete, anlagenbezogene Untersuchungen, Messungen und ggf. Schallschutz- bzw. Lärminderungsmaßnahmen erfolgen. Dieses ist letztlich nur auf der Genehmigungsebene zu leisten, da im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung keine ausreichende gesetzliche Ermächtigung für detaillierte Maßnahmen gegeben ist.

Durch die geplante Höhe des Gebäudes von max. 12 m können sich visuelle Auswirkungen ergeben, wobei zu beachten ist, dass die bereits vorhandenen großvolumigen Industriegebäude eine Vorbelastung darstellen.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote. Danach ist in jedem Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Zu unterscheiden ist nach besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Das Plangebiet selbst ist durch Wohnbebauungen an der „Wilhelmstraße“ und „Friedrichstraße“ und vergleichsweise große Hausgärten, die durch heimische wie nicht einheimische Bäume und Sträucher sowie artenarme Scherrasenflächen gekennzeichnet sind, geprägt. Die Grundstücke sind überwiegend zu den Straßen hin bebaut. Rückwärtig befinden sich die großen Gärten. In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich, der Bestandteil des Werksgeländes des Unternehmens Dr. Paul Lohmann ist, befindet sich aktuell eine mit heimischen Bäumen und Sträuchern bestandene Grünfläche.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen und des schon etwas älteren Gebäudebestandes ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG durchaus gegeben. Es kommen insbesondere siedlungsfolgende Arten vor, die vor allem Garten und Gebäude als Sekundärlebensräume nutzen. Eine zentrale Bedeutung kommt insbesondere Arten der Gebäudebrüter, Hecken- und Gebüschbrüter sowie Fledermäuse zu, die die vorhandenen Biotopstrukturen in Form von Hausgärten mit Gehölzstrukturen, Gebäuden und sonstige befestigte Flächen nutzen.

## Vögel

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der Gärten im Plangebiet bieten diversen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat. Bei einer Begehung des Plangebietes im April 2018 wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände festgestellt. Die großen Bäume weisen augenscheinlich keine Horste bzw. Höhlen auf, die auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten hinweisen. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Durch die eventuell notwendige Entfernung von Gehölzbeständen und die Überbauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze und Gärten kommen. Im Falle einer Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden hierdurch jedoch voraussichtlich keine Fortpflanzungsstätten zerstört, da die hier potenziell vorkommenden Arten i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze einnehmen und ihre Nester neu bauen. In den angrenzenden Bereichen stehen vergleichbare Strukturen als Niststandorte zur Verfügung.

Hinweise auf Gebäudebrüter (z.B. Mehlschwalben) konnten bei einer Begehung des Gebietes nicht festgestellt werden. Diese können sich aber auch in nicht einsehbaren Bereichen der Gebäude befinden. Sollten sich an einem Gebäude Brutstätten von Gebäudebrütern (z.B. Mehlschwalben, Turmfalke) befinden, ist das weitere Vorgehen im Vorfeld von Baumaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

## Fledermäuse

Bei den betroffenen Gebäuden in der „Friedrichstraße“ handelt es sich um ältere, teilweise leerstehende Wohnhäuser. Aufgrund der alten Bausubstanz finden sich in diesen Gebäuden ideale Schlupfwinkel für Fledermäuse. Zudem ist aufgrund der Lage zur nördlich angrenzenden, durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägte Weseraue mit einem Vorkommen von einheimischen **Fledermäusen** im Untersuchungsgebiet zu rechnen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gemäß § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen

sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Unabhängig davon, wie viele Nischen und Höhlen im Plangebiet ggfs. vorhanden sind, muss den sog. Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Rechnung getragen werden.

Ein Teil der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude ist aufgrund von Leerstand und des Alters der Bausubstanz als Quartiere für Fledermäuse durchaus geeignet. Der Abriss der Gebäude darf nur bei der Feststellung der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit erfolgen. Demnach sind vor dem Abriss die Gebäude fachkundig im Hinblick auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollten sich hier Hinweise auf gebäudenutzende Fledermäuse ergeben, sind CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzusehen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Beachtung der o.g. Punkte kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Fledermäuse vermieden werden.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf geschützte Säugetierarten sind durchaus Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in den bebauten Bereichen gegeben. Der Abriss der Gebäude darf nur bei Feststellung der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit erfolgen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass sich dort keine Fledermäuse aufhalten und keine aktuell genutzten Nester von Gebäudebrütern befinden.

Im Hinblick auf die Tierartengruppe der Vögel kommen in dem betroffenen Bereich augenscheinlich keine Nester vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich zum Beispiel in den Nadelgehölzen uneinsehbare Nester befinden. Um die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, sollten die Rodungs- und Abrissmaßnahmen daher außerhalb der allgemeinen Brutzeit stattfinden. Erwachsene Tiere werden sich während der Baumaßnahme vom Ort des Geschehens entfernen. Somit ist es relativ unwahrscheinlich, dass geschützte Vogelarten zu Schaden kommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen. Gemäß Bebauungsplan ist als Trennung zur angrenzenden Wohnbebauung entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Mischgebietes MI 2 ein bis zu 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sind Bepflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Nach Einwachsen der Gehölze und der Gärten können diese wieder eine Biotopfunktion für die einheimische Tierwelt übernehmen. Während der

Bautätigkeiten ist die Biotopfunktion jedoch gering.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren vor allem im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu beseitigenden Biotopstrukturen vor einer möglichen Entfernung auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu prüfen sind, um eine Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Hierzu kann im Bebauungsplanverfahren abschließend keine Aussage getroffen werden, da die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet bis zur Realisierung nicht prognostiziert werden kann. Daher können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden. Eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

### 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist ausschließlich durch Wohnbebauung an der „Wilhelmstraße“ und „Friedrichstraße“ und große Hausgärten bzw. Grünflächen, die durch heimische wie nicht einheimische Bäume und Sträucher sowie artenarme Rasenflächen gekennzeichnet sind, geprägt. Die Grundstücke sind überwiegend zu den Straßen hin bebaut. Rückwärtig befinden sich die großen Gärten. Ein Grundstück mit einem leerstehenden Wohnhaus in der „Friedrichstraße“ (Hausnummer 3) wird schon seit längerem nicht mehr gepflegt.

Insgesamt betrachtet sind keine besonderen Pflanzenbestände vorhanden. Im östlichen, von der Planung hauptsächlich betroffen Teilbereich (für den Neubau eines Forschungs- und Entwicklungslabors vorgesehen), sind mehrere mächtige Fichten mit einem Stammumfang von bis zu 1,5 m sowie einige sehr großgewachsene Lebensbäume (Thuja), teilweise mehrstämmig mit einem Stammumfang von bis zu 1,7 m vorhanden. Des Weiteren sind von der Planung einige Obstbäume betroffen u.a. eine Kirsche mit einem Stammumfang von etwa 1,2 m sowie ein kleiner Apfel- und ein kleiner Birnbaum mit einem Stammumfang von jeweils etwa 40 cm.



Abb. 1: Verwilderter Garten auf dem Grundstück Friedrichstraße Nr. 3



Abb. 2: Blick in die rückwärtigen Gärten

**Betroffene Bäume:**

Nr.	Art	Stammumfang in cm	Bemerkung
1	Fichte	120	2 stämmig
2	Lebensbaum (Thuja)	170	mehrstämmig
3	Lebensbaum (Thuja)	120	
4	Fichte	120	
5	Lebensbaum (Thuja)	100	
6	Fichte	120	
7	Fichte	150	
8	Kirsche	120	
9	Apfel	40	
10	Birne	40	

**Bewertung**

Durch die Planung entfallen neben den größeren Gehölzen keine hochwertigen Pflanzenbestände. Die entfallenden Koniferen und Nadelgehölze fallen nicht unter die besonders geschützten Baumbestände. Daher werden diese nicht gesondert durch entsprechende Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Für die entfallende Kirsche ist eine ausreichende Neupflanzungen (im Verhältnis 1:2) vorzusehen. Der Apfel und die Birne sind aufgrund des geringen Stammumfanges im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es verbleiben somit keine negativen Auswirkungen.

#### 2.1.4 Schutzgut Boden und Fläche

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Deutschlands wird das Plangebiet der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“ zugeordnet. Es liegt räumlich am Rand des „Weserengtals von Bodenwerder“, welches in Kirchohsen beginnt und sich Richtung Süden erstreckt.

Gemäß NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover handelt es sich beim Bodentyp um Vega. Aufgrund hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit wird eine besondere Schutzwürdigkeit dieses Bodens hervorgehoben. Dieser Sachverhalt ist hier aber nicht relevant, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, die nicht ackerbaulich genutzt wird.

Im Plangebiet sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Die Flächen sind zum Teil erhöht und überwiegend nicht mehr Bestandteil der natürlichen Überschwemmungsdynamik. Natürlicher Auenboden wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beansprucht.

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzung einer bereits beanspruchten Fläche geändert. Laut LROP sollen Böden *„als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung [...] genutzt werden“* (LROP 2012 mit Änderungen 2017, S. 18). Dem LROP wird im Rahmen der vorliegenden Planung insofern entsprochen, dass es sich um eine Entwicklung im Innenbereich handelt, die im Einklang mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden steht.

#### Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch vorhandene Versiegelungen und Geländeauffüllungen kommt dem Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zu. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Umfang der möglichen überbaubaren Flächen jedoch vergrößert. Es ist eine zusätzliche Versiegelung von rd. 1.718 m<sup>2</sup> möglich.

Für das Schutzgut Boden gehen mit der zusätzlich möglichen Versiegelung alle natürlichen Funktionen verloren:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter und Transformationsfunktion  
(Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion  
(Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

#### **Grundwasser:**

Der betroffene Planbereich liegt in einem Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Pyrmont mit einer quantitativen Schutzzone V. Bei der Durchführung von Maßnahmen in diesem Heilquellenschutzgebiet, müssen die Vorschriften der geltenden Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß der hydrologischen Karte des NIBIS Kartenservers des LBEG bei 151-200 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als „mittel“ eingeschätzt.

Die vorhandene Bebauung und Geländeauffüllung im Plangebiet kann durch die Überformung der natürlichen Verhältnisse in Bezug auf das Schutzgut Wasser als Vorbelastung angesehen werden.

#### **Oberflächengewässer:**

Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Nördlich grenzt die Weser mit ihrer Aue an. Entsprechend liegt der Geltungsbereich in einem hochwassergefährdeten Gebiet:

- Das Gewerbegebiet (GE) im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb eines im Jahr 2000 laut Überschwemmungsgebietsverordnung Niedersachsen festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weser. Am Ende der „Friedrichstraße“ befindet sich innerhalb des ÜSG eine Grünfläche, auf der die Errichtung einer baulichen Anlage (hier: Laborcontainer) geplant ist. Eine wasserrechtliche Ge-

Genehmigung zur Errichtung der Laborcontainer wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont mit Datum vom 18.05.2018 unter dem Az.: 52.12-112/5-12/18 rÖ gemäß §78 Abs. 5 WHG bereits erteilt.

- Das im Jahr 2012 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Weser betrifft Mischgebietsflächen (MI1) innerhalb des nordwestlichen Teils des Geltungsbereiches (s. Abb. 3). Gemäß § 78 (8) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten für die in Kartenform dargestellten und vorläufig gesicherten Gebiete die gleichen Grundsätze wie für gesicherte Gebiete.

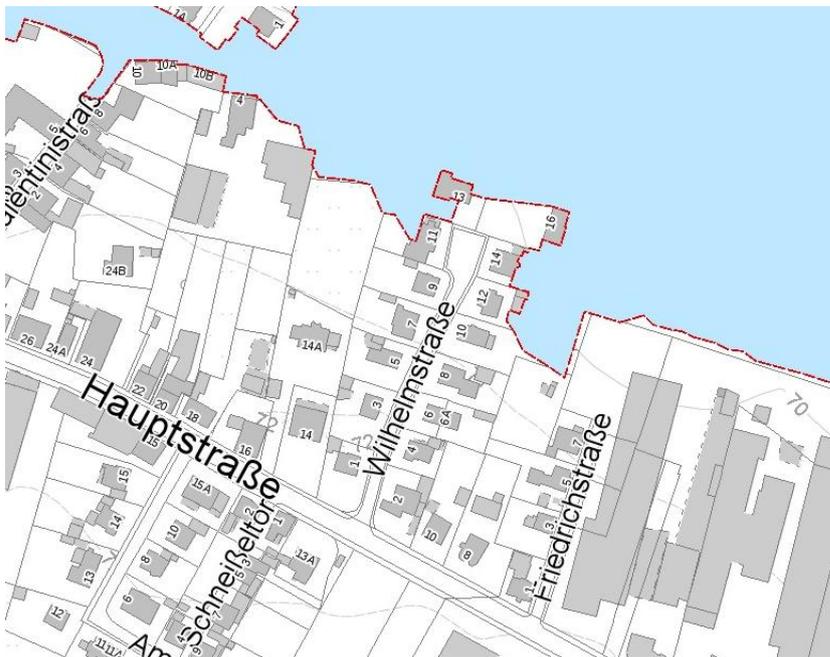


Abb. 3: Vorläufig gesichertes ÜSG 2012 (© 2018 LGLN)

Auf die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete" wird hingewiesen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann als zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben:

- a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

- b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d. Hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für die Herstellung einer baulichen Anlage in einem Überschwemmungsgebiet ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.

### **Bewertung**

Aufgrund der Überformung der natürlichen Verhältnisse durch die vorhandenen Versiegelungen und Geländeauffüllungen ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser von erheblichen Vorbelastungen auszugehen. Es kommt durch die Änderung des Bebauungsplanes zu keiner Verschlechterung der vorhandenen Verhältnisse. Die geplanten Baumaßnahmen finden teilweise innerhalb des gesetzlichen ÜSG statt. Eine Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt diesbezüglich vor.

Da im Plangebiet aufgrund der höheren Grundflächenzahl nun mehr Fläche versiegelt werden kann, ist auch von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Es ist eine zusätzliche Versiegelung von rd. 1.718 m<sup>2</sup> möglich.

Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser:

- 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

### **2.1.6 Schutzgut Klima**

Die klimatische Funktion des Änderungsbereiches ergibt sich aus seiner Lage am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft. Dementsprechend ist das Klima zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“ anzusiedeln. Das Änderungsgebiet liegt in der überregionalen Luftaustauschbahn Wesertal. Nördlich an das Gebiet angrenzend beginnen die Kaltluftsammlgebiete der Niederungen. Das Änderungsgebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan im Wirkungsraum mit Relevanz für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen.

## **Bewertung**

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zur Innenverdichtung eines bereits bebauten Gebietes bei und hat keine Auswirkung auf das Schutzgut Klima.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum „Weseraue“ und liegt am Rand des „Weserengtals von Bodenwerder“. Die Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird im Landschaftsrahmenplan als gering angesehen. Es sind keine herausragenden Landschaftsbildelemente vorhanden. Der Ortsrand wird in dem betroffenen Bereich als „Ortsrand mit geringer Gestaltqualität“ bezeichnet. Es liegt visuell und akustisch eine Vorbelastung durch vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete vor. Das Gebiet liegt außerdem im direkten visuellen Einwirkungsbereich des Kernkraftwerkes Grohnde. Eine überregionale Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild hat das Plangebiet nicht.

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

## **Bewertung**

Insbesondere der geplante Neubau westlich der „Friedrichstraße“ ist mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m raumwirksam. Dadurch entsteht ein Eingriff in das Landschaftsbild. Zur Einbindung in das Ortsbild und zur visuellen Abschirmung der benachbarten Wohnnutzung ist eine Eingrünung des Forschungs- und Entwicklungsgebäudes und der Laborcontainer in Form eines Pflanzstreifens vorgesehen. Im Bereich des geplanten Forschungs- und Entwicklungsgebäudes sind bereits umfangreiche Bebauungen vorhanden und als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen, so dass sich der geplante Eingriff in das Landschaftsbild relativiert. Nach Einwachsen der vorgesehenen Eingrünung ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Wesertal“.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler

sowie Grabfelder und Grabstätten).

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

## **2.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes**

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches 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 geplante Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch für das Schutzgut Wasser negative Folgen, wie die Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und die Zunahme des oberflächigen Abflusses. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und der bereits vorhandenen Vorbelastungen sowie des dadurch relativ geringen Eingriffsumfanges sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

## **2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **a) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Beibehaltung des gültigen Bebauungsplanes in dem betreffenden Bereich würden die momentan gültige Flächendarstellungen sowie die derzeitige Nutzung der Fläche erhalten bleiben. Infolgedessen könnten die Baurechte für die Erweiterung des ansässigen Betriebes planungsrechtlich nicht abgesichert und der geplante Neubau nicht durchgeführt werden.

Der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima würde nicht zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Maß beeinträchtigt werden. Die Flächen würden weiterhin zum Wohnen und als Gärten genutzt werden. Das derzeit leerstehende Gebäude würde bei weiterer Nichtnutzung verfallen und der Garten sukzessive „verwildern“.

In Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist davon auszugehen, dass sich der

Bestand der Gartenflächen weiter entwickelt und dabei die Biotopfunktionen in einem gewissen Maß steigern könnten.

### **b) Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet innerhalb des östlichen Mischgebietes MI 2 ein geplantes Forschungs- und Entwicklungsgebäude des Unternehmens Dr. Paul Lohmann realisiert wird. Im Mischgebiet MI 1 wird die vorhandene Nutzung beibehalten. Im Gewerbegebiet (GE) ist die Errichtung von Laborcontainern vorgesehen.

Für das Schutzgut Boden führt die zusätzliche Bodenversiegelung zu einem Verlust aller natürlichen Funktionen. Über die Wechselwirkungen zum Schutzgut Wasser kommt es auch hier zu negativen Folgen. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind Kompensationsmaßnahmen aufgrund einer Zunahme der Versiegelung notwendig.

Auch für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ergeben sich Beeinträchtigungen. Durch die Inanspruchnahme der derzeit vor allem als Gärten genutzten Freifläche kommt es zu einem Vegetationsverlust, somit gehen u.a. einige Bäume verloren. Des Weiteren kommt es zum Abriss der im Mischgebiet 2 vorhandenen Gebäude, die durchaus von Fledermäuse und Gebäudebrüter genutzt werden können. Diesbezüglich darf der Abriss der Gebäude nur bei Feststellung der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit erfolgen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass sich dort keine Fledermäuse aufhalten und keine aktuell genutzten Nester von Gebäudebrütern befinden. Um grundsätzlich die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, sollten die Rodungs- und Abrissmaßnahmen daher außerhalb der allgemeinen Brutzeit stattfinden. Durch die Festsetzung einer Gehölzpflanzung wird die geplante Bebauung in das Landschaftsbild integriert. Des Weiteren können die Freiflächen und vor allem die Anpflanzungen nach dem Einwachsen eine neue Biotopfunktion für die einheimische Tierwelt übernehmen.

Aufgrund der Vorbelastungen, der Lage und der vorgefundenen Biotoptypen sowie der geplanten Durchgrünung des Gebietes wird bei der Entwicklung der Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und Landschaft von keinen übermäßigen negativen Entwicklungen ausgegangen.

Während der Baumaßnahmen kommt es allgemein zu einer Verlärmung und Störung von Natur und Landschaft. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings nur als vorübergehend zu betrachten und führen zu keiner nachhaltigen Störung im Betrachtungsraum.

Die endgültigen Umweltauswirkungen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden in der Eingriffsregelung bestimmt. Nach der Durchführung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen kommt es zu keinen nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### Vermeidung/Verringerung

Das Plangebiet umfasst bereits bebaute bzw. überplante Bereiche. Dadurch wird die Inanspruchnahme eines neuen Standortes mit entsprechend höheren Neuversiegelungen vermieden. Vorhandene infrastrukturelle Anbindungen können genutzt werden. Es werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen. Zur Sicherheit ist das Baufeld außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar zu räumen.

Des Weiteren können durch die Festsetzung einer Gehölzpflanzung nachteilige Umweltauswirkungen verringert werden. Diese übernimmt neben der visuellen Abschirmung auch ökologische Funktionen.

### Ausgleich

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ), 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer (2006). Um den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten besser gerecht werden zu können, wurde für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ eine 5-stufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurden der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ, 2002) entnommen.

### Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Betroffen sind 13.179 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 zuzüglich 50 % Überschreitung, 1.929 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und 773 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 72 und dessen 1. ). Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von rd. 9.235 m<sup>2</sup> ( $13.179 \times 0,525 + 1.929 \times 0,8 + 773 = 6.919 + 1.543 + 773$ ) (s. Tab. 1a).

Tab 1a: Maximal zulässige Versiegelung gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 72 „Hauptstr./ Friedrichstr./ Wilhelmstr.“ (Ursprungsbebauungsplan) und 1. vereinfachte Änderung

<b>B-Plan Nr. 72 „Hauptstr./ Friedrichstr./ Wilhelmstr.“ (Ursprungsbebauungsplan)</b>			
<i>Bauliche Nutzung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Nettobauland [m<sup>2</sup>]</i>	<i>max. zulässige Versiegelung [m<sup>2</sup>]</i>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,35 (+50%)	13.179	6.919
Gewerbegebiet (GE)	0,8	1.929	1.543
Verkehrsfläche	1,0	773	773
<b>Insgesamt</b>		<b>15.881</b>	<b>9.235</b>

Tab 1b: Maximal zulässige Versiegelung gemäß B-Plan Nr. 72 „Hauptstr./ Friedrichstr./ Wilhelmstr.“ – 2. Änderung -

<b>B-Plan Nr. 72 „Hauptstr./ Friedrichstr./ Wilhelmstr.“ – 2. Änderung -</b>			
<i>Bauliche Nutzung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Nettobauland [m<sup>2</sup>]</i>	<i>max. zulässige Versiegelung [m<sup>2</sup>]</i>
Mischgebiet 1 (MI 1)	0,4 (+50%)	8.760	5.256
Mischgebiet 2 (MI 2)	0,6 (+50%) <sup>1</sup>	5.192	4.154
Gewerbegebiet (GE)	0,8	1.929	1.543
<b>Insgesamt</b>		<b>15.881</b>	<b>10.953</b>

Die restlichen Flächen stellen sich als Hausgärten, die durch heimische wie nicht einheimische Bäume und Sträucher sowie artenarme Rasenflächen gekennzeichnet sind,

<sup>1</sup> Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (Kappungsgrenze).

dar. Es entfallen 7 größere Koniferen und Nadelgehölze (s. Schutzgut Pflanzen). Diese stellen jedoch keine besonders geschützten Baumbestände dar, so dass sie nicht gesondert durch entsprechende Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden müssen. Für die entfallende Kirsche ist eine ausreichende Neupflanzung (im Verhältnis 1:2) vorzusehen. Der Apfelbaum und der Birnbaum sind aufgrund des jeweils geringen Stammumfangs im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Die versiegelten Flächen werden gemäß den Kriterien der o.g. „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ mit Wertstufe I angesetzt. Die Gartenbereiche werden auch mit der Wertstufe I bewertet. Biotope der Wertstufe I führen bei Verlust oder Beeinträchtigung zu keinem weiteren Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz.

Von den unter Punkt 2.1 betrachteten Schutzgütern kann aufgrund der Zunahme der Versiegelung hauptsächlich eine Betroffenheit des Schutzgutes Boden bzw. analog dazu des Schutzgutes Wasser abgeleitet werden.

### **Schutzgut Boden**

Es ergibt sich durch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 getroffenen Festsetzungen abzüglich der bereits vorhandenen Versiegelung eine maximale Neuversiegelung von 1.718 m<sup>2</sup>, die dem Schutzgut Boden potenziell nicht mehr zur Verfügung steht.

### **Rechnung:**

Nettobauland: 15.881 m<sup>2</sup>

Versiegelung: GRZ = 0,6 bzw. 0,8

Maximale Versiegelung gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 72, 2. Änderung (s. Tab. 1b):

- Mischgebiet 1: 8.760 m<sup>2</sup> x 0,6 = 5.256 m<sup>2</sup>
- Mischgebiet 2: 5.192 m<sup>2</sup> x 0,8 = 4.154 m<sup>2</sup>
- Gewerbegebiet: 1.929 m<sup>2</sup> x 0,8 = 1.543 m<sup>2</sup>
- Insgesamt: 10.953 m<sup>2</sup>

Bereits Versiegelt gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 72: 9.235 m<sup>2</sup>

Maximale Neuversiegelung: 1.718 m<sup>2</sup> (10.953 m<sup>2</sup> - 9.235 m<sup>2</sup>)

Gemäß der o.g. Kompensationsgrundsätze werden für die Beeinträchtigung von Böden durch Versiegelung folgende Faktoren angesetzt:

- 1:1 für Böden mit besonderen Werten

- 1:0,5 für alle anderen Böden

Gemäß telefonischer Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont (Herrn Lefers, am 16.11.2017) ist im Kreisgebiet, abweichend von den Kompensationsgrundsätzen gemäß Breuer (2006), die Versiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Dementsprechend sind rd. 1.718 m<sup>2</sup> für die Versiegelung anzusetzen.

**Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit 1.718 m<sup>2</sup> sowie die Ersatzpflanzung von vier neuen Bäumen.**

#### **Kompensation:**

Im Westen des Mischgebietes MI 2 und des Gewerbegebietes ist als visuelle Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung ein bis zu 6 m breiter Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von rd. 820 m<sup>2</sup> (641 m<sup>2</sup> im MI 2 + 179 m<sup>2</sup> im GE) vorgesehen. Hier sollen standortheimische Gehölze (Sträucher und Bäume 2. Ordnung) gepflanzt werden.

#### **Anlage eines Pflanzstreifens auf privatem Grundstück (Auswahlliste)**

##### **Bäume 2. Ordnung**

(Qualität: Heister, 2xv, 200 – 250 cm, ca. 10% der Pflanzung)

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

##### **Sträucher**

(Qualität: 2xv, 60 – 100 cm, 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)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m im Dreiecksverband  
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art.

Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige und gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

### **Externe Kompensation**

Das verbleibende Defizit von 898 m<sup>2</sup> (1.718 m<sup>2</sup> (*Kompensationsbedarf*) - 820 m<sup>2</sup> (*Pflanzstreifen*) = 898 m<sup>2</sup>) sowie die Ersatzpflanzung der entfallenden Bäume sind auf einer externen Fläche zu erbringen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sollen auf dem Flurstück 13/5, Flur 3, Gemarkung Amelgatzen südöstlich des Ortsteils Amelgatzen umgesetzt werden. Das genannte Flurstück befindet sich derzeit größtenteils in einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Zukünftig soll ein südlicher Teilbereich für die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen aus der Nutzung genommen werden. Auf dieser Fläche soll dann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, eine ökologische Aufwertung erfolgen.

### Ausgangssituation

Das Flurstück befindet sich im Naturpark „Weserbergland“ und im Landschaftsschutzgebiet „Emmertal“. Des Weiteren wird der Bereich in den Umweltkarten Niedersachsen mit einem wertvollen Bereich für Brutvögel 2010 (ergänzt 2013) überlagert. Die Fläche unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung. Der Randbereich des betroffenen Teilbereiches im Süden liegt derzeit brach. Direkt südlich grenzt der Giebelbrink an, eine Waldfläche, die sich überwiegend als Laubwald (Eiche, Buche, Ahorn) zusammensetzt. Die Fläche befindet sich auf einer Höhe von rd. 132,5 mNN. Der angrenzende Waldbestand steht an einem Südhang. Dieser fällt steil bis auf eine Höhe von rd. 85 mNN ab.

Das Flurstück liegt in der Bodenregion Bergland. Vorherrschender Bodentyp im südlichen Teilbereich ist flache Parabraunerde. Es handelt sich um wertvolle Böden mit einer hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit.

Direkt angrenzend an den bestehenden Waldbestand im Süden ist bereits eine Kompensationsmaßnahme für ein gesondertes Bauvorhaben geplant. Hier soll auf einem langgestreckten, bis zu 16,65 m breiten Streifen die Entwicklung eines naturnahen Waldsaums erfolgen. Dafür ist eine 2 – 5 reihige Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) vorgesehen. Zusammen mit einem breiten vorgelagerten Gras- und Hochstaudensaum wird ein gestaffelter Übergang zu den dahinter liegenden Waldflächen initiiert und die Voraussetzungen für eine artenreiche Biotopentwicklung geschaffen.

Für die Strauchpflanzung sind folgende Arten vorgesehen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Maßnahme:

In Anlehnung an die bereits geplante Kompensationsmaßnahme soll ergänzend auf einem rd. 10 m breiten Streifen ein extensiver Blühstreifen angelegt werden. Zusätzlich sind auf diesem Streifen 6 Obstbäume in einem Abstand von etwa 20 m zu pflanzen, um die entfallenden Bäume im Plangebiet des Bebauungsplanes zu ersetzen.

#### **Maßnahme: Anlage eines extensiven Blühstreifens (10 m breit), Obstbaumpflanzung**

Ausgangsbiootyp: Acker

Ziel-Biootyp: kräuter- und blütenreicher Randstreifen zur Steigerung der ökologischen Diversität

Größe: rd. 1.390 m<sup>2</sup>

#### Maßnahmen

- Ansaat mit artenreichem Landschaftsrasen
- Extensive Pflege, d.h. 1-2 malige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juni, mit Entfernen des Mahdgutes
- Anpflanzung von 6 Obstbäumen (Abstand rd. 20 m) in der Zeit der Vegetationsruhe (November bis März). Es sind regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Geeignete Sorten können der Liste in der Anlage 1 entnommen werden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 12- 14 cm
- Verankerung der Bäume mit einem Dreibock und Verbißschutz-Manschetten
- Pflege: Fachgerechte Beschneidung gemäß ihrem Habitus

- Einsetzen von Eichenspaltpfählen zur Ackerseite in einem Abstand von rd. 25 m als optische Abgrenzung und zur Vermeidung von Schäden durch die Bearbeitung des Ackers

#### Kompensationsbilanz

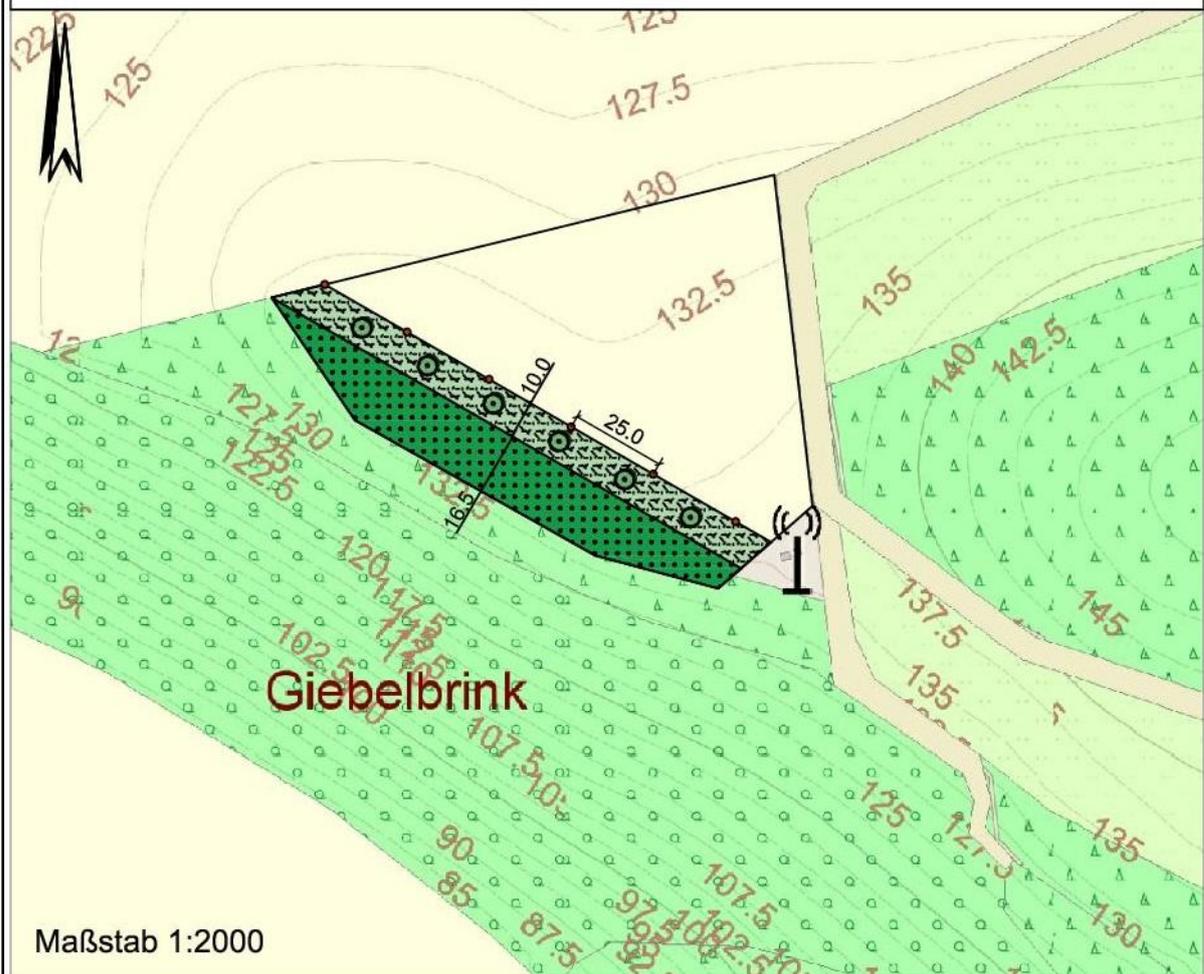
Für die externe Kompensation der Eingriffe, resultierend aus dem Bebauungsplan Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“, werden 898 m<sup>2</sup> sowie die Ersatzpflanzung von 6 Bäumen benötigt. Das Defizit kann auf der externen Kompensationsfläche vollumfänglich ausgeglichen werden.

#### Fazit

Die wertvollen Gehölzstrukturen im Randbereich der beanspruchten Fläche werden aufgegriffen und durch eine standortgerechte Strauchpflanzung und die Entwicklung eines breiten Gras- und Hochstaudensaumes (bereits geplante Kompensationsmaßnahme für ein gesondertes Bauvorhaben) wird ein naturnaher Waldsaum als stufiger Übergang zur offenen Landschaft vorbereitet. Durch die Entwicklung eines vorgelagerten extensiven Blühstreifens mit einzelnen Obstbäumen wird dann schließlich das wertvolle Saumbiotop ergänzt.

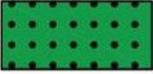
Es kann somit eine naturnahe Ausprägung und eine ökologische Aufwertung der Fläche gewährleistet werden.

## Kompensationsmaßnahmen im südlichen Teilbereich des Flurstückes 13/5, Flur 3, Gemarkung Amelgatzen



Maßstab 1:2000

### Planzeichenerklärung

- 
 Kompensationsmaßnahme für ein gesondertes Bauvorhaben  
 Entwicklung eines naturnahen Waldsaums  
 (Strauchpflanzung mit vorgelagerten Gras- und Hochstaudensaum)
- 
 Kompensationsmaßnahme Bebauungsplan Nr. 72  
 Anlage eines extensiven Blühstreifens
- 
 Ersatzpflanzung: Obstbäume
- 
 Eichenspaltpfahl
- 
 Maßlinie

Stand: 01.04.2019

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Standortwahl wurden für die Errichtung des Forschungs- und Entwicklungslabors insgesamt drei Flächen vom Unternehmen Dr. Paul Lohmann näher in Betracht gezogen, wobei sich der Standort westlich der „Friedrichstraße“ aufgrund seiner Lage direkt angrenzend an das Werksgelände und außerhalb der festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete der Weser als am besten geeignet herausgestellt hat.

## **2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen**

Es sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen gemäß der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwarten, die erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch Immissionen verursachen.

# **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

Da keine hochwertigen Biotoptypen betroffen sind, sind auch keine Fachgutachten diesbezüglich erarbeitet worden.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ), 1994) bzw. der Aktualisierung von W. Breuer (2006). Um den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten besser gerecht werden zu können, wurde für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ eine 5-stufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurden der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ, 2002) entnommen.

### 3.2 Umweltmonitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen ist unter der Voraussetzung durchgeführt worden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden. Deshalb ist die Kontrolle der Umsetzung dieser Maßnahmen ein Bestandteil des Umweltmonitorings.

Die anzulegenden Pflanzgebote sind 1 Jahr nach Fertigstellung und nach weiteren 3 Jahren zu kontrollieren.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vornehmlich mit der Zielsetzung, im östlichen und nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs angrenzend an die „Friedrichstraße“ die Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes und von Laborcontainern des ortsansässigen Unternehmens Dr. Paul Lohmann planungsrechtlich abzusichern.

Das Änderungsgebiet liegt im nordöstlichen Randbereich des Ortsteiles Kirchohsen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die „Hauptstraße“. Nördlich schließt sich die Weseraue mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an, während westlich Wohnbebauung angrenzt. Östlich befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet. Die im Plangebiet gelegenen Flächen östlich der „Wilhelmstraße“ und westlich der „Friedrichstraße“ werden überwiegend wohnbaulich genutzt, wobei ein Haus (Friedrichstraße Nr. 3) derzeit leer steht und unbewohnt ist. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,6 ha.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, werden im Geltungsbereich Mischgebiete (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, wobei im westlichen Teil des Geltungsbereiches die vorhandene Wohnnutzung bestehen bleibt und lediglich der östliche Teilbereich zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Entsprechend sind vor allem hier die Eingriffe in Natur- und Landschaft zu verorten.

Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Verlust von intensiv genutzten Biotopen beschränken. Durch die Zunahme der maximal zulässigen Versiegelung der Fläche ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.718 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist der Verlust von 3 Laubbäumen zu kompensieren.



Innerhalb des Mischgebietes MI 2 ist an der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze sowie im Gewerbegebiet an der westlichen Grenze zur visuellen Abschirmung der benachbarten Wohnnutzungen ein bis zu 6 m breiter Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von rd. 820 m<sup>2</sup> anzulegen. Hier sollen standortheimische Gehölze (Sträucher sowie Bäume 2. Ordnung) gepflanzt werden. Somit kann ein Teil des Defizits innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Das verbleibende Defizit von 898 m<sup>2</sup> sowie die Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume sind extern zu erbringen.

Nach Durchführung der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen und der externen Kompensation ist die Situation für die Umwelt nach Durchführung der Planung als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen.



### 3.4 Quellenverzeichnis

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie – Stand Juli 2016. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Kartenserver zu den Themenbereichen Bodenkunde, Hydrogeologie, Ingenieurgeologie.  
Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#> (Zugriff: 14. April 2018).

LANDKREIS HAMELN-PYRMONT (2001): Landschaftsrahmenplan.

LANDKREIS HAMELN-PYRMONT (2001): Regionales Raumordnungsprogramm.

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung 2012 mit Änderungen 2017.

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ: Niedersächsische Umweltkarten.  
Internet: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten> (Zugriff: 14. April 2018).

### **Anlage 1: Liste regionaltypischer Obstbaumsorten**

*(aus: Obstbäume für Hameln, Stadt Hameln, FB Umwelt, Januar 2004)*

#### **Apfel**

Heimischer Wildapfel  
Alkmene  
Biesterfelder Renette  
Bohnapfel  
Boskoop  
Breuhahn  
Dülmener Rosenapfel  
Freiherr von Berlepsch  
Geheimrat Oldenburg  
Gelber Edelapfel  
Goldparmäne  
Grahams Jubiläum  
Gravensteiner  
Jakob Lebel  
James Grieve  
Kaiser Wilhelm  
Krügers Dickstiel  
Landsberger Renette  
Ontario  
Pommerscher Krummstiel  
Prinz Albrecht von Preußen  
Rote Sternrenette  
Roter Eiserapfel  
Schöner aus Nordhausen  
Weiße Winterglocke  
Weißer Klarapfel

#### **Birne**

Holzbirne (heimische Wildbirne)  
Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Frühe aus Trevoux  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris

---

B-Plan Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ – 2. Änderung -, Gemeinde Emmerthal,

OT Kirchohsen

Umweltbericht

097-1UB-BG-06

Gute Graue  
 Gute Luise  
 Herrenhäuser Christbirne  
 Köstliche von Charneu  
 Madame Verte  
 Pastorenbirne  
 Williams Christ

### **Quitte**

Konstantinopeler Apfelquitte  
 Bereczkiquitte  
 Riesenquitte von Leskovac

### **Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden**

Althans Reneklode  
 Borsumer Zwetschge  
 Bühler Frühzwetschge  
 Große Grün Reneklode  
 Hauszwetschge  
 Mirabelle von Nancy  
 Ontariopflaume  
 Wangenheimer Frühzwetschge  
 Zimmers Frühzwetschge

### **Kirsche**

Vogelkirsche (Wildfrucht)

### **Süßkirschen**

Büttners Rote Knorpel  
 Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Hedelfinger  
 Kassins Frühe  
 Kronprinz von Hannover  
 Schneiders Späte Knorpel

### **Walnuß**