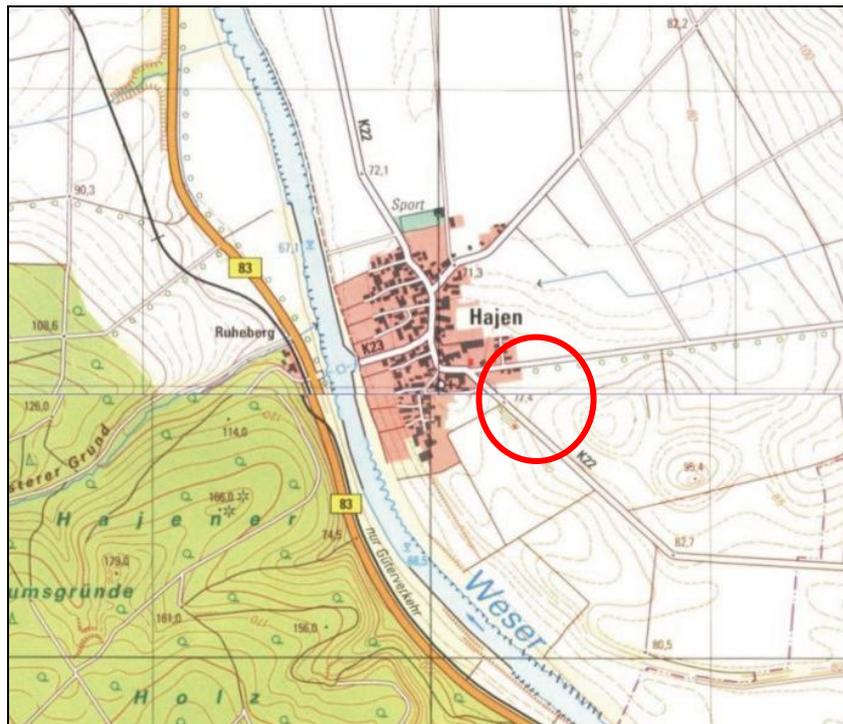


**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76**  
**„HAJEN-SÜD“**  
**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**GEMEINDE EMMERTHAL** **OT. HAJEN**



**LANDKREIS HAMELN-PYRMONT**



**ABSCHRIFT**



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

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

ZEICHNUNG:       KERSTIN VIETMEYER

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
HASTENBECKER WEG 2  
31785 HAMELN

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

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

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### INHALTSVERZEICHNIS

<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, Höhenverhältnisse.....	4
1.3	Flächennutzungsplan .....	4
<b>2.</b>	<b>VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
3.1	Nutzungsstruktur .....	8
3.2	Verkehrerschließung.....	8
3.3	Natur und Landschaft .....	8
3.4	Bebauungsvorschlag für den Bereich „Hajen-Süd“ (ohne Maßstab).....	9
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4	Verkehrsflächen.....	12
4.5	Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses .....	13
4.6	Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft .....	14
	4.6.1 Bepflanzungsgrundsätze .....	14
	4.6.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen .....	14
	4.6.3 Pflanzmaßnahmen .....	15
4.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	17
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>20</b>
7.1	Flächenbilanz .....	20
7.2	Besiedlungsgrößen.....	21
<b>8.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>21</b>
8.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	21
8.2	Kosten, Finanzierung.....	21
8.3	Als bald zu treffende Maßnahmen.....	22
<b>9.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>22</b>

## 10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG..... 22

### 1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Emmerthal, im Südosten des Ortsteils Hajen, nordöstlich der Kreisstraße 22 (K 22). Im Norden grenzt das Plangebiet an die Dorfgebiete von Hajen an. Im Süden, Westen und Osten liegen Wiesen, bzw. Ackerflächen. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes ein Friedhof.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,10 ha.

#### 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Derzeitig wird der Planbereich als Weide genutzt. Bestehende Gebäude befinden sich hier nicht. An der östlichen Seite der K 22 verläuft parallel zur Straße ein Graben an dem vereinzelt Gehölze stehen.

Das Plangebiet liegt ca. 75 m ü. NN, ist insgesamt sehr ebenerdig und weist dem entsprechend keine besonderen Hanglagen auf, die bei der Erschließung, Entwässerung oder bei der Errichtung der Gebäude berücksichtigt werden müssten.

#### 1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 03.10.1984 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den Planbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

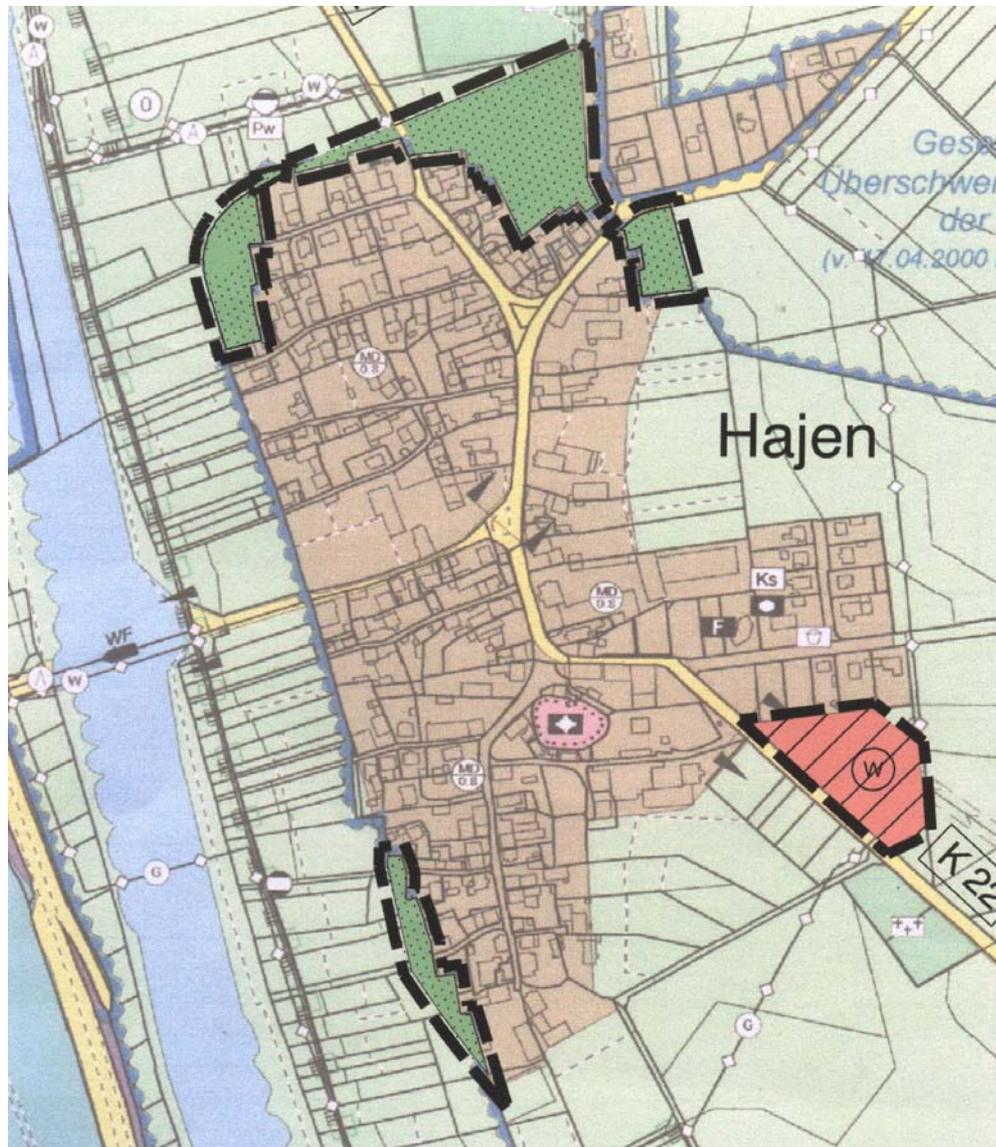
Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, am südöstlichen Rand von Hajen nunmehr weiteres Wohnbauland bereitzustellen, wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes in „Wohnbaufläche“ geändert. Dieses wird im Zuge der 18. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt, so dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen wird.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

**Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**  
**(Ausschnitt, o.M.)**



**Zeichnerische Darstellungen der 18. F-Plan-Änderung (o.M.)**



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen  
(§1 (1) Nr.1 BauNVO)



Fläche für die Landwirtschaft  
(§5 (2) Nr. 9 BauGB)



Überschwemmungsgebiet  
(§5(2) Nr.7 und (4) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

## **2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Hajen-Süd“ wird aufgestellt, um im Ortsteil Hajen ausreichend Wohnbauland zur Deckung des sich abzeichnenden mittelfristigen Bedarfes bereitzustellen (vgl. Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes) und planungsrechtlich zu sichern. Zudem soll der Bebauungsplan in Verbindung mit der 18. Flächennutzungsplanänderung eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2001 gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 (Versickerung 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**

Der Städtebauliche Entwurf sieht gemäß der Vorprägung durch angrenzende Wohngebäude für das Plangebiet eine aufgelockerte freistehende Einfamilienhausbebauung vor. Der bestehende, parallel zur K 22 verlaufende Graben, soll erhalten bleiben. Die auszuweisenden Ausgleichsflächen werden soweit möglich vor Ort bereitgestellt. Als Ausgleichsflächen setzt der Bebauungsplan zwei Flächen fest, die mit A und B gekennzeichnet sind. Zudem setzt der Bebauungsplan einen Grünstreifen fest, der sich entlang der östlichen Grenze erstreckt. Dieser Grünstreifen ist mit einem Pflanzgebot belegt.

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpG) wird verzichtet, da durch einen Kindergarten nördlich des Plangebietes Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auch außerhalb der Öffnungszeiten bereit gehalten werden.

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

#### **3.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die K 22 erschlossen. Die erste Baureihe wird aufgrund des Straßengrabens über Zufahrtsbrücken an die K 22 angebunden. Die zweite Baureihe wird durch zwei Stichwege erschlossen.

#### **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. Die fachgerechte Behandlung der umweltschützenden Belange wird im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.

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 „Hajen-Süd“ (ohne Maßstab)



## **4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Hajen-Süd" mit Örtlichen Bauvorschriften enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl S. 350)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24 September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2002 (Nds. GVBl. S. 242)

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird entsprechend der verfolgten städtebaulichen Konzeption als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die vorherrschenden ruhigen Wohnverhältnisse auch zukünftig sicherstellen zu können sind folgende, gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzungen hier ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt,
- die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt,
- entsprechend der Vollgeschosse und der GRZ ist die Geschossflächenzahl auf 0,3 begrenzt.

Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass das zweite Vollgeschoss nur zulässig ist, wenn es 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.

Da die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht ausreicht, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern, wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO die Sockelhöhe auf 0,80 m und die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt.

Mit den o.g. Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet entsprechend der Ortsrandlage harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt und gleichzeitig den zukünftigen Bauherren weitreichende bauliche Möglichkeiten eröffnet.

Um weiterhin eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung gewährleisten zu können, wird die Größe der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf mindestens 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Zudem ist als Bauform nur das Einzelhaus zulässig, wodurch auf die Bedeutung der Ortsrandlage und auf die vorhandenen Wohnformen in den angrenzenden Dorfgebieten Rücksicht genommen wird.

Da jedoch die Beschränkung auf Einzelhäuser allein nicht ausreicht, um maßstabsprenge Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um sogenannte „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Des Weiteren richten sich die Gebäudestellungen nach den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß Niedersächsischer Bauordnung.

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen. Diese Festsetzung wird getroffen, weil die öffentliche Verkehrsfläche als Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt klassifiziert ist und dementsprechend gemäß Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ein direkter Anbau ausgeschlossen ist.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Die K 22 wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche nachrichtlich festgesetzt und übernimmt die Haupterschließungsfunktion für das Plangebiet. Die zwei Stichwege werden als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhig-

ter Bereich“ und mit einem Straßenquerschnitt von 3,5 m festgesetzt. Damit garantieren die Festsetzungen sowohl eine kostengünstige als auch eine flächensparende Erschließung.

#### **4.5 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet dezentral zur Versickerung gebracht werden. Dieses soll ausschließlich über private Versickerungsanlagen erfolgen.

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in Straßen begleitenden Mulden-Rigolen-Systemen gefasst und versickert.

Auch das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Wasser ist über geeignete Versickerungsanlagen zu entsorgen. Hierzu sind von den Bauherren entsprechend geeignete Anlagen (z.B. Mulden-Rigolen) herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Ob und inwieweit das Niederschlagswasser dezentral zur Versickerung gebracht werden kann wurde durch ein Gutachten untersucht. Das Gutachten „Untersuchung zur Versickerung von Oberflächenwasser im Baugebiet „Hajen-Süd“, Emmerthal OT Hajen“, aufgestellt von gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro ARKE, Hess. Oldendorf, September 2006, sagt diesbezüglich folgendes aus:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich bis zu einer Tiefe von 4,0 m Terrassenablagerungen deren Kornverteilung stark variiert. Im oberflächennahen Bereich stellen sich die Terrassenablagerungen als stark schluffiger Feinsand von rotbrauner Farbe dar (Terrassenlehm). Diese Schicht hat eine durchschnittliche Mächtigkeit von 2,9 m. Unterhalb dieser Schicht folgt eine gemischtkörnige Terrassenablagerung. Diese Schicht stellt sich z.T. als sandige Kiese und z.T. als reine Sande dar (Terrassensand / -kies).

Laut Gutachten besitzt der Terrassenlehm eine sehr geringe Durchlässigkeit und ist damit für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet ist. Die darunter folgende gemischtkörnige Terrassenablagerung weist sehr unterschiedliche Durchlässigkeiten auf, wobei die geforderte Mindestdurchlässigkeit generell überschritten wird. Damit ist diese Schicht für eine Versickerung geeignet.

Abschließend stellt das Gutachten fest, dass im Baugebiet „Hajen-Süd“ eine Versickerung in der Schicht Terrassensand / -kies mittels dezentraler Mulden-Rigolen-Systeme grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der deutlichen Unterschiede in der Kornverteilung

der Terrassenablagerungen und den damit verbundenen stark variierenden Durchlässigkeiten können allerdings keine Aussagen zur Dimensionierung der Mulden-Rigolen-Systeme getroffen werden.

#### **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 Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Ackerbaufläche wird der Eingriff in höherwertige Biotope vermieden.

##### **Vermeidungsmaßnahmen:**

Die Gehölze (Hainbuchen und Eschen, buschartige Wuchsformen) an der Kreisstraße werden weitestgehend erhalten.

## **Schutzmaßnahmen:**

### **Sicherung des anfallenden Oberbodens (Empfehlung)**

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

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

### **4.6.3 Pflanzmaßnahmen**

(rechtsverbindlich festgesetzt)

Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft, zur Durchgrünung des Wohngebietes und zur Gestaltung des Ortsrandes sind Pflanzgebote auf privaten Grundstücken festgesetzt.

### **Anlage eines Pflanzstreifens auf privaten Grundstücken**

Auf der festgesetzten Pflanzfläche sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In gleicher Weise sind auf allen Baugrundstücken 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu bepflanzen. Sind die Grundstücke von dem festgesetzten Pflanzstreifen betroffen, ist dieser auf die 10 % anzurechnen.

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)

#### **Anlage von Obstwiesen auf Maßnahmenflächen (A und B)**

Auf den Maßnahmenflächen A und B sind hochstämmige, standortheimische Obstbäume in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der in Maßnahmenfläche B vorhandene Baum ist zu erhalten und in die Bepflanzung zu integrieren.

Die vorhandene Wiese ist soweit wie möglich zu erhalten und extensiv zu pflegen.

#### **Auswahlliste Obstbäume**

Äpfel: z.B.:

Altländer Pfannkuchen, Baumanns Renette, Boskop, Ontario

Birnen:

Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Pastorenbirne

Kirschen:

Schneiders späte Knorpelkirsche, Dolleseppler, Schattenmorelle oder weitere regional-typische Arten.

Mit den Pflanzmaßnahmen wird in Verbindung mit den Festsetzung bzgl. „Maß der baulichen Nutzung“ und „Bauweise“ (vgl. Kap. 4.2 u. 4.3) ein harmonischer Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft geschaffen. Zudem wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Generell wird das Plangebiet durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen aus ökologischer Sicht aufgewertet.

#### **4.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Plangebiet ist eine mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen. Das Leitungsrecht ist zu Gunsten des Leitungsträgers (E.ON) zur Sicherung eines parallel zur K 22 verlaufenden Erdkabels zu begründen.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

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 den Dächern und Einfriedungen.

Als Dachformen sind Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer zulässig. Zu den Dachneigungen ist mit 28° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben. Für Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind dabei auch abweichende Neigungen zulässig.

Die Dacheindeckungen sind farblich auf die als ortstypisch anzusehenden Farbreihen „Rot“ und „Rotbraun“ begrenzt. Damit wird insbesondere auf das nordwestlich des Plangebietes stehende Baudenkmal („Hof Strüver“) Rücksicht genommen. Außerdem sind auch optisch besonders stark hervortretende Farbgebungen, wie z.B. Blau, Grün oder Gelb, ausgeschlossen. Um visuelle Beeinträchtigungen durch Lichtreflektionen an mit glänzenden Materialien eingedeckten Dächern auszuschließen, sind engobierte und glasierte Dacheindeckungen nicht zulässig.

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.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen erfolgt mit der Zielsetzung, am Ortsrand Hajens verunstaltend wirkende, überhöhte Anlagen 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 Ableitung des im Plangebietes anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über einen Anschluss an den Bestandkanal in der Straße K 22. Im Weiteren erfolgt die Ableitung über das Kanalisationsnetz zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Emmerthal im OT. Kirchohsen.

Das **Niederschlagswasser** wird insgesamt vor Ort zur Versickerung gebracht (siehe hierzu Kap. 4.6).

## **6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ**

### **Nachbarschutz**

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Abstände zu vorhandenen Bebauungen und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt worden.

### **Schallschutz**

#### Geräusche aus landwirtschaftlichem Betrieb

Die aus der westlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle resultierenden Geräuscheinwirkungen (z.B. Getreidetrocknung während der Erntezeit) sind in einer schalltechnischen Beurteilung quantifiziert worden. Für das Plangebiet haben sich dabei keine Überschreitungen der einschlägigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte ergeben.

#### Geräusche von öffentlichen Straßen

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche (hier: K22) ist eine überschlägige Schallberechnung nach dem Rechenmodell der „langen geraden Straße“ durchgeführt worden. Dabei ist von einer Verkehrsbelastung von ca. 800 Kfz/24 h ausgegangen worden (Schätzung anhand vorliegender Zählergebnisse nördlich Hajen, „auf der sicheren Seite“). Die Berechnung hat ergeben, dass bereits im Abstand von 13 m von der K 22 (gemessen von der Straßenmitte) die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (WA 55/45 dB(A) Tag/Nacht) erreicht bzw. unterschritten werden.

Aus den obenstehenden Sachverhalten ergibt sich, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zu den Belangen des Schallschutzes kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

### **Altlasten**

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

## Denkmalschutz

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das zweigeschossige Backsteingebäude des „Hofes Strüver“ (Herrenstraße 8). Dieses Gebäude ist ein Baudenkmal und prägt gemeinsam mit dem Kirchturm des ebenfalls denkmalgeschützten Kirchbereiches den südwestlichen Ortsrand. Durch die Beschränkung des geplanten Baugebietes auf einen Bereich nordöstlich der K 22 bleibt der südwestliche Ortsrand jedoch unberührt, so dass die Belange des Denkmalschutzes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen (DSchG,NI) der Gemeinde Emmerthal oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte ist für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

## 7. STÄDTEBAULICHE WERTE

### 7.1 Flächenbilanz

B-Plan Nr. 76 "Hajen-Süd"	
<b>Bruttofläche:</b>	<b>10.958m<sup>2</sup> = 1,10ha = 100%</b>
<b>Nettobauland:</b> davon Pflanzgebot: 735 m <sup>2</sup>	<b>7.352m<sup>2</sup> = 0,72ha = 67,1%</b>
<b>Verkehrsflächen:</b> davon Planstraße A Planstraße B K 22	<b>2.399m<sup>2</sup> = 0,24ha = 21,9%</b>  129m <sup>2</sup> 129m <sup>2</sup> 2.141m <sup>2</sup> davon 292 m <sup>2</sup> Gehweg 416 m <sup>2</sup> Grabenparzelle
<b>Maßnahmenflächen:</b> davon: Maßnahmenfläche A Maßnahmenfläche B	<b>1.207m<sup>2</sup> = 0,12ha = 11,0%</b>  764m <sup>2</sup> 443m <sup>2</sup>

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden ca. 0,86 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die z.Zt. als Weide bzw. Kleingarten genutzt werden.

## 7.2 Besiedlungsgrößen

Wohnbaugrundstücke (G):	ca.	8 G
Wohngebäude (WG):		8 WG
Wohneinheiten (WE):		
- 1,3 Wohneinheiten je Wohngebäude		10 WE
Einwohner (EW):		
- 3,0 Einwohner je Wohneinheit:		30 EW
Nettowohndichte (NWD):		41 EW/ha
Bruttowohndichte (BWD):		27 EW/ha
durchschnittliche Grundstücksgrößen: 919 m <sup>2</sup>		
	von ca.:	667 m <sup>2</sup>
	bis ca.:	1.280 m <sup>2</sup>

## 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 voraussichtlich keine durch den kommunalen Haushalt zu tragenden Erschließungskosten an, da die Erschließung gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) an die einen Erschließungsträger übertragen wird. Des Weiteren sind die beiden Stichwege als private Verkehrsfläche festgesetzt.

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

### **8.3 Als bald zu treffende Maßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind zur Erschließung des Baugebietes als bald zu treffen:

1. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
2. Erstellung der Baustraßen
3. Herstellung der Versorgungsanlagen für Wasser, Strom und Telekommunikation

## **9. HINWEISE**

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist darauf hin, 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.

## **10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)** wurde vom 06.11.2006 bis 13.11.2006 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 01.11.2006 (Frist: 23.12.2006).

Folgende abwägungsrelevante Anregungen sind hierbei vorgebracht worden (Kursivtext = Behandlung im Rahmen der Abwägung):

### **Bürger(in) (Schreiben vom 18.09.2006, 07.11.2006 und 09.11.2006)**

#### Anregungen:

Ein Anlieger weist darauf hin, dass er im Ortsteil Hajen einen landwirtschaftlichen Betrieb im Vollerwerb bewirtschaftet. Diesen Betrieb hat er 1975 von seinem Vater übernommen. Die Nachfolgeregelung ist ebenfalls geklärt, so dass von einem Fortbestand des Betriebes auszugehen ist.

---

B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen  
Begründung

Die Hofstelle befindet sich in optimaler Lage am Dorfrand. Die potenziell störenden Nutzungen sind zum Außenbereich hin ausgerichtet. Der Betrieb kann heute uneingeschränkt wirtschaften und hat noch angemessenes Entwicklungspotenzial.

Herr Strüver erklärt sich mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht einverstanden. Er regt an, den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu überdenken, dass die Wohnbaulandausweisung auf der Süd- bzw. Westseite der K 22 unterbleibt und nur auf der Ostseite der K 22 erfolgt.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird als Etikettenschwindel bezeichnet, da ein Reines Wohngebiet entstehen wird. Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass die von Herrn Strüver eingesetzte (mobile) Getreidetrocknungsanlage nicht baugenehmigungspflichtig ist. Das vorliegende schalltechnische Gutachten wird angezweifelt.

Ergebnis der Abwägung:

*Zur Vermeidung ansonsten möglicher künftiger Nutzungskonflikte sollte die Anregung, das Plangebiet auf die Teilfläche nordöstlich der K 22 zu beschränken, berücksichtigt werden.*

*Auch die übrigen angesprochenen Punkte sind in Abstimmungsgesprächen einvernehmlich geregelt worden. Aufgrund der Rücknahme des Plangebietes ist auch nicht mehr von einer Schallproblematik bezüglich der vom Landwirt temporär betriebenen Getreidetrocknungsanlage auszugehen. Insofern sind die Anregungen vollinhaltlich berücksichtigt worden.*

**Landkreis Hameln-Pyrmont (Schreiben vom 21.02.2006)**

Anregungen:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Bedenken. Eine abschließende denkmalrechtliche Stellungnahme kann zur Zeit jedoch nicht abgegeben werden. Folgende Punkte sind hier noch abzuarbeiten:

Der Umweltbericht ist um weitere Angaben zu ergänzen. Der Einfluss auf den historisch gewachsenen Ortsrand, insbesondere durch das nordöstlich der K 22 geplante neue Baugebiet ist abzuarbeiten. Nicht unwesentlich ist hierbei, dass das zweigeschossige Backstein-Gebäude des Hofes Strüver, Herrenstraße 8, ein Einzelbaudenkmal ist. Dieses Gebäude prägt gemeinsam mit dem Kirchturm des ebenfalls denkmalgeschützten Kirchbereiches diesen Ortsrand. Durch die geplante Bebauung sind visuelle Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese den Denkmalwert beeinträchtigenden Auswirkungen insbesondere aus Süd-Ost-Richtung der K 22 entlang auf den Ort zukommend, sind in der Bauleitplanung bisher nicht dargestellt.

Der Hinweis auf entsprechende Vorkehrungen, die unter Pkt. 7 der Begründung genannt sein sollten sind unzureichend, da es dort lediglich um die Flächenbilanz geht.

Eine abschließende denkmalfachliche Beurteilung der Planung ist daher nicht möglich - entsprechende Texte und Visualisierungen sind noch vorzulegen.

Ergebnis der Abwägung:

*Die Begründung wird um weitere Ausführungen zum Denkmalschutz ergänzt. Die Auswirkungen auf das angesprochene Baudenkmal können durch die Zurücknahme des Plangebietes im Bereich südwestlich der K 22 allerdings weitestgehend minimiert werden. Die Sichtbeziehungen von Süden auf den historischen Ortsrand (einschl. Kirchturm) bleiben somit bestehen. Demgegenüber ist der südöstliche Ortsrand (östlich der K 22) als ungestaltet und somit unbefriedigend anzusehen.*

*Hier kann durch das vorgelagerte Plangebiet mit geeigneten Pflanzfestsetzungen und Maßnahmenflächen sicherlich von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden.*

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

Anregungen:

Es ist bereits jetzt erkennbar, dass die Bebauung im nördlichen Bereich zu dicht an das Baudenkmal „Hof Strüver“ heranreicht. Ein nordwestlicher Teilbereich des Plangebietes ist daher von Bebauung freizuhalten, um die Beeinträchtigung auf das Einzelbaudenkmal auszuschließen. Hierzu ist die Verschiebung der Bebauungsgrenze in südöstliche Richtung sinnvoll (mindestens 30 m). Ebenfalls ist der Pflanzstreifen um dieses Maß zu verschieben.

Ergebnis der Abwägung:

*Aufgrund der Zurücknahme des Plangebietes im Bereich südwestlich der K 22 kann diese Anregung als berücksichtigt angesehen werden.*

Anregungen:

Als Dacheindeckung kommen rote bis rotbraune Dachziegel in Frage. Graue bis schwarze Eindeckungen sind ortsuntypisch und für das angrenzende historische Dorfgebiet als unüblich anzusehen. Aufgrund § 8 Nieders. Denkmalschutzgesetz könnte mit grauer bis schwarzer Dacheindeckung insofern ein Missstand erzeugt werden.

Ergebnis der Abwägung:

*Diese Anregung ist zu berücksichtigen. Bei Betrachtung des Ortes fällt allerdings auf, dass die Dachlandschaft in Hajen sowohl durch rote bis dunkelbraune, als auch durch dunkle Dächer (anthrazit) geprägt ist. Insbesondere auch das hier angesprochene Baudenkmal „Hof Strüver“ ist dunkel (tw. anthrazit) eingedeckt.*

*Die in den Örtlichen Bauvorschriften für die Dacheindeckungen vorgesehenen Farbgebungen werden dennoch entsprechend der Anregung angepasst.*

Anregungen:

Auf die Genehmigungspflicht nach § 10 (1) Nr. 4 i.V.m. § 8 Nieders. Denkmalschutzgesetz ist in den textlichen Bestimmungen explizit hinzuweisen.

Ergebnis der Abwägung:

*Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

Anregungen:

Eine nachrichtliche Übernahme der Denkmale, auch wenn sie nur in der Umgebung des Plangebietes liegen, ist wegen vorgenanntem Punkt sinnvoll.

Ergebnis der Abwägung:

*Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung wird in die Planzeichnung aufgenommen.*

Anregungen:

Die Ausnahmeregelung in den örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.4 ist entbehrlich, da diese ausreichend in § 56 (2) NBauO geregelt ist.

Ergebnis der Abwägung:

*Ein Hinweis auf die möglichen Ausnahmen wird als sinnvoll erachtet und sollte beibehalten werden.*

#### Anregungen:

Untere Immissionsschutzbehörde

Aufgrund der zwischenzeitlich eingegangenen Bauvoranfrage des Landwirtes Strüver wird die Stellungnahme vom 22.02.2006 wie folgt ergänzt:

In unmittelbarer Nähe zur Teilfläche 6 plant der Landwirt Strüver einen Schweinemaststall mit maximal 600 Tieren. Die betreffende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieses ist hinsichtlich der einschlägigen Richtlinien zu berücksichtigen (Immissionsschutz).

#### Ergebnis der Abwägung:

*Da die Bauvoranfrage zwischenzeitlich zurückgezogen wurde, ist die Anregung hinfällig. Zur weiteren Konfliktvermeidung wird das Plangebiet dahingehend zurückgenommen, dass ausschließlich der nordöstlich der K 22 liegende Teilbereich weiter überplant wird.*

#### Anregungen:

Teilweise werden die Grundstücke in der ersten Baureihe aufgrund eines Grabens über Zufahrtsbrücken an die K 22 angeschlossen. Die beiden vorgesehenen Stichwege sollen als Privatwege angelegt werden. Die Zufahrtsmöglichkeiten sind nicht für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Es ist somit keine Befahrbarkeit durch unsere Versorgungsfahrzeuge möglich. Laut telefonischer Auskunft soll die Entsorgung über Sammelstellen an der K 22 erfolgen. Die Begründung ist um diesbezügliche Aussagen zu ergänzen.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln (Schreiben vom 11.12.2006)**

#### Anregungen:

Zur vorliegenden Bauleitplanung werden keine Bedenken vorgebracht, da diese Planung den Vorabstimmungen entspricht.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Die Zustimmung zur Kenntnis genommen.*

### **Landvolk Niedersachsen (Schreiben vom 30.11.2006)**

#### Anregungen:

Gegen die Bauleitplanung werden Einwände und Bedenken erhoben, da sich in der Nachbarschaft ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Hierzu wird auf die vorgesehene Betriebserweiterung durch den Bau einer Schweinemastanlage verwiesen, für die eine entsprechende Bauvoranfrage gestellt wurde. Eine an den landwirtschaftlichen Betrieb heranreichende Wohnbebauung würde den Betrieb in seiner Entwicklung stark beeinträchtigen und unweigerlich zu Konflikten hinsichtlich Lärm und Geruch mit den neuen Bewohnern führen. Es wird daher gefordert, die Bauleitplanung zu überdenken und abzuändern.

Ergebnis der Abwägung:

Den Anregungen werden durch die Rücknahme des Baugebietes (Beschränkung auf die nord-östlich der K 22 liegende Teilfläche) entsprochen. Die angesprochene Bauvoranfrage ist zwischenzeitlich zurückgezogen worden und somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht mehr relevant.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Schreiben vom 05.12.2006)**

Anregungen:

Gegen die Umwandlung der Teilflächen 1 bis 5 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wobei eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung unwahrscheinlich erscheint.

Gegen die Umwandlung der Teilfläche 6 in ein Allgemeines Wohngebiet bestehen erhebliche Bedenken. Der westlich an das Baugebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb hat zwischenzeitlich seine Bauvoranfrage für einen Mastschweinestall mit 600 Plätzen erneuert. Die geplante Stallgröße erfordert laut VDI 3471 einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von mindestens 200 m. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes ist eine emissionschutzfachliche Sonderbeurteilung erforderlich.

Ergebnis der Abwägung:

Vor dem Hintergrund der Rücknahme des geplanten Allgemeinen Wohngebietes relativieren sich die vorgebrachten Bedenken. Da zwischenzeitlich auch die Bauvoranfrage zurückgezogen wurde, können die Belange des Immissionsschutzes als ausreichend berücksichtigt angesehen werden.

**Evang.-Luth. Kirchenkreis Hameln-Pyrmont (Schreiben vom 04.12.2006)**

Anregungen:

Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegen u.a. die Flurstücke 73 und 74 der Flur 5, Gemarkung Hajen in Größen von 1.956 m<sup>2</sup> und 544 m<sup>2</sup> der Ev.-luth. Kirchengemeinde Hajen. Die Grundstücke sind als Grabeland verpachtet. Im Auftrag des Kirchenvorstandes wird mitgeteilt, dass die Bauleitplanung begrüßt wird. Die Kirchengemeinde ist gern bereit, die Flurstücke zu einem angemessenen Wert abzugeben bzw. nach Möglichkeit gegen eine Fläche der Gemeinde Emmerthal in der nördlichen Ortsrandlage von Hajen zu tauschen. Hinsichtlich der Bauleitplanung werden keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Allerdings sollte nach Möglichkeit die westliche Spitze des Flurstücks 73 in die weiteren Planungen einbezogen werden.

Ergebnis der Abwägung:

Aufgrund der Herausnahme der Teilflächen südwestlich der K 22 aus der vorliegenden Bauleitplanung sind die Anregungen hinfällig. Die betreffenden Flurstücke der Kirchengemeinde werden somit nicht weiter überplant.

## **GLL, Amt für Landentwicklung Hannover (Schreiben vom 04.12.2006)**

### Anregungen:

Anhängige oder geplante Bodenordnungsverfahren werden von der Planung nicht betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich westlich des Planungsraumes direkt angrenzend ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der in unmittelbarer Nähe der geplanten Wohnbebauung, südwestlich der K 22 einen Schweinestall errichten möchte. Um sich daraus möglicherweise ergebende Konflikte zu vermeiden, wird angeregt, die Planung dahingehend zu überdenken, dass die Wohnbaulandausweisung auf der Südwestseite der K 22 nicht weiterverfolgt wird.

### Ergebnis der Abwägung:

*Die Anregung wird berücksichtigt.*

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** wurde vom 13.03.2008 bis 14.04.2008 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt.

Zeitgleich erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** (Schreiben vom 05.03.2008, Frist: 14.04.2008).

Folgende abwägungsrelevante Anregungen sind hierbei vorgebracht worden (Kursivtext = Behandlung im Rahmen der Abwägung):

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen von Bürgern abgegeben worden.

### **Landkreis Hameln-Pyrmont (Schreiben vom 11.04.2008)**

#### Anregungen:

##### Untere Landesplanungsbehörde

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2001 für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist für den Ortsteil Hajen wegen seiner historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und seines harmonischen Ortsrandes ein „Kulturelles Sachgut“ festgesetzt (D 2.6 03.2). Gemäß dem Ziel D 2.6 02 sind kulturhistorische, geologische und archäologische Besonderheiten wie Objekte der Wirtschafts-, und Technikgeschichte, der Bau und Kunstgeschichte sowie der Orts- und Garten- geschichte zu schützen oder verträglich zu nutzen, um sie dauerhaft zu erhalten. Störende Maßnahmen sind auch im Umfeld zu vermeiden (s. auch Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Die in der Begründung (Umweltbericht) getroffenen Ausführungen zum RROP 2001 sind um die o.g. Zielaussage zu ergänzen.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen zum LROP entsprechend der novel- lierten Fassung vom 21.01.2008 anzupassen sind.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

##### Untere Naturschutzbehörde:

Gegen den B-Plan-Entwurf mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Hajen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu überdenken.

Aus hiesiger Sicht ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Pflanzfläche „B“ und die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Pflanzfläche in einer Breite von nur 3 m voraussichtlich nicht ausreichend, eine nachhaltige und wirkungsvolle Rahmeneingrünung des neuen Ortsrandes von Hajen zu gewährleisten. Insbesondere erscheinen diese Flächen kaum geeignet, die in den textlichen Festsetzungen vorgegebenen Pflanzungen aufzunehmen. So ist auf der Pflanzfläche „B“ mit einer Tiefe von nur 8,50 m ein sinnvoller Pflanzverband von Obstbäumen im Schema 10

---

B-Plan Nr. 76 „Hajen-Süd“, Gemeinde Emmerthal, OT. Hajen  
Begründung

x 10 m gar nicht möglich. Gleiches gilt für die 3 m breit festgesetzte Pflanzfläche, auf der Bäume wie Esche, Stileiche oder Winterlinde sinnvoll nicht untergebracht werden können. Insofern wird angeregt, die bisherige Gestaltungskonzeption des südwestlichen Randes des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plan-Entwurfes zu überarbeiten. Hierfür käme aus hiesiger Sicht unter anderem auch die zusätzliche Einbeziehung der bisher nicht überplanten „Zwickelfläche“ südlich des Grundstückes 67/1 für die Entwicklung der vorgesehenen Streuobstwiese in Betracht. Im übrigen muss hinterfragt werden, ob die Platzierung einer externen Streuobstwiese als Ausgleichsfläche auf einer privaten Grünfläche „B“ sachgerecht und langfristig durchsetzbar ist.

Ergebnis der Abwägung:

*Aus hiesiger Sicht sind die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen als ausreichend und geeignet anzusehen, die Zielsetzung einer wechselnden, mehrgestaltigen Eingrünung des künftigen neuen Ortsrandes umzusetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die künftige Neubebauung auch aus der Landschaft heraus durchaus erlebbar sein soll. Eine blickdichte Pflanzenwand wird somit nicht angestrebt.*

*Auch das Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Pflanzflächen steht den landschaftspflegerischen Zielen nicht entgegen, da die jeweilige Umsetzung rechtsverbindlich geregelt ist (s. textl. Festsetzung 1.8.3).*

*Die Obstbaumpflanzungen werden sich im Falle der Maßnahmenfläche B als Obstbaumreihe darstellen. Auch die Baumpflanzungen im 3 m breiten Pflanzstreifen sind so umsetzbar, da die Bäume nicht zwangsläufig mittig in die Fläche zu stellen sind.*

*Eine Überplanung der angesprochenen „Zwickelfläche“ südlich des Grundstückes 671 wäre leider nicht zielführend, da auf diese Teilfläche keine Zugriffsmöglichkeit besteht. Dortige Festsetzungen wären somit funktionslos.*

*Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.*

Untere Wasserbehörde:

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde erhebliche Bedenken. Der B-Plan Nr. 76 ist in der vorliegenden Form abzulehnen, da für den betroffenen Bereich zur Zeit die notwendigen Berechnungen fehlen, die eine Prüfung in wasserwirtschaftlicher Hinsicht gestatten. Auch unter Vorlage des angeführten Gutachtens kann abwassertechnisch keine Stellung zu dem Vorhaben abgegeben werden, da die eventuell daraus resultierenden festzulegenden Flächen nicht bemessen sind.

Die unter 4.5 „Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses“ vorgesehene Versickerung über jeweils einzelne Rigolen in tiefer liegende Kiesschichten halte ich aufgrund der möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch unsachgemäße Herstellung der Anlagen für sehr problematisch. Außerdem bedarf diese Maßnahme jeweils einer behördlichen Einleitungserlaubnis. Der erforderliche Antrag hierfür wäre vor Baudurchführung beim Fachdienst Wasser/Abfall/Bodenschutz zu stellen.

Die Darstellung sowie der hydraulische Nachweis der schadlosen Rückhaltung beziehungsweise Minderung des Oberflächenwasserabflusses ist zwingend im Bebauungsplan zu führen, da eine Erfüllung beim Vollzug der späteren jeweiligen baurechtlichen Verfahren für den einzelnen

Bauherren in der Regel nicht mehr möglich ist. Nur die Aussage im Bebauungsplan, dass unter den einzelnen Grundstücken in diesem Fall in ca. 3,0 m Tiefe eine wasserdurchlässige Schicht verläuft, bis zu welcher man nur auskoffern müsste, damit das Regenwasser versickert, reicht zur Beurteilung der Gesamtsituation nicht aus.

Da über das angesprochene Bodengutachten eine geeignete Versickerungsmöglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken nicht nachgewiesen werden konnte, ist eine ausreichend große Fläche für die zentrale Rückhaltung des im Überlauf der Grundstücksentwässerungsanlagen anfallenden Regenwassers für dieses Baugebiet vorzuhalten, auszuweisen und zu bemessen.

Die Dimensionierung der Mulden-Rigolen-Systeme sowie der Abflussmengen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont rechtzeitig abzustimmen. Ohne Vorlage der hierfür notwendigen Berechnungen und den eventuell daraus resultierenden festzulegenden Flächen beziehungsweise Rückstauvolumina kann abwassertechnisch keine abschließende Stellung zu dem Vorhaben abgegeben werden.

Ich biete der Gemeinde Emmerthal an, in einem Gespräch meine Bedenken entsprechend zu konkretisieren beziehungsweise weitergehend zu erläutern.

Ergebnis der Abwägung:

*Aufgrund der vorgebrachten Bedenken ist am 29.05.2008 ein Gespräch mit den betreffenden Fachdiensten beim Landkreis Hameln-Pyrmont geführt worden. Im Ergebnis ist hier festzuhalten, dass die vorgebrachten Bedenken von Seiten des Landkreises zurückgenommen werden, wenn die im Beschlussvorschlag stehende Bedingung erfüllt wird.*

*Die Gemeinde Emmerthal verpflichtet sich hiermit im Rahmen der kommunalen Selbstbindung, die Umsetzung der im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzten Versickerungsanlagen fachlich zu begleiten bzw. zu kontrollieren. Sofern dieses nicht durch gemeindeeigenes Personal qualitativ oder quantitativ sichergestellt werden kann, ist hierzu ein externer Berater einzuschalten. Als Planungshilfe für die Versickerungsanlagen wurde vom Landkreis ein Merkblatt „Entwässerungstechnische Vorgaben für dezentrale Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. –versickerung“ übergeben. Unter dieser Voraussetzung sind die vorgebrachten Bedenken als gegenstandslos anzusehen.*

**Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Hannover (Schr. v. 02.04.2008)**

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.

Ergebnis der Abwägung:

*Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen und Hinweise ergänzt.*

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

Im Baugebiet werden Verkehrswege (Stichwege) nicht als öffentliche Wege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur telekommunikationsmäßigen Erschließung der anliegenden Grundstücke zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird beantragt, diese Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen. Des weiteren wird die Eintragung eines Leitungsrechtes im Grundbuch beantragt.

Ergebnis der Abwägung:

*Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Insofern ist die zusätzliche Ausweisung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen entbehrlich. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

**E.ON Westfalen Weser AG, Hameln (Schr. v. 10.04.2008)**

Im Planbereich befinden sich Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel und Gasleitungen. Es erfolgen Hinweise zu den Kostentragungspflichten und den vorhandenen Versorgungsanlagen.

Ergebnis der Abwägung:

*Die Kostentragungspflichten sind im Zuge der Realisierung des Baugebietes zu berücksichtigen. Die vorhandenen Leitungen sind in der Planzeichnung bereits durch entsprechende Darstellungen und Leitungsrechte berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht.*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>32</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>33</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	33
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung .....	34
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .</b>	<b>34</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	34
2.1.1 Schutzgut Mensch .....	34
2.1.2 Schutzgut Tiere .....	36
2.1.3 Schutzgut Pflanzen .....	37
2.1.4 Schutzgut Boden .....	38
2.1.5 Schutzgut Wasser .....	39
2.1.6 Schutzgut Klima .....	39
2.1.7 Schutzgut Landschaft .....	40
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	40
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	41
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	42
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	42
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	44
<b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>45</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	45
3.2 Umweltmonitoring .....	45
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	45
<b>4. LITERATUR .....</b>	<b>47</b>

## **VORBEMERKUNG**

*Gemäß BauGB §2 (4) 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 durchgeführtem Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“*

*Im Rahmen der vorab durchgeführten 18. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht gem. §2a BauGB erstellt. Die Begrenzung des Bebauungsplanes Nr.76 „Hajen-Süd“ entspricht im Wesentlichen der Teiländerungsfläche 6 dieser Flächennutzungsplanänderung.*

*Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Umweltaspekte hinsichtlich der Grundlagen. Die Eingriffsbilanzierung wurde im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nicht abschließend behandelt, da sich allein aus der Änderung von „gemischten Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ keine Ausgleichsmaßnahmen ableiten ließen. Der Bebauungsplan ist auf den konkreten Vollzug ausgelegt, daher ist die Eingriffsbilanzierung auf dieser Ebene konkret zu prüfen.*

*Ebenso wurde der Punkt 3.2 „Umweltmonitoring“ ergänzt. Es ergeben sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Fall noch keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen. Erst auf der Ebene des Bebauungsplanes wird der Eingriff rechtskräftig. Darum sind die Überwachungen der erheblichen Umweltauswirkungen auf dieser Ebene anzusetzen.*

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

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele**

Durch die 18. Flächennutzungsplanänderung wurden im Ortsteil Hajen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand geschaffen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird nun das Planungsrecht umgesetzt und ein ländliches Baugebiet für ca. 8 Einfamilienhäuser entwickelt.

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

### **Fachgesetze**

Für das Änderungsverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2004, zuletzt geändert am 24.06.2004 sowie das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.94, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.04.2007 (Nds. GVBl. S.161), 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.

Der Ort Hajen ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Es grenzt ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes an. Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes kein nach Naturschutzgesetz geschützter Bereich betroffen.

## **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.

Die Ortschaft Hajen wird im Landschaftsrahmenplan insgesamt als Siedlung mit besonderer landschaftlicher Eigenart dargestellt. Dazu tragen eine Vielzahl von markanten, älteren Gebäuden, die Lage und die Geschichte des Ortes bei.

Das Bebauungsplangebiet stellt aufgrund seiner bisherigen Nutzung (Landwirtschaftsfläche) kein Areal mit hoher Bedeutung für die umliegende Wohnnutzung dar. Gemäß Landschaftsrahmenplan werden die Landschaftsaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit in diesem Bereich als gering bezeichnet.



**Bild 1: Bebauungsplangebiet**

Südwestlich des geplanten Wohngebietes liegt ein Friedhof mit Kapelle. Dies ist ein Bereich mit besonderer Schutzbedürftigkeit hinsichtlich Ruhe und Sichtschutz.

#### Vorbelastung:

Hajen liegt gemäß Landschaftsrahmenplan insgesamt im akustischen Einwirkungsbereich der westlich der Weser verlaufenden vielbefahrenen B 83 (> 45 dB(A), bei freier Schallausbreitung).

#### **Bewertung**

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner nachteiligen Veränderung für das Schutzgut Mensch. Von der geplanten Nutzung als Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der zu erwartende Anliegerverkehr wird über die K 22 in das geplante Wohngebiet geführt. Die Verkehrsbelastung auf den Zufahrtsstraßen erhöht sich durch die Einwohner-, Besucher- und Versorgungsfahrten zum geplanten Wohngebiet.

Im Bebauungsplan ist ein ausreichend breiter Pflanzstreifen im Süden vorgesehen, damit ein harmonischer Ortsrand entsteht. Auf den südlich zum geplanten Baugebiet angrenzenden Friedhof wird durch eine Abpflanzung Rücksicht genommen.

### **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:

Ruderales Kraut- und Staudenfluren am Straßenrand, z.T. mit buschartig wachsenden Hainbuchen und Eschen

Weiden

Das Baugebiet liegt im direkten Einwirkungsbereich des Dorfes und ist im weiteren Sinne als Biotopkomplex „Siedlungsbereich“ anzusprechen. Siedlungsbereiche des Menschen stellen ein Gemenge aus verschiedenen Biotoptypen dar, die auch außerhalb der Städte und Dörfer vorkommen (Blab, 1993).

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. Aus faunistischer Sicht sind die vorhandenen Gehölze von hoher Wichtigkeit. Hierzu gehört neben den Hainbuchen und Eschen am Rand der Kreisstraße vor allem ein stattlicher Kirschbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm und einem Kronendurchmesser von mindestens 15 m. Der Baum steht in einer Pferdeweide nordöstlich der Kreisstraße .

Die Weide war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juli 2006) intensiv mit Pferden beweidet. Durch diese relativ intensive Nutzung ist das Grünland in seinem Wert für die Fauna gemindert.

Man kann davon ausgehen, dass aufgrund von Störfaktoren oder unzureichender Biotopausstattung die Tierwelt der einzelnen Biotoptypen gegenüber der Faunenausstattung ähnlicher

Biotope außerhalb der Siedlungen deutlich verarmt ist, wobei überdies zumeist gerade die besonders schutzbedürftigen Arten ausfallen oder zurücktreten (Blab, 1993). Insofern ist die unmittelbare Siedlungsnähe und die intensive Beweidung als Vorbelastung hinsichtlich der Faunenausstattung zu sehen.

### **Bewertung**

Es entfallen keine hochwertigen Biotope für den Faunenschutz. Die vorhandenen Gehölze können weitgehend erhalten werden. Der alte Kirschbaum steht im Bereich einer geplanten Grünfläche und bleibt somit unangetastet. Die langfristigen Auswirkungen im geplanten Wohngebiet auf das Schutzgut Tiere hängen hier im Wesentlichen von der Ausgestaltung der entstehenden Freiflächen ab. Die vorgesehenen Anpflanzungen standortheimischer Gehölze und eine Randeingrünung zur südlich angrenzenden Ackerflur werden zur Aufwertung des Gebietes auch aus tierökologischer Sicht beitragen.

#### **2.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Weide genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juli 2006) war die Nutzung der beweideten Bereiche als intensiv zu bezeichnen. Hier dominierten Gräser; blütenreiche Kräuter konnten sich dort nicht behaupten.

Am Rand der Kreisstraße hat sich ein blütenreicher halbruderaler Saum mit typischen Pflanzen wie Gemeiner Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) etc. ausgebildet. Nordöstlich der Straße verläuft ein Straßenseitengraben. Im Sommer 2006 wurde in diesem Graben weder Wasser noch auf feuchte Standortverhältnisse angewiesene Pflanzen festgestellt.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten.

Die intensive Nutzung ist als Vorbelastung hinsichtlich der Pflanzenausstattung zu sehen.

### **Bewertung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine komplette Beseitigung des vorhandenen Bewuchses vorbereitet. Es entfallen jedoch keine Gehölze oder an besondere Standortverhältnisse gebundene Biotoptypen.

#### **2.1.4 Schutzgut Boden**

Die Ortschaft Hajen liegt in einem Gebiet mit fruchtbaren Braunaueböden. Südöstlich grenzen Bereiche mit ebenfalls fruchtbaren Braunerden an. Aufgrund des sehr hohen Ackerbaulichen Ertragspotenzials dominiert - außer in Richtung Westen (Weseraue)- rund um Hajen intensive Landwirtschaft. Für die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt werden diese Bereiche im Landschaftsrahmenplan als mittel bis stark eingeschränkt bezeichnet.

Es gibt keine Hinweise auf besondere Werte des betroffenen Bodens, z.B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw. (Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“). Der Boden im Bereich Hajen weist allerdings eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein hohes Filter- bzw. Puffervermögen sowie – außerhalb der bebauten Bereiche – ein hohes Wasserspeichervermögen auf.

#### **Bewertung**

Für das Schutzgut Boden gehen mit der 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)

Unter Zugrundelegung der gemäß Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahlen (GRZ = 0,3 + 50% Überschreitung) maximal möglichen Überbauung können maximal ca. 3.308 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Zusätzlich entfallen weitere 258 m<sup>2</sup> für die interne Erschließung.

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab.

### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser:**

Der Bereich der Ortslage von Hajen wird im Landschaftsrahmenplan als Bereich mit sehr geringer Grundwasserneubildung dargestellt (< 100 mm/a). Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung an (301 – 400 mm). Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Für das Untersuchungsgebiet liegt keine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung vor.

#### **Oberflächengewässer:**

Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Direkt westlich an Hajen verläuft die Weser (Gewässer I. Ordnung). Der Bereich der Weser und die angrenzende Aue als Landschaftsschutzgebiet „Wesertal“ (LSG-HM 33) geschützt. Das Landschaftsschutzgebiet ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das Untersuchungsgebiet liegt weder im gesetzlichen noch im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Weser.

#### **Bewertung**

Für das Schutzgut Wasser ist weiterhin die Zunahme der Versiegelung von Relevanz, da durch die Zunahme von Versiegelungen der oberflächige Abfluss des Regenwassers zunimmt und die Grundwasserneubildungsrate abnimmt.

Aufgrund der insgesamt recht umfangreichen Versiegelung verbleiben jedoch noch Umweltauswirkungen, die zu einem Kompensationsbedürfnis führen. Aufgrund des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist der Kompensationsbedarf gemeinsam zu betrachten.

### **2.1.6 Schutzgut Klima**

Die klimatische Funktion der Änderungsgebiete 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 „kleinerer Ortslagen“ anzusiedeln. Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt Hajen in einem Kaltluftsammlgebiet der Niederungen. Das Wesertal stellt eine überregionale Luftaustauschbahn dar. Die Ortslage selbst ist als sonstiger Wirkungsraum ohne besondere Relevanz für lokalklimatische Ausgleichsfunktion dargestellt.

## **Bewertung**

Die o.g. Funktionen des Raumes für das Klima werden durch die Planänderung nicht negativ beeinflusst. Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird dagegen der Gehölzanteil wesentlich gesteigert.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Der Ortsteil Hajen gehört zum Landschaftsraum „Weseraue“ und liegt im „Weserengtal von Bodenwerder“. Das Änderungsgebiet hat keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Hajen liegt in einem Bereich, der durch strukturarme Ackergebiete vorbelastet ist. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wird im Landschaftsrahmenplan als gering bezeichnet. Hervorzuheben ist die Ortschaft selbst (siehe unter Schutzgut Mensch) und der an der Weser verlaufende Radfernwanderweg „Weser“.

## **Bewertung**

Im Landschaftsrahmenplan wird für den Bereich der Entwicklung des Wohngebietes östlich der K 22 die Einbindung von Siedlungsrändern geringer Gestaltqualität in die Landschaft empfohlen. Bei der Realisierung von Wohnbebauungen ergibt sich die Möglichkeit, dem Rechnung zu tragen. Die Umsetzung ist durch geeignete grünordnerische Festsetzungen zu sichern. Westlich der K 22 wird der Siedlungsrand im Landschaftsrahmenplan als harmonisch und landschaftsangepasst bezeichnet. Hier findet jedoch kein Eingriff statt. Der Blick auf den westlichen Ortsrand und den denkmalgeschützten Hof „Strüver“ und den Kirchturm wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

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

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001) ist die Ortschaft Hajen als „Kulturelles Sachgut“ festgelegt. Im schriftlichen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramm wird dazu folgendes aufgeführt:

D 2.6 03.2

*„Siedlungsbereiche mit historisch gewachsenen und landschaftstypisch ausgeprägten Siedlungsstrukturen sowie harmonischen, landschaftsgerecht eingegrünten Ortsrändern sind in der zeichnerischen Darstellung als „Kulturelle Sachgüter“ festgelegt. Sie sind aufgrund ihres*

*Beitrages zur sozialen, kulturellen und städtebaulichen Identität sowie ihres besonderen Wertes für das Landschaftsbild zu erhalten und vor Überformungen zu bewahren. Ergänzend sind derzeit strukturarme Siedlungsränder gestalterisch aufzuwerten.“*

Als Ziel sind folgende Ausführungen formuliert:

D 2.6 02

*„Kulturhistorische, geologische und archäologische Besonderheiten wie Objekte der Wirtschafts- und Technikgeschichte, der Bau- und Kunstgeschichte sowie der Orts- und Gartengeschichte sind zu schützen oder verträglich zu nutzen, um sie dauerhaft zu erhalten. Störende Maßnahmen sind auch im Umfeld zu vermeiden.“*

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont ist der Ortsrand westlich der K 22 als harmonischer, landschaftsangepaßter Siedlungsrand dargestellt. Dieser Bereich bleibt jedoch von der Planung unangetastet (siehe auch unter „Schutzgut Landschaft“).

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das zweigeschossige Backsteingebäude des „Hofes Strüver“ (Herrenstraße 8). Dieses Gebäude ist ein Baudenkmal und prägt gemeinsam mit dem Kirchturm des ebenfalls denkmalgeschützten Kirchbereiches den südwestlichen Ortsrand. Durch die Beschränkung des geplanten Baugebietes auf einen Bereich nordöstlich der K 22 bleibt der südwestliche Ortsrand jedoch unberührt, so dass die Belange des Denkmalschutzes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

### **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.

Grundsätzlich 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. 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 einer Realisierung der Planung wird sich am südöstlichen Ortsrand voraussichtlich ein ländliches Wohngebiet entwickeln. Es entsteht Wohnraum für ca. 10 Wohneinheiten mit Gärten und Grünflächen. Mit der Realisierung der Darstellungen bzw. der Festsetzungen werden nach Einwachsen der Pflanzmaßnahmen und Gestaltung der Gärten ein durchgrünter Gesamteindruck sowie ein landschaftsgerechter Ortsrand entstehen.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ein Verzicht auf Durchführung der Planung würde bedeuten, dass die derzeitigen Nutzungen unverändert fortbestehen. Das heißt, die Flächen würden voraussichtlich auch weiterhin der intensiven Beweidung unterliegen.

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

### **Vermeidung**

Durch die Standortwahl des Baugebietes auf einer intensiv genutzten Weide im ortsnahen Bereich werden schwerwiegende Eingriffe auf Natur und Landschaft vermieden. Es werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

### **Verringerung**

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

Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser im Baugebiet zur Versickerung zu bringen. Ein Gutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse ist in Bearbeitung.

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

## 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“ (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“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2002 entnommen.

## Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Betroffen sind: 7.610 m<sup>2</sup> als Weide genutztes Grünland

Das Grünland muss gemäß den Kriterien der o.g. „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ mit Wertstufe II angesetzt werden, da es sich um Intensivgrünland handelt. Die im Sommer 2006 angetroffene intensive Beweidung lässt keine artenreiche Ausprägung zu. Biotope der Wertstufe II führen bei Verlust oder Beeinträchtigung zu keinem weiteren Kompensationsbedarf.

## Schutzgut Boden

Es werden durch Gebäude und Verkehrswege insgesamt 3.566 m<sup>2</sup> versiegelt. Diese stehen dem Schutzgut Boden nicht mehr zur Verfügung.

Tabelle 1: Zulässige Versiegelung

Flächen	Versiegelungsgrad	Versiegelung/Entsiegelung
7.352 m <sup>2</sup> Grundstücksflächen	GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung(x 0,45)	3.308 m <sup>2</sup>
258 m <sup>2</sup> Planstraßen	100%	258 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>3.566 m<sup>2</sup></b>

Gemäß Aktualisierung der „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung“, Breuer 2006, wird für Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz der Ausgleichsfaktor 0,5 für die Vollversiegelung angesetzt (Böden mit besonderen Werten werden mit 1 angesetzt).

$$3.566 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.783 \text{ m}^2$$

1.783 m<sup>2</sup> müssen für die Versiegelung angesetzt werden.

**Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit 1.783 m<sup>2</sup>.**

### **Kompensation:**

Im Osten und im Nordosten des Gebietes werden Maßnahmenflächen eingerichtet. Sie betragen zusammen 1.207 m<sup>2</sup> (Maßnahmenfläche A = 764 m<sup>2</sup>, Maßnahmenfläche B = 443 m<sup>2</sup>). Die Maßnahmen dienen gleichzeitig auch der landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes bzw. des neuen Ortsrandes.

Die Restkompensation wird auf privatem Grund durchgeführt. 10 % jedes Grundstückes ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (rechtsverbindlich festgesetzt). Für den Osten des Baugebietes sind die Pflanzmaßnahmen am Randbereich des Baugebietes in einem Pflanzstreifen angeordnet. Durch diese Maßnahme wird neben der Kompensation eine Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen und eine Ortsrandeingrünung erreicht. Daher dient diese Maßnahme auch der Steigerung der Wohnqualität.

Die Pflanzmaßnahmen auf privatem Grund betragen insgesamt 735 m<sup>2</sup>. Für die Kompensation können also insgesamt 1.942 m<sup>2</sup> (735 + 1.207) angesetzt werden.

**Einem erforderlichen Kompensationsbedarf von 1.783 m<sup>2</sup> steht eine Aufwertung von Flächen im Umfang von 1.942 m<sup>2</sup> gegenüber. Somit ist der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen.**

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um in Hajen weiteres, nutzbares Wohnbauland zu entwickeln hat sich lediglich die Lage am südlichen Ortsrand angeboten, da sich die Inanspruchnahme von Flächen im Westen, Norden und Nordosten aus wasserrechtlichen Gründen verbietet. Das nördlich der Straße „Niependoor“ befindliche Baugebiet weist noch einige freie Restgrundstücke auf und ist dann vollständig bebaut. Nördlich der Straße „Zum Eichberg“ liegt ein rechtsverbindlichen Bebauungsplan vor.

Dieser ist aber nicht realisierbar, da die Flächen nicht zur Verfügung stehen. Östlich der Ortslage befinden sich noch einige freie Flächen, die aber aufgrund des relativ hohen Erschließungsaufwandes nicht in Betracht kommen.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ, 1994), 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“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2002 entnommen.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

#### **3.2 Umweltmonitoring**

Die auf Privatflächen anzulegenden Pflanzstreifen und die festgesetzten Baumpflanzungen sowie die Maßnahmenflächen werden jeweils 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme und nach weiteren 3 Jahren kontrolliert.

#### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Hajen-Süd“ wird die Entwicklung eines ländlichen Wohngebietes rechtlich abgesichert.

Im Umweltbericht wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Eingriff in das Landschaftsbild beschränken. Die Inanspruchnahme von intensiv beweidetem Grünland am Ortsrand von Hajen führt durch die Zunahme der



Versiegelung zu einem Kompensationsbedarf. Durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und zwei Maßnahmenflächen kann im direkten Eingriffsbereich die erforderliche Kompensation erbracht werden. Diese Maßnahmen führen darüber hinaus zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes am Ortsrand von Hajen.

Die Situation für die Umwelt ist nach Durchführung der Planung inklusive der Kompensationsmaßnahmen als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen.

Es verbleiben keine nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

#### **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

Aktualisierung (2006) in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Beiträge zur  
Eingriffsregelung V, Hannover

## **ZUSAMMENFASSENDE 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: Die während der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und deren Behandlung sind dem Kapitel 9 der Begründung zu entnehmen.
- C. Die Planwahl wird Im Kapitel 2.4 des Umweltberichtes dargelegt. Andere Planungsmöglichkeiten sind nicht in Betracht gekommen.



Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 27.08.2008 gebilligt.

Emmerthal, den 18.12.2008

Siegel

gez. Grossmann

.....  
Bürgermeister