

# BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 72

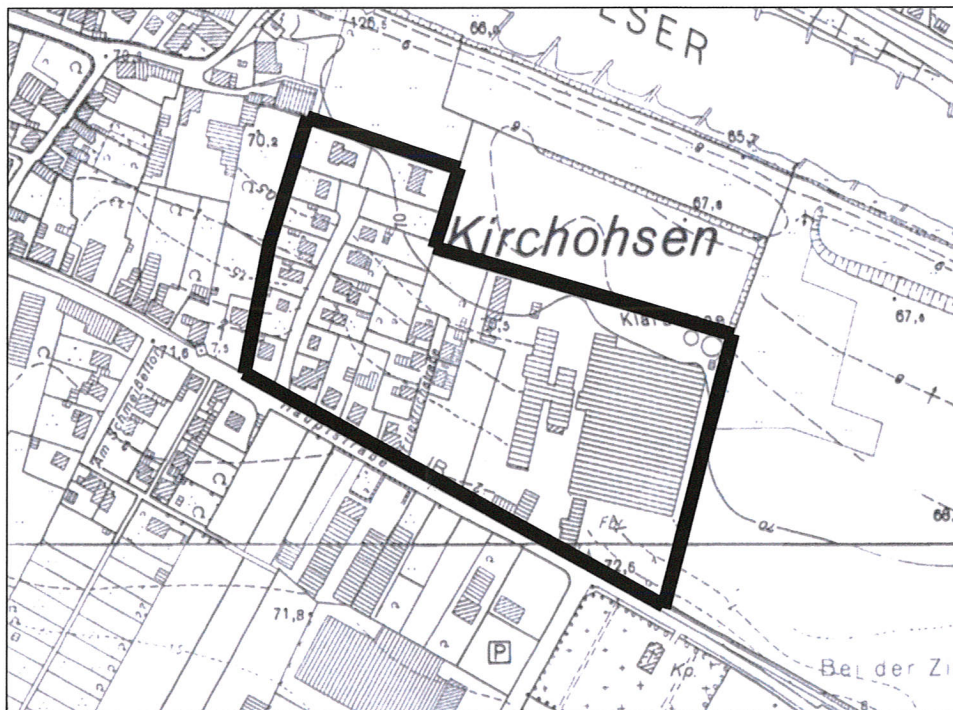
### „HAUPTSTRASSE/FRIEDRICHSTRASSE/WILHELMSTRASSE“

GEMEINDE EMMERTHAL

OT. KIRCHOHSEN



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



ABSCHRIFT

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

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

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
HASTENBECKER WEG 2  
31785 HAMELN

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

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](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>5</b>
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3	Flächennutzungsplan	5
<b>2.</b>	<b>VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>8</b>
3.1	Nutzungsstruktur	8
3.2	Verkehrerschließung	9
3.3	Natur und Landschaft	9
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Verkehrsflächen	12
4.5	Maßnahmen zum Schallschutz	12
4.6	Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	13
	Bepflanzungsgrundsätze	13
	Ausgleichsmaßnahmen	13
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES.....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>23</b>
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	23
9.2	Kosten	23
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG .....</b>	<b>24</b>

Anlagen:

- 1) Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße (aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 08.09.2005)
  
- 2) Hydraulischer Nachweis zum B-Plan 72 „Hauptstraße / Friedrichstraße / Wilhelmstraße (aufgestellt: Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH, Hannover, 05.10.2005)

## **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 24/4, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/16, 24/20, 24/23, 114/24, 117/24, 118/24, 119/24, 130/24, 131/24 der Flur 1 und 118/3, 118/4, 118/6, 118/7, 118/8, 118/9, 118/10, 118/11, 118/12, 118/13, 118/14, 118/15, 118/16, 118/18, 118/21, 118/27, 118/30, 119/1, der Flur 2, Gemarkung Kirchohsen.

Die Größe der Plangebietes beträgt rd. 5,2 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 Grundstücke weisen ansonsten die nutzungsspezifischen Freiflächengestaltungen als Hausgärten auf.

Demgegenüber bildet der östliche Planbereich ein industriell genutztes Areal mit entsprechend großvolumigen Gebäuden sowie einem Verwaltungsgebäude. Es handelt sich hierbei um die Chemische Fabrik Paul Lohmann GmbH KG.

Im westlichen Randbereich des Betriebsgrundstückes in Nachbarschaft zur o.g. Wohnbebauung ist eine größere Fläche noch unbebaut. Diese wird derzeit als Firmenparkplatz genutzt.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Emmerthal enthält im Planbereich z.Zt. folgende Darstellungen:

- Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) im westlichen Teilbereich

- Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO im östlichen Teilbereich
- Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser auf einer ca. 40 X 45 m großen Fläche im nordwestlichen Randbereich der o.g. gewerblichen Baufläche

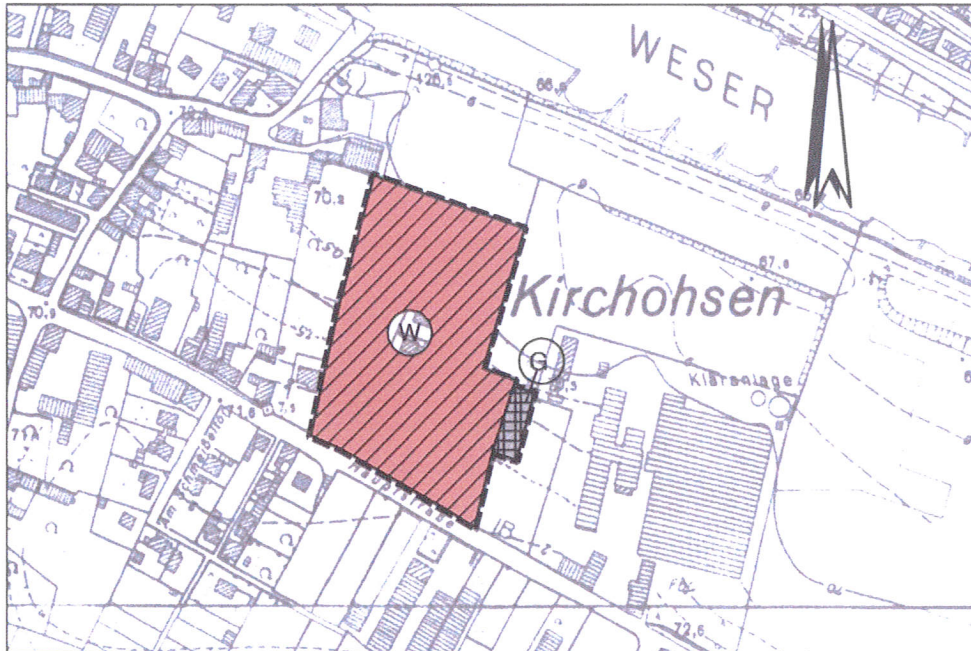
Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den westlichen Planbereich entsprechend den tatsächlichen Nutzungen in „Wohnbaufläche“ (W) geändert, da auch im vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen ist. Außerdem wird eine kleinere Fläche östlich der Friedrichstraße, die sich bereits im Besitz der Fa. Lohmann befindet und für die betrieblichen Erweiterungsabsichten benötigt wird, als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

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



**Zeichnerische Darstellungen der 17. F-Plan-Änderung (o.M.)**



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

Der vorliegende Bebauungsplan wird mit der Zielsetzung aufgestellt, eine moderate Fortentwicklung des ansässigen Betriebes unter gleichzeitiger verstärkter Beachtung der Belange der benachbarten Wohnnutzungen planungsrechtlich abzusichern. Dabei bildet der Planbereich aufgrund der direkten Nachbarschaft von schutzbedürftigen Wohnnutzungen einerseits und industrieller Nutzung andererseits im Bestand eine so genannte „Gemengelage“. Das hier bestehende Konfliktpotenzial soll durch eine situationsgeprägte Planung bewältigt werden.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich dabei insbesondere aus der Tatsache, dass die geplanten betrieblichen Erweiterungen derzeit - d.h. ohne einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan – nicht genehmigungsfähig sind.

Bei der Aufstellung 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,
- Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur.

## **3. PLANUNGSKONZEPT**

### **3.1 Nutzungsstruktur**

Die vorgesehene Struktur ergibt sich aus den bereits vorzufindenden Bodennutzungen, dessen Erhaltung durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden soll. Dabei ist unter Heranziehung des „Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme“ ein gerechter Ausgleich der widerstreitenden Interessen (einerseits: Bestreben nach ruhiger Wohnlage, andererseits: Bestreben nach möglichst uneingeschränkter industrieller Nutzung) zu finden.



### **3.2 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge Hauptstraße, Friedrichstraße und Wilhelmstraße. Da das Straßennetz über jeweils der Funktion und dem Bedarf entsprechende Ausbaustandards verfügt, ist hier kein Handlungsbedarf gegeben.

Die innere Erschließung des Betriebes erfolgt über private Erschließungsflächen.

### **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. Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf Grund der bereits vorhandenen umfangreichen Bebauungen und sonstigen Bodenversiegelungen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft nur noch in entsprechend vermindertem Maße möglich sind.

Zur fachgerechten Behandlung der umweltschützenden Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Umweltbericht erstellt worden, der auch eine Eingriffsbewertung enthält.

## **4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BVBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

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

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Demgegenüber wird der östliche Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO bzw. als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Durch die abgestuften Festsetzungen wird vermieden, dass die im Schutzniveau bzw. Störungsgrad sehr unterschiedlichen Baugebiete WA und GI in direkter Nachbarschaft liegen. Diese Anordnung dient damit auch der Konfliktbewältigung und der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da sich hierdurch nicht kalkulierbare und ggf. städtebaulich nicht gewollte Entwicklungen und Auswirkungen ergeben könnten.

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

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

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

Um in dem bereits überwiegend bebauten Plangebiet keine ungewollten Einschränkungen der Bodennutzungen auszulösen, sind die Grundflächenzahlen (GRZ) ausgewogen gewählt worden (0,35 im WA, 0,8 im GE und GI).

Da auf dem Betriebsgelände (GE und GI) bereits im Bestand eine höhere Versiegelung als 80 % zu verzeichnen ist, würde es durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes trotz der o.g. GRZ von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweck-

entsprechenden Grundstücksnutzung kommen, da die betrieblich dringend erforderlichen Baumaßnahmen nicht genehmigungsfähig wären. Die in Kap. 2 erläuterte Zielsetzung der Bauleitplanung würde damit konterkarieren. Aus diesem Grund ist von der Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht worden, dass im Gewerbe- bzw. Industriegebiet bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen nicht mitzurechnen sind.

Die weiteren Ausnutzungsziffern Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) sind (nur im GE) ebenfalls mit der Zielsetzung gewählt, den vorhandenen Bauungen Rechnung zu tragen und ausreichende Entwicklungsspielräume zu belassen. Im GE ist eine GFZ von 1,6 festgelegt. Im WA kann auf eine entsprechende Reglementierung aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden kann, da übermäßige Baumassen im Verbund mit den Höhenfestsetzungen ausgeschlossen sind. Im Industriegebiet ist eine Baumassenzahl von 8,0 ausgewiesen, so dass auch hier eine wirtschaftliche und den betrieblichen Belangen entsprechende Ausnutzung durch Baukörper ermöglicht wird..

Hinsichtlich der Höhenentwicklung sind im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der Bestandsbebauung zwei Vollgeschosse zulässig. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind die Bauhöhen mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung auf 10,0 m Traufhöhe und 12,0 m Gesamthöhe begrenzt. Damit ist eine gute Anpassung der gewerblichen Neubebauung an die Gebäude westlich der Friedrichstraße festgeschrieben.

Im Industriegebiet, dass zum Allgemeinen Wohngebiet einen Abstand von rd. 50 m einhält, sind größere Bauhöhen vertretbar. Diese sind hier deshalb entsprechend den betrieblichen Belangen auf 18,0 m festgesetzt. Im Nahbereich des gegenüberliegenden Friedhofes sind die Bauhöhen wiederum auf 12 m reduziert, um eine übermäßige visuelle Beeinträchtigung der Friedhofskapelle, die ein Baudenkmal darstellt und gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz entsprechend geschützt ist, zu vermeiden.

Die in den textlichen Festsetzungen zugelassenen Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind städtebaulich tolerierbar und sollen das Auftreten nicht beabsichtigter Härtefälle vermeiden.

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

Als Bauweisen sind im Allgemeinen Wohngebiet die „offene Bauweise“ und im Gewerbe- bzw. Industriegebiet die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Damit sind im WA-Gebiet die Gebäudelängen auf 50 m beschränkt und außerdem blockbildende, geschlossene Bebauungen, die nicht dem vorhandenen Bebauungscharakter entsprechen würden, ausgeschlossen. Im GE- bzw. GI-Gebiet sind größere Gebäudelängen erforderlich und städtebaulich auch vertretbar. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird deshalb lediglich ausgesagt, dass die Grenzabstände gemäß Nieders. Bauordnung einzuhalten sind.

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

### **4.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hauptstraße (südlich an das Plangebiet angrenzend) sowie die vorhandenen und bedarfsentsprechend ausgebauten Wohnstraßen „Wilhelmstraße“ und „Friedrichstraße“.

Die beiden letztgenannten Straßen sind im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Ein Ausbau- oder Änderungserfordernis besteht hier nicht.

### **4.5 Maßnahmen zum Schallschutz**

Den Ergebnissen und Empfehlungen des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens entsprechend (s. Kap. 6) sind für das Gewerbe- und Industriegebiet die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt (s. auch textliche Festsetzungen und Planzeichnung). Diese sollen für die westlich gelegenen Wohnnutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen ausschließen.

Die Festsetzungen sind dabei jedoch so flexibel gehalten, dass punktuelle Überschreitungen der angegebenen Schalleistungspegel möglich sind, wenn dafür an anderer

Stelle des Betriebes ein Ausgleich geschaffen wird bzw. Schallabschirmungen auf dem Grundstück realisiert 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.

##### **Bepflanzungsgrundsätze**

Für die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sollen neben standortgerechten Ziergehölzen 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)

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

##### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Bei allen Baumaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz). Der Standort des Baugebietes vermeidet einen schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft und ist damit die wichtigste Vermeidungsmaßnahme. Es werden keine Flächen der freien Landschaft verbraucht. Es sind keine hochwertigen Biotoptypen betroffen.

##### **Ausgleichsmaßnahmen**

**(rechtsverbindlich festgesetzt)**

- **Pflanzmaßnahmen**

## Anlage von Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken (Auswahlliste)

### **Bäume 2. und 3. 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.

Zusätzlich wird die Begrünung des entstehenden Hallenneubaus empfohlen. Zur Begrünung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei kann zwischen Selbstklimmern (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windenden Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankenden Arten (z.B. Clematis, Wien) und Spreizklimmern (z.B. Kletterrosen, Brombeere) gewählt werden. Der Vorteil von Kletterpflanzen besteht darin, dass bei Nutzung einer kleinen horizontalen Bodenfläche eine große Menge Biomasse gebildet wird, die vielfältige Aufgaben im Naturhaushalt übernehmen kann.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist 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 GE/GI) ist im Zuge des/der Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Regenwasser / Schmutzwasser). Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Emmerthal zugeführt, die ebenfalls über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das ggf. zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen.

Im Bereich des Betriebsgrundstückes der Fa. Lohmann wird das Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) gesammelt an den Vorfluter Weser abgegeben. Dabei wird verunreinigtes Schmutzwasser vorher in der betriebseigenen Kläranlage gereinigt.

Da das Plangebiet insgesamt bereits nahezu vollständig bebaut ist, sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Überlegungen oder Untersuchungen über eine mögliche Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser angestellt worden. Hier werden vielmehr die vorhandenen Systeme beibehalten.

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.

Zur fachgerechten Beurteilung der örtlichen Geräuschsituation ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden (aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 08.09.2005). Die Ergebnisse sind im Folgenden kurz wiedergegeben bzw. dem Gutachten selbst (s. Anlage) zu entnehmen:

#### **Ergebnisse der Immissionsberechnungen**

*Die Berechnungen wurden für alle schutzbedürftigen Nutzungen an der Friedrichstraße sowie der Wilhelmstraße durchgeführt.*

*Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen gehen aus den Ergebnistabellen und den Lärmkarten hervor. Sie zeigen die folgend beschriebenen Ergebnisse. Dabei sind die Bezeichnungen „Immissionsrichtwerte“ (nach TA Lärm) und „Orientierungswerte“ (nach DIN 18 005) hier synonym zu sehen, da die Werte gleich sind.*

#### **I. Anlagengeräusche Bestand**

*Die Lärmkarten stellen die Geräuschsituation in 2,00 m Höhe über Grund dar. Das entspricht u.a. der für Außenwohnbereiche anzusetzenden Höhenlage. Ergänzend sind bei den Einzelpunktberechnungen (s. Ergebnistabelle) auch die verschiedenen Geschosslagen berechnet worden.*

*Die Ergebnisse zeigen, dass die hier zu Grunde gelegten Orientierungswerte für Mischgebiete an allen untersuchten Objekten um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Mit Ausnahme der an der Friedrichstraße gelegenen Gebäuden werden an allen anderen Objekten auch die Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten.*



## **II. Anlagengeräusche Prognose**

Für die Prognosesituation mit Hallenneubau wurde eine teils erhebliche Geräuschminderung (bis zu rd. 10 dB(A)) an den schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Auch an der westlichsten Bebauung an der Wilhelmstraße sind noch Pegelminderungen von über 6 dB(A) zu verzeichnen, so dass auch hier von einer spürbaren Lärmreduktion auszugehen ist.

## **III. Verkehrsgeräusche Friedrichstraße Prognose**

Da künftig ein Teil des LKW-Anlieferverkehrs der Fa. Lohmann über die Friedrichstraße ausfahren soll, ist im Rahmen der schalltechnische Berechnungen folgender Ansatz berücksichtigt worden: Nach Angaben der Fa. Lohmann ist mit bis zu 10 LKW in der Zeit von 6.00 – ca. 18.00 Uhr zu rechnen. In der Nachtzeit findet kein LKW-Ausfahrtverkehr statt.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm werden ausnahmslos unterschritten.

### Schalltechnische Beurteilung, Vorschläge zur Bauleitplanung

Schallschutzmaßnahmen sind auf Grund der vorliegenden Berechnungsergebnisse und der Einstufung der benachbarten Wohnbebauungen als Mischgebiet nicht erforderlich. Diese Abweichung vom Schutzniveau eines Wohngebietes sollte im Bebauungsplan als Kennzeichnung einer „schalltechnischen Vorbelastung“ eindeutig dokumentiert werden.

Durch den geplanten Hallenneubau der Fa. Lohmann kann außerdem eine deutliche Pegelminderung erzielt werden.

Die bei den Berechnungen zu Grunde gelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan als Obergrenzen verbindlich festzuschreiben.

### Zusammenfassung

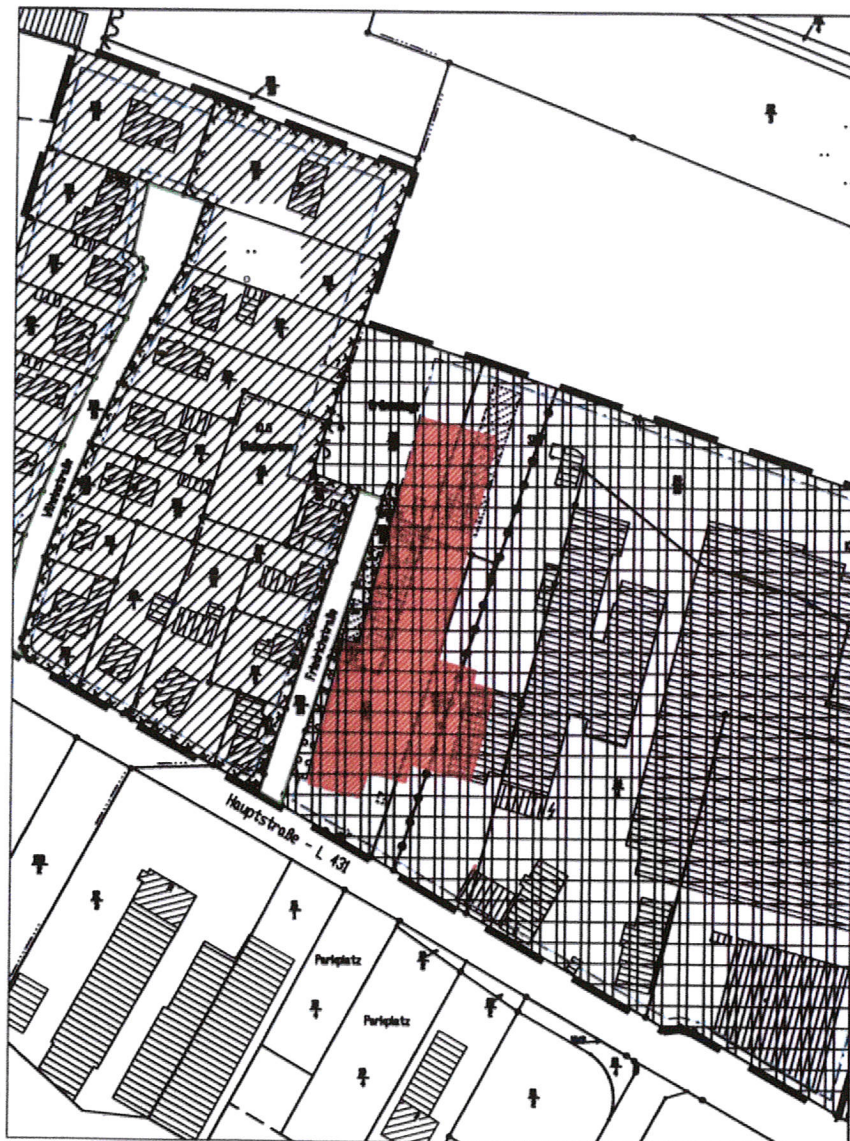
Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die schalltechnischen Auswirkungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße / Friedrichstraße / Wilhelmstraße“ vorhandenen Chemischen Fabrik Dr. Paul Lohmann GmbH KG untersucht. Dabei ist sowohl die derzeitige vorhandene Bestandssituation als auch eine Prognosesituation unter Einbeziehung eines geplanten Hallenneubaus auf dem westlichen Betriebsgelände an der Friedrichstraße beurteilt worden. Auf Grund der vorhan-

denen Gemengelage wird für die benachbarten Wohnbebauungen von einem verminderten Schutzniveau (analog Mischgebiet) ausgegangen.

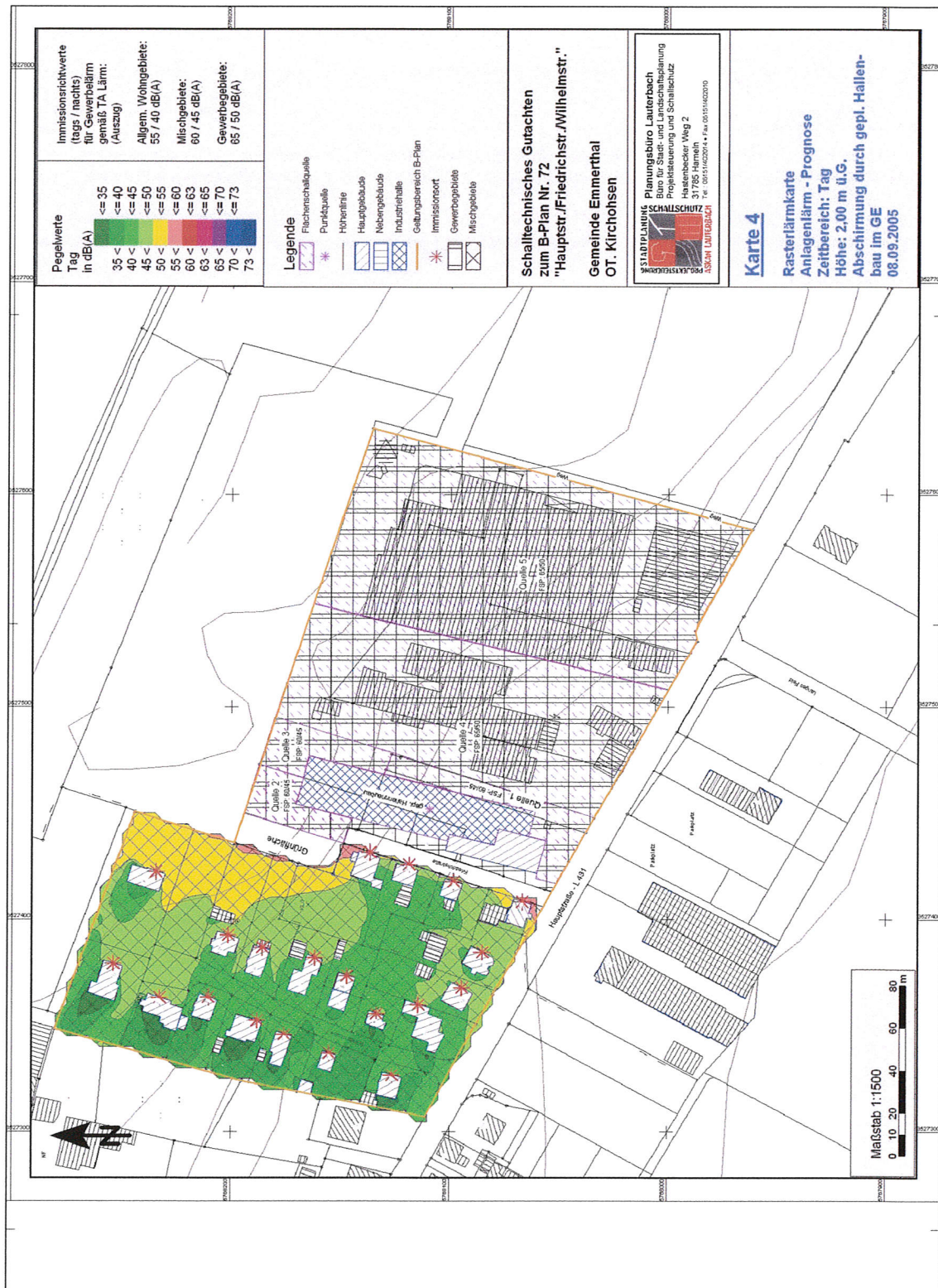
Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl in der Bestandssituation, als auch in der Prognosesituation die anzuwendenden Orientierungs- bzw. Richtwerte eingehalten werden. Im Vergleich der beiden untersuchten Situationen wurde eine teils erhebliche Pegelminderung von bis zu rd. 10 dB(A) ermittelt. Diese ergibt sich aus der abschirmenden Wirkung der Halle.

Neben der Festschreibung der zu Grunde gelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel ergeben sich für die Bauleitplanung keine weiteren Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen.

**Lageplan mit Darstellung des geplanten Hallenneubaus  
an der Friedrichstraße**



## Lärmkarte Situation Prognose (mit Hallenneubau)



## **7. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT**

Die Belange der Wasserwirtschaft sind durch vorliegende Bauleitplanung insofern betroffen, als der nordwestliche Teilbereich des Gewebegebietes (Betriebsgelände Fa. Lohmann) im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereich der Weser liegt (siehe auch Abbildung des wirksamen Flächennutzungsplanes auf Seite 6). Aus diesem Grund wurde im Vorfeld ein hydraulischer Nachweis über die möglichen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen der Planungen erstellt. Die Inhalte und Ergebnisse dieser Untersuchung gehen aus dem Umweltbericht hervor. Negative Auswirkungen auf das Abflussverhalten der Weser sind danach nicht zu erwarten. Da auf dem Betriebsgelände der Fa. Lohmann keine Veränderungen der Morphologie vorgesehen sind, ist im Hochwasserfall (HQ<sub>100</sub>) auch kein Verlust an Retentionsraum – der entsprechend auszugleichen wäre – zu schaffen.

Nach dem aktuellen „Gesetz 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. Bei der Entscheidung hierzu sind neun Kriterien maßgebend, die in der untenstehenden Tabelle (Auszug aus dem hydraulischen Nachweis) abgehandelt werden. Danach ist für die vorliegende Planung aus hiesiger Sicht eine Ausnahmesituation gegeben.

Im Zuge des sich an die Bauleitplanung anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Bauherrn ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag nach § 93 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zu stellen.



(Nachfolgend werden die 9 einzuhaltenden Bedingungen tabellarisch mit den Begründungen für die Maßnahme gegenübergestellt)

TABELLE 2 BEGRÜNDUNG DER AUSNAHMSWEISEN ZULASSUNG	
Gesetzestext	Begründung für die Maßnahme
1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,	Gemäß Auskunft des Planungsbüros Lauterbach ist aus wirtschaftlichen Gründen die geplante Maßnahme nur in unmittelbarer Nähe der bestehenden Firmengebäude möglich.
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,	Die geplante Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an die Bebauung der Ortschaft Kirchohsen bzw. an das Firmengelände der Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG heran.
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,	Nach Informationen des Planungsbüros Lauterbach ist nicht von einer Gefährdung Dritter auszugehen, da das zu planende Gebäude außerhalb des Überschwemmungsgebietes stehen wird und eine temporäre Lagerung von Materialien kann innerhalb der Hochwasservorwarnzeit sicher beendet werden.
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,	Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Auswirkungen auf den Wasserstand -hier Aufstau im Anstrombereich von nur wenigen Millimetern nur lokal auswirken. Sie bewegen sich unterhalb der Nachweisgenauigkeit.
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,	Da die Geländemorphologie im Bereich der Überflutungsfläche beim Vergleichszustand nicht verändert wird, findet kein Retentionsraumverlust statt. Es zu keinen Auswirkungen im Hochwasserfall.
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,	Da es nur in unmittelbarer Nähe der Erweiterungsfläche zu Veränderungen im Millimeterbereich kommt besteht keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes.
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,	Da sich die Auswirkungen nur lokal auswirken, können nachteilige Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger ausgeschlossen werden.
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und	Der Bereich des natürlichen Überschwemmungsgebietes wird im Bebauungsplan Nr. 72 ausgespart. Der Bereich wird als Maßnahmenfläche gesichert und entsprechend hergerichtet.
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.	Nach Angabe des Planungsbüros Lauterbach wird das Bauvorhaben so errichtet, dass beim BHQ keine baulichen Schäden zu erwarten sind, da sich die geplante Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Vergleichszustandes befindet.

## 8. FLÄCHENBILANZ

<b>Bruttofläche:</b>	<b>52.437m<sup>2</sup> =</b>	<b>5,24 ha =</b>	<b>100,0%</b>
<b>Nettobauland:</b>	<b>50.279m<sup>2</sup> =</b>	<b>5,03 ha =</b>	<b>95,9%</b>
davon			
Wohngebiet:	18.761m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet:	6.955m <sup>2</sup>		
Industriegebiet:	24.563m <sup>2</sup>		
<b>Öffentl. Verkehrsflächen:</b>	<b>2.158m<sup>2</sup> =</b>	<b>0,22 ha =</b>	<b>4,1%</b>
davon			
Friedrichstraße:	785m <sup>2</sup>		
Wilhelmstraße:	1.373m <sup>2</sup>		

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

## 9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung von Flurstücken nicht vorgesehen, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die Bildung neuer Grundstücke nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist. Ggf. dennoch angestrebte Um- bzw. Neuparzellierungen sind durch private Initiativen und Vereinbarungen zu regeln.

### 9.2 Kosten

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) Baugesetzbuch (BauGB)** wurde vom 26.09.2005 bis 07.10.2005 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt. Hierbei wurden interessierten Bürgern die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehenen Planung dargelegt. Außerdem wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Folgende abwägungsrelevante Anregungen sind hierbei vorgebracht worden (*Kursivtext = Ergebnis der gemeindlichen Abwägung*):

(1) Von drei Anliegern der Friedrichstraße wird die vorgesehene LKW-Ausfahrt der Fa. Lohmann über die Friedrichstraße abgelehnt. Es werden gesundheitliche Gefahren durch die Erschütterungen und Abgase der LKW's befürchtet. Eine Anliegerin weist auf ihre bereits jetzt vorhandenen gesundheitlichen Probleme hin. Schon seit vielen Jahren sei durch die Nachbarn des Gewerbebetriebes bei Ostwind „Gestank“ zu ertragen. Schließlich wird auch die hohe Gewichtsbelastung der Friedrichstraße kritisch gesehen, da bisher eine Gewichtsbeschränkung für LKW bis 7,5 t ausgeschildert ist.

Ergebnis der Abwägung:

*Im Zuge der Bebauungsplan-Bearbeitung ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden. In diesem wird die schalltechnische Ist-Situation mit der Prognosesituation verglichen. Dabei sind neben dem geplanten Hallen-Neubau, der eine teils erhebliche Geräuschreduzierung für die Anlieger ermöglichen wird, auch die Auswirkungen einer Betriebsausfahrt durch LKW über die Friedrichstraße berechnet worden. Im Ergebnis ist hier festzuhalten, dass auch bei einer LKW-Ausfahrt über die Friedrichstraße insgesamt mit Geräuschreduzierungen von rd. 1 – 7 dB(A) zu rechnen ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden dabei ausnahmslos unterschritten.*

*Da die Situation sich für die Anwohner der Fa. Lohmann durch die Planung verbessern wird und außerdem die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.*

*Nach vorliegenden Informationen kann die Friedrichstraße die durch LKW-Verkehr ausgelöste Gewichtsbelastung tragen, so dass die ausgeschilderte Gewichtsbeschränkung zurückgenommen werden kann. Um einen flüssigen Verkehr zu gewährleisten wird allerdings ein einseitiges Halteverbot erforderlich.*

*Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.*

(2) Ca. 17 Anlieger der Wilhelmstraße (1 Anschreiben und Unterschriftenliste) tragen vor, dass für Sie die Festsetzungen im B-Plan GRZ 0,4 und GFZ 0,8 für den Bereich Wilhelmstraße unangemessen erscheinen.

[Es wird befürchtet, dass im Falle der Erhebung von Beiträgen - z.B. auf Grundlage von z.B. Straßen- oder Kanalausbausatzungen - die Festsetzung hoher Ausnutzungsziffern entsprechend hohe finanzielle Belastungen der Anlieger nach sich ziehen könnten.]

Ergebnis der Abwägung:

*Die Veranlagung von Anliegern auf der Grundlage von Abgabensatzungen steht aktuell nicht zur Diskussion, kann jedoch auch nicht „für alle Zeit“ ausgeschlossen werden. Grundlage solcher Veranlagungen wären dann tatsächlich u.a. Festsetzungen in den Bebauungsplänen, wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Geschossflächenzahl (GFZ). Diese sog. Ausnutzungsziffern sind im Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage der Baunut-*



zungsverordnung zunächst relativ hoch angesetzt worden, um den betroffenen Grundeigentümern möglichst hohe Ausnutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke zu sichern.

Vor dem Hintergrund der eingegangenen Anregungen sollte die GRZ im Sinne einer Kompromissfindung von 0,40 auf 0,35 reduziert werden. Die GFZ ist städtebaulich entbehrlich und kann somit ersatzlos entfallen.

Mit der reduzierten GRZ kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauvorhaben, die bei einer GRZ 0,40 zulässig wären, ggf. bei reduzierter GRZ dann nicht zulässig sind (z.B. bei bereits jetzt hoch ausgenutzten Grundstücken).

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die GRZ wird auf 0,35 reduziert. Die Festsetzung der GFZ entfällt ersatzlos.

**Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB** fand mit Schreiben vom 16.09.2005 bis zum 21.10.2005 statt. Folgende abwägungsrelevante Anregungen sind hierbei vorgebracht worden (*Kursivtext = Ergebnis der gemeindlichen Abwägung*):

### Landkreis Hameln-Pyrmont

#### Untere Bauaufsichtsbehörde

1.1 Das Kürzel GH wird in den textlichen Festsetzungen als Gebäudehöhe, in der Planzeichenerklärung jedoch als Geländehöhe verwendet. Hier ist eine Klarstellung erforderlich.

Zu 1.1: Das Kürzel GH ist einheitlich für die Gebäudehöhe vorgesehen. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend korrigiert.

Ergebnis der Abwägung:

*Die Anregung wird berücksichtigt.*

1.2 Eine Abstufung zwischen WA- und GI-Gebieten mittels der Zwischenstufe eines MI-Gebietes (Fläche für den Querriegel) wäre wünschenswert. Alternativ sollten im GE-Gebiet gegenüber dem Schutzgut „Wohnen“ Lärminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ergebnis der Abwägung:

*Zu 1.2: Die Abstufung zwischen GI und WA ist durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Festsetzung eingeschränkter flächenbezogener Schalleistungspegel umgesetzt worden. Insofern sind Lärminderungsmaßnahmen, die auch im Schalltechnischen Gutachten empfohlen werden, bereits berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf besteht hierzu nicht. Insbesondere wird die Festsetzung eines Mischgebietes als „Pufferzone“ nicht empfohlen, da hierbei das weitere Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzungen an den Industriebetrieb nicht ausgeschlossen werden könnte (Wohngebäude sind im Mischgebiet allgemein zulässig).*

*Die Anregung ist bereits durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit Begrenzung der Schalleistungspegel berücksichtigt.*

#### Untere Denkmalschutzbehörde

1.3 Die Baudenkmale in der Nähe des Plangebietes sollten nachrichtlich übernommen werden. Das Wohngebäude Hauptstr. 16 und die Kapelle auf dem Friedhof sind Einzelbaudenkmale. Hierfür ist der Kartenausschnitt zu vergrößern. Auf die Genehmigungspflicht gem. § 10 (1) Nr. 4 i.V.m. § 8 NDSchG ist explizit hinzuweisen.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.3: Die nachrichtliche Darstellung der Baudenkmale und Hinweise auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz werden in die Planunterlagen aufgenommen.  
Die Anregung wird berücksichtigt.

1.4 Entlang der südöstlichen Ecke des Plangebietes ist ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer dauerhaften Baumpflanzung vorzusehen, um eine optische Abgrenzung zum historisch sensiblen Friedhofsbereich mit denkmalgeschützter Kapelle zu erreichen und Beeinträchtigungen zu minimieren.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.4: Ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen ist entlang der südöstlichen bzw. südlichen Grenze des Plangebietes (= Grenze des Betriebsgrundstückes Fa. Lohmann) nicht umsetzbar, da sich hier bereits bauliche Anlagen bzw. eine Umfahrung/Betriebsausfahrt befindet.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.5 Die Höhe der Gebäude ist in einem ausreichend flächigen Bereich (ca. 30 m parallel zur Hauptstraße) aus v.g. Gründen in Richtung Südosten auf höchstens 12 m (angenommene mittlere Höhe eines Baumes) zu minimieren.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.5: Eine Reduzierung der Höhenfestsetzung von 18 m auf 12 m im betreffenden Bereich gegenüber dem Friedhof und der Einmündung „Langes Feld“ kann nach Rücksprache mit der Fa. Lohmann erfolgen, da das dort vorhandene Hallengebäude eine Bestandshöhe von ca. 11 m aufweist und eine Aufstockung nicht vorgesehen ist.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Brandschutz

1.6 Gegen die Genehmigung des B-Planes bestehen keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet gesichert wird. Hierzu wird auf die einschlägigen Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 hingewiesen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.6: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Nachweise zur Löschwasserversorgung sind im/in den Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Anregung ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

1.7 Die Wohngebäude an der Friedrichstraße weisen einen Abstand zur Hauptstraße von > 50 m auf. Ferner muss die Straße für die neue Halle als Feuerwehrezufahrt genutzt werden. Es ist daher erforderlich, am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit gem. den Vorgaben des § 2 DVNBauO zu schaffen.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 1.7: Im Bereich der Friedrichstraße erfolgt lediglich eine Festschreibung der vorhandenen Erschließungssituation. Dabei ist die genannte Straße selbst eine öffentliche Verkehrsfläche, so dass der Abstand von Wohngebäuden zur Hauptstraße aus hiesiger Sicht hier nicht relevant ist. Der zitierte § 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung bezieht sich u.a. auf „Zu- und Durchfahrten“ (auf den Grundstü-

cken) und nicht um Wendeanlagen im öffentlichen Straßenraum. Die Realisierung einer Wendeanlage ist im betreffenden Bereich nicht vorgesehen und aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation auch nicht umsetzbar.  
Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

#### Untere Wasserbehörde

1.8 Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet der Weser. Nach dem neuen Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 unterliegen auch natürliche Überschwemmungsgebiete den gesetzlichen Bestimmungen. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne grundsätzlich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bestimmte Kriterien (9 Punkte) erfüllt werden.

Gegen die planungsrechtliche Absicherung der **vorhandenen** Wohnbebauung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der betrieblichen baulichen Erweiterung der Fa. Lohmann im Überschwemmungsgebiet der Weser kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn die betreffenden 9 Punkte fachtechnisch fundiert abgearbeitet werden. Die Abarbeitung der Zulassung hat in Form eines wasserrechtlichen Genehmigungsantrages zu erfolgen.

Für die Zulassung eines Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich das **Einvernehmen** mit dem Fachdienst Wasser, Abfall, Bodenschutz des Landkreises Hameln-Pyrmont herzustellen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und die Erweiterung von baulichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten der Genehmigung durch die zuständige Behörde bedürfen. [Es werden die hierbei zu erfüllenden Kriterien aufgeführt]

Zwischenzeitlich liegt dem Fachdienst der wasserrechtliche Genehmigungsantrag der Fa. Dr. Paul Lohmann vor. Nachdem die wasserrechtlichen Belange fachtechnisch fundiert abgearbeitet wurden, wird eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 93 (2) NWG in Aussicht gestellt.

Aufgrund der Abarbeitung der nach § 31 (4) WHG geforderten Punkte 1-9 wird dem Bebauungsplan Nr. 72 aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt. Die o.g. Hinweise hinsichtlich der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet der Weser sind weiterhin gültig und entsprechend zu berücksichtigen.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Zu 1.8: Die vorliegende Bauleitplanung ist mit der Unteren Wasserbehörde detailliert abgestimmt. Die erstellte hydraulische Untersuchung basiert bereits auf den zitierten neuen gesetzlichen Grundlagen und ist von der Behörde akzeptiert worden. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.*

*Die Hinweise und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Zuge der Bauleitplanung nicht.*

#### Naturschutz

1.9 Es wird vorgeschlagen, in der zeichnerischen Darstellung des Planes die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Nr. HM 33 „Wesertal“ nachrichtlich zu übernehmen, da dieses z.T. direkt an den Geltungsbereich angrenzt.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Die Anregung wird berücksichtigt.*

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)** wurde vom 21.11.2005 bis 22.12.2005 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** (Schreiben vom 15.11.2005, Frist: 18.12.2005). Im Zuge dieser erneuten Beteiligungsverfahren wurden die folgenden abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht (*Kursivtext = Ergebnis der gemeindlichen Abwägung*):

#### Von den Bürgern:

Eine Bürgerin trägt telefonisch Ihre Bedenken zur o.g. Bauleitplanung vor. Als Anliegerin im Plangebiet (wohnhaft an der Friedrichstraße) fühlt sie sich insbesondere von der vorgesehenen LKW – Ausfahrt der Fa. Lohmann über die Friedrichstraße negativ betroffen. Sie befürchtet unzumutbare Lärm- und Schadstoffbelastungen. Außerdem weist Sie darauf hin, dass aus Ihrer Sicht die Friedrichstraße weder über eine ausreichende Breite, noch über eine ausreichende Tragkraft für LKW – Verkehr verfügt.

Dem gegenüber trägt die Bürgerin zum geplanten Hallen – Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft Ihres Wohnhauses vor, dass Sie hiergegen keine Bedenken hat.

##### Ergebnis der Abwägung:

*Die künftige LKW-Ausfahrt über die Friedrichstraße wird von der Fa. Lohmann aus betriebstechnischen und Sicherheitsgründen als notwendig erachtet. Dabei wird im Tagesdurchschnitt mit ca. 10 Fahrten über die Friedrichstraße gerechnet. Zusätzlich können die Nutzungszeiten auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages (z.B. 06.00 – 18.00 Uhr) beschränkt werden, so dass weder in den abendlichen Ruhezeiten, noch in der Nachtzeit Abfahrten über die Friedrichstraße stattfinden.*

*Der o.g. Sachverhalt ist in einem Schalltechnischen Gutachten berücksichtigt worden. Unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Geräuscheinwirkungen wurden nicht ermittelt. Zusätzlich sind bei ca. 10 LKW-Fahrten / Tag auch keine übermäßigen Schadstoffbelastungen zu erwarten.*

*Ein ungehindertes Abfahren der LKW kann durch die Einrichtung eines einseitigen Halteverbotes sichergestellt werden. Die Tragfähigkeit des Straßenkörpers ist nach hiesigen Informationen ausreichend, so dass auch keine technischen Aspekte gegen eine Freigabe für LKW-Verkehr sprechen.*

*Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.*

#### Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

##### Landkreis Hameln-Pyrmont

###### Untere Bauaufsichtsbehörde

1.1 Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn in der Planzeichenerklärung die Erklärung des Kürzels GH korrigiert wird (Gebäudehöhe statt Geländehöhe).

###### Ergebnis der Abwägung:

*Zu 1.1: Das Kürzel GH ist einheitlich für die Gebäudehöhe vorgesehen. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend korrigiert.*

*Die Anregung wird berücksichtigt.*

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

1.2 Es wird angeregt, entlang der südöstlichen Ecke des Plangebietes einen Pflanzstreifen vorzusehen, um eine optische Abgrenzung zum historisch sensiblen Friedhofsbereich mit denkmalgeschützter Kapelle zu erreichen und von vornherein Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Festsetzung kann erfolgen, da bei eventuellen zukünftigen Neubauten oder Neustrukturierungen dieses bebauten Bereiches die Vorgaben des dann gültigen Bebauungsplanes berücksichtigt werden können. Für vorhandene und genehmigte Zu- und Umfahrten könnten entsprechende freie Bereiche im Pflanzstreifen vorgesehen und in der Bauleitplanung festgesetzt werden.

#### **Ergebnis der Abwägung:**

*Zu 1.2: Die Anregung wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebracht worden und ist aus stichhaltigen Gründen nicht berücksichtigt worden. Auch nach nochmaliger Abklärung mit der Fa. Lohmann ist nach wie vor nicht davon auszugehen, dass die Festsetzung eines Pflanzgebotes im Bereich einer vorhandenen Betriebshalle und Betriebsausfahrt in absehbarer Zeit umsetzbar sein wird. Die betreffenden baulichen Anlagen werden vielmehr weiterhin benötigt und sollen erhalten bleiben.*

*Planungsrechtliche Festsetzungen, die offensichtlich auf absehbare Zeit nicht realisierbar sind, können ggf. zur Nichtigkeit führen, da ein Bebauungsplan auf Vollzug ausgelegt ist. Zusätzlich könnten Schadenersatzfragen aufgeworfen werden, wenn bisher genehmigte Nutzungen künftig ggf. nicht mehr zulässig wären. Insofern kann die angeregte Festsetzung weiterhin nicht befürwortet werden.*

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

### **Brandschutz**

1.3 Die Wohngebäude an der Friedrichstraße weisen einen Abstand zur Hauptstraße von > 50 m auf. Die Straße ist daher als Feuerwehrezufahrt notwendig. Es ist daher erforderlich, am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit gem. den Vorgaben des § 2 DVNBauO zu schaffen.

#### **Ergebnis der Abwägung:**

*Zu 1.3: Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Landkreis Hameln-Pyrmont am 04.01.2006 kann die künftige Betriebsausfahrt der Fa. Lohmann über die Friedrichstraße als Ringschluss genutzt werden. Damit ist im Einsatzfall für Feuerwehr und Rettungsdienst eine problemlose beidseitige An-/Abfahrt über die Friedrichstraße und das Betriebsgelände gegeben. Unter dieser Voraussetzung wird von Seiten des Landkreises auf die Forderung zum Bau einer Wendeanlage verzichtet. Die Anregung ist hinfällig.*

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. EINLEITUNG .....	31
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	31
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	32
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN...	33
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	33
2.1.1 Schutzgut Mensch.....	33
2.1.2 Schutzgut Tiere .....	34
2.1.3 Schutzgut Pflanzen .....	34
2.1.4 Schutzgut Boden.....	35
2.1.5 Schutzgut Wasser .....	36
2.1.6 Schutzgut Klima .....	37
2.1.7 Schutzgut Landschaft.....	38
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	38
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	39
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	39
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	39
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	40
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	40
3.2 Umweltmonitoring .....	40
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	40
4. LITERATUR.....	42

## **VORBEMERKUNG**

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

Im Rahmen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht gem. §2a BauGB erstellt. Die Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ beinhaltet vollständig den Bereich der 17. Flächennutzungsplanänderung. Lediglich das Betriebsgelände der Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG ist im Rahmen dieses Umweltberichtes zusätzlich zu betrachten. Die Differenz beträgt ca. 3 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen neuen Umweltaspekte. Der hier beigefügte Umweltbericht basiert inhaltlich auf dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung. Zur Vervollständigung wurde der Punkt 3.2 „Umweltmonitoring“ ergänzt. Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich 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.

## **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 und Kleingärten angrenzen. Östlich schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca.5,2 ha.

Anlass der Planänderung ist die Zielsetzung, die im Änderungsbereich vorhandenen Wohnbebauungen bauleitplanerisch abzusichern sowie gleichzeitig eine betriebliche Fortentwicklung des ansässigen Industriebetriebes zu ermöglichen. Konkret handelt es sich

um einen Hallenneubau mit Sozialräumen im westlichen Bereich des Betriebsgeländes der Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG.

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

### **Fachgesetze**

Für das anstehende Aufstellungsverfahren sind das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818)) und das Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2004, zuletzt geändert am 24.06.2004, beachtlich.

### **Fachplanungen**

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Hameln-Pyrmont, 2001
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont, 2001

Im System der zentralen Orte bestimmt das RROP 2001 die Ortschaften Kirchohsen/Emmern als Grundzentrum. Der Ortsteil Kirchohsen einschließlich dem hier vorliegenden Plangebiet 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.

Im Zuge der Bearbeitung wurden folgende begleitende Fachplanungen erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten (Planungsbüro Lauterbach, Hameln)
- Hydraulischer Nachweis für ein Bauvorhaben der Firma Lohmann KG (Büro Stadt-Land-Fluss, Hannover)

Die relevanten Ergebnisse der vorgenannten Untersuchungen werden im folgenden unter den entsprechenden Punkten wiedergegeben.



## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes unterliegt Wohnnutzungen.

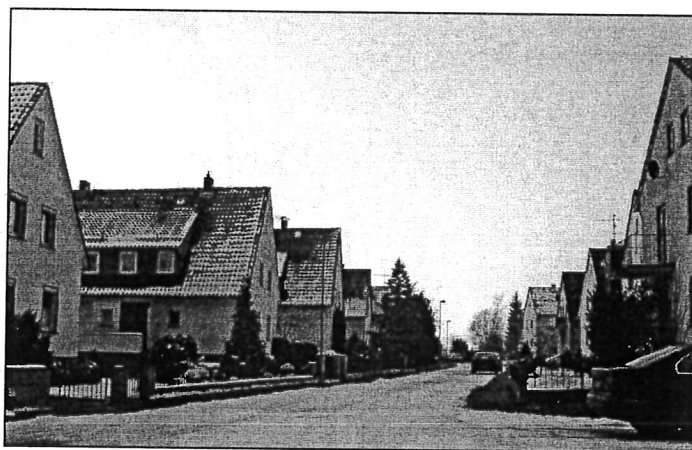


Bild 1: Wohnnutzungen, Bereich Wilhelmstraße

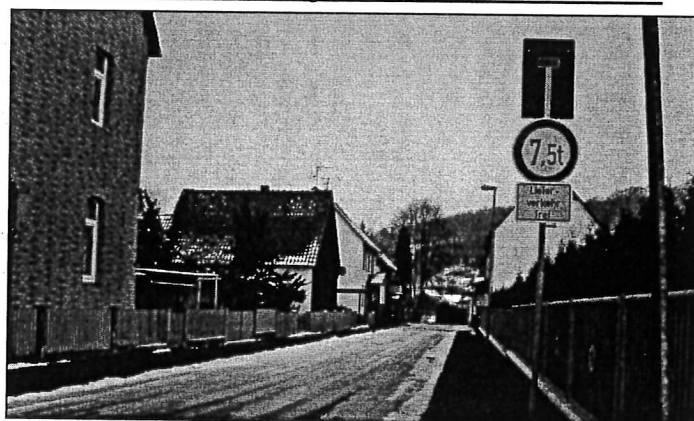


Bild 2: Wohnnutzungen, Bereich Friedrichstraße

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird hauptsächlich den tatsächlichen Nutzungen Rechnung getragen. Es handelt sich um ein Wohngebiet, dass überwiegend mit Einzelhäusern in eingeschossiger bis zweigeschossiger Bauweise erstellt wurde sowie ein Betriebsgelände, als Industrie- bzw. Gewerbegebiet einzustufen ist. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ändern sich die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke an der Wilhelmstraße und westlich der Friedrichstraße grundsätzlich nicht. Östlich der Friedrichstraße wird ein vorhandener Wohnbereich als Gewerbegebiet überplant. Auf dieser Fläche stehen derzeit zwei Wohnhäuser, die sich bereits im Besitz des benachbarten Betriebes befinden. Es ist geplant, die Fläche für die betriebliche Entwicklung (Bau einer Lagerhalle und eines

Sozialtraktes für Mitarbeiter) in Anspruch zu nehmen. Ein Haus ist bereits leer stehend.

Durch das Nebeneinander von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen, ohne den „Puffer“ z.B. einer gemischten Baufläche dazwischen, handelt es sich hier um eine sogenannte Gemengelage. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. In Hinblick auf die Geräuscheinwirkungen ist z.B. zwischen den beiden Bereichen hinsichtlich des zumutbaren Schutzniveaus ein Mittelwert zu bilden (siehe Begründung und Schallgutachten). Aufgrund der Vorbelastungen weist das Plangebiet - bezogen auf das Schutzgut Mensch - eine relativ geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

### **Bewertung**

Der geplante Neubau der Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG am westlichen Rand ihres Betriebsgeländes übernimmt eine erhebliche Schallschutzfunktion für die westlich angrenzenden Wohngebiete. Durch die Realisierung des Bauvorhabens kommt es gemäß schalltechnischem Gutachten zu einer Abnahme der Lärmbelastung in erheblichem Umfang. Die Abnahme des Schallpegels wirkt sich auf das gesamte Wohngebiet im Bebauungsplan aus und steigert dadurch die Wohn- und Lebensqualität.

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere**

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

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein Wohngebiet ohne nennenswerte Altbäume oder naturnahe Gärten und das Betriebsgelände der Fa. Lohmann. Es ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten auszugehen.

### **Bewertung**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist von keiner Verschlechterung für das Schutzgut Tiere auszugehen.

#### **2.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Im Bereich des geplanten Hallenneubaus befindet sich eine 660 m<sup>2</sup> große unversiegelte Brachfläche. Die Fläche ist durch ihre Lage mitten im Betriebsgelände deutlich vorbelastet. Es handelt sich nicht um einen natürlichen Standort. Die Fläche wird mit überfahren und gelegentlich zum Lagern von Materialien benutzt. Es haben sich keine hochwertigen Pflanzenbestände entwickelt. Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes entfallen zwei Bäume durch den Hallenneubau: 1 Kastanie (Stammdurchmesser ca. 20 cm, Kronendurchmesser ca. 10 m), 1 Kirsche in der gleichen Größenordnung. Im Bereich der beiden durch den

Neubau betroffenen Hausgärten sind neben einer kleinen Intensivrasenfläche keine nennenswerten Pflanzenbestände vorhanden.

### **Bewertung**

Durch die Planung entfallen neben den beiden Bäumen keine hochwertigen Pflanzenbestände. Für die entfallenden Bäume sind ausreichende Neupflanzungen vorzusehen. Es verbleiben somit keine negativen Auswirkungen.

#### **2.1.4 Schutzgut Boden**

Gemäß der naturräumlichen Gliederung von Deutschland wird das Plangebiet der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“ zugeordnet. Es liegt am Anfang des Weserengtals von Bodenwerder, welches in Kirchohsen beginnt und sich Richtung Süden erstreckt. Es handelt sich hierbei um eine ausgeprägte Auenlandschaft, die jedoch relativ intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und wenig naturnahe Elemente aufweist. Die Böden liefern hohe landwirtschaftliche Erträge und werden meist ackerbaulich genutzt.

Im Bebauungsplangebiet sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Die Flächen sind zum Teil erhöht und überwiegend nicht mehr Bestandteil der natürlichen Überschwemmungsdynamik. Lediglich ein Teilbereich zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet liegt gemäß Gutachten (Stadt-Land-Fluss, 2005) im Bereich des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Der Bereich ist ca. 700 m<sup>2</sup> groß und soll weder bebaut noch aufgefüllt werden. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine bislang unversiegelte Fläche von 660 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Diese Fläche liegt inmitten des Betriebes. Es handelt sich um verdichteten Auffüllungsboden ohne Verbindung zur natürlichen Auendynamik. Natürlicher Auenboden wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beansprucht.

Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

### **Bewertung**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die Versiegelungen und Anfüllungen kommt dem Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zu. Eine unversiegelte Fläche von 660 m<sup>2</sup> innerhalb des Betriebsgeländes wird überbaut. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche entstehen keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden, somit können auch keine weiteren Kompensationserfordernisse abgeleitet werden. Im Bereich der in Anspruch genommenen beiden Wohngrundstücke finden Ver- und Entsiegelung in etwa gleichem Umfang statt. Auch hier kann kein weiteres Kompensationsbedürfnis abgeleitet werden.

## 2.1.5 Schutzgut Wasser

### Grundwasser:

Das Bebauungsplangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Landschaftsrahmenplan im mittleren Bereich (201-300 mm/a) bzw. in den versiegelten Bereichen unter 100 mm/a. Eine besondere Grundwasserempfindlichkeit oder Gefährdung liegt gemäß Landschaftsrahmenplan nicht vor. In der Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen „Grundlagen Grundwasser“ wird die Gefährdung des Grundwassers als mittel eingeschätzt.

Die vorhandene Bebauung und Auffüllung im Plangebiet kann durch die Überformung der natürlichen Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als Vorbelastung angesehen werden.

### Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Nördlich grenzt die Weser mit ihrer Aue an. Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Weser. Im Bereich zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ragt das gesetzliche Überschwemmungsgebiet in das Bebauungsplangebiet hinein. In einem hydraulischen Nachweis wurde vom Büro Stadt-Land-Fluss (Hannover) auf der Grundlage eines zweidimensionalen Strömungsmodells das natürliche Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) ermittelt. Es zeigt sich, dass im Bereich der Endgrundstücke der Wilhelmstraße das natürliche Überschwemmungsgebiet über das gesetzliche Überschwemmungsgebiet hinaus geht, aber im Bereich zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet nur der westliche Bereich tatsächlich überschwemmt wird.



**Abb. 1: Gesetzliches Überschwemmungsgebiet und Natürliches Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) gemäß Berechnung im Rahmen des Hydraulischen Nachweises (Stadt-Land-Fluss, Hannover) der Weser im Plangebiet**

### **Bewertung**

Aufgrund der Überformung der natürlichen Verhältnisse durch die Versiegelungen und Anfüllungen ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser von erheblichen Vorbelastungen auszugehen. Es kommt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keiner Verschlechterung der vorhandenen Verhältnisse. Gemäß hydraulischem Nachweis (Stadt-Land-Fluss, 2005) geht durch die Umsetzung der Planung kein Retentionsraum verloren. Somit entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, aus denen Kompensationserfordernisse abgeleitet werden können.

#### **2.1.6 Schutzgut Klima**

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus ihrer 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. Das

Das Änderungsgebiet liegt in der überregionalen Luftaustauschbahn Wesertal. Nördlich an das Änderungsgebiet angrenzend beginnen die Kaltluftsammlgebiete der Niederungen. Das Änderungsgebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan im Wirkungsraum mit Relevanz für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen.

### **Bewertung**

Der Bebauungsplan 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 Beginn des „Weserengtals von Bodenwerder“. Die Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird im Landschaftsrahmenplan als gering angesehen. Es sind keine herausragenden Landschaftsbildelemente vorhanden. Eine überregionale Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild hat das Plangebiet nicht.

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

### **Bewertung**

Der geplante Neubau im westlichen Bereich des Betriebsgeländes ist mit einer zulässigen Giebelhöhe von 12 m raumwirksam. Dadurch entsteht ein Eingriff in das Landschaftsbild. Zur Einbindung in das Ortsbild ist eine Eingrünung des Gebäudes durch eine Abpflanzung östlich der Friedrichstraße vorgesehen. Im Bereich des geplanten Neubaus sind bereits umfangreiche Bebauungen vorhanden und als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen. Daher relativiert sich der Eingriff in das Landschaftsbild durch den geplanten Neubau. Nach Einwachsen der geplanten Eingrünung ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen.

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

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

### 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

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

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsgebiet nicht zu erwarten.

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Der vorhandene Zustand wird rechtlich gesichert. Die Fa. Lohmann wird im westlichen Bereich ihres Betriebsgeländes ein weiteres Gebäude errichten.

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

Der Erweiterungsbau ist aus betrieblichen Gründen dringend erforderlich. Ohne Aufstellung dieses Bebauungsplan ist der geplante Neubau rechtlich nicht möglich. Die betriebliche Entwicklung würde erheblich eingeschränkt.

Der geplante Neubau der Fa. Lohmann am westlichen Rand ihres Betriebsgeländes übernimmt eine erhebliche Schallschutzfunktion für die westlich angrenzenden Wohngebiete. Durch die Realisierung des Bauvorhabens kommt es gemäß schalltechnischem Gutachten zu einer Abnahme der Lärmbelastung in erheblichem Umfang. Die Abnahme des Schallpegels wirkt sich auf das gesamte Wohngebiet im Bebauungsplan aus und steigert dadurch die Wohn- und Lebensqualität.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der vorhandenen Lärmpegel auszugehen.

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

### Vermeidung/Verringerung

Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme besteht hier in der Standortwahl. Durch die Inanspruchnahme von überwiegend bereits versiegelten Flächen wird ein Eingriff in ökologisch hochwertigere Flächen vermieden. Der Bebauungsplan trägt zur Innenverdichtung bereits bebauter Bereiche bei und folgt damit dem im Baugesetzbuch in § 1 a (2) formu-

lierten Grundsatz : „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden;...“. Es entsteht kein Flächenverbrauch in der freien Landschaft.

### Ausgleich

Als Abgrenzung zum Wohngebiet ist ein Pflanzstreifen mit einem Umfang von 422 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hier sollen standortheimische Gehölze (Sträucher und Bäume 2.Ordnung) gepflanzt werden (siehe textliche Festsetzungen). Für das Gebäude wird zusätzlich Fassadenbegrünung mit geeigneten Kletterpflanzen empfohlen.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl ergibt sich aus der Lage der ansässigen Firma, die aus wirtschaftlichen Gründen Erweiterungen am vorhandenen Standort anstreben. Andere Planungsmöglichkeiten sind daher nicht gegeben.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

### 3.2 Umweltmonitoring

Der auf Privatflächen anzuliegende Pflanzstreifen und die Anlage der Maßnahmenfläche werden jeweils 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme und nach weiteren 3 Jahren kontrolliert.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine betriebliche Fortentwicklung der ansässigen Firma Lohmann GmbH KG auf ihrem Betriebsgelände rechtlich abgesichert. Die Ausweisung des Wohngebietes im westlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes sichert lediglich die vorhandenen Nutzungen und ermöglicht keine weiteren Eingriffe in Natur- und Landschaft. Zwei Wohngrundstücke werden in die gewerbliche Baufläche integriert und verlieren ihre Wohnfunktion.



Der geplante Hallenneubau übernimmt eine Schallschutzfunktion und führt zu einer deutlich wahrnehmbaren Abnahme des Schallpegels im westlich angrenzendem Wohngebiet.

Für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen entstehen aufgrund der vorhandenen erheblichen Vorbelastungen kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Gemäß hydraulischem Gutachten (Stadt-Land-Fluss, 2005) wird nicht in das natürliche Überschwemmungsgebiet eingegriffen und somit entsteht auch kein Retentionsraumverlust.

Der Hallenneubau wird durch seine Höhe von ca. 12 m raumwirksam und stellt deshalb einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Auch hier ist jedoch durch die bereits vorhandenen Gebäude von einer Vorbelastung auszugehen. Als Abgrenzung zum Wohngebiet ist eine Abpflanzung vorgesehen. Nach Einwachsen der Eingrünung verbleibt kein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Ein zusätzliches Kompensationsbedürfnis lässt sich nicht ableiten.

#### 4. LITERATUR

DEUTSCHER WETTERDIENST (1964):  
Klima-Atlas von Niedersachsen; Selbstverlag

MEISEL, S. (1960):  
Naturräumliche Gliederung Deutschlands: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 86 Hannover, herausgegeben vom Institut für Landeskunde, Bad Godesberg

KAULE, G. (1986):  
Arten- und Biotopschutz; Stuttgart

LANDKREIS HAMELN-PYRMONT (2001):  
Landschaftsrahmenplan

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (Hrsg.)(1980):  
Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte 1:200 000,  
Hannover

Dto. (Hrsg.) (1987):  
Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen  
1:200 000, Grundwasser – Grundlagen,  
Hannover

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, - ABTEILUNG NATURSCHUTZ  
– (1994a):  
Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffregelung in der Bauleitplanung  
Bearbeiter: Wilhelm Breuer

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

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

A. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

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 10 der Begründung zu entnehmen.

C. Der Plan wurde gewählt, um die Fortentwicklung eines ansässigen Industriebetriebes am jetzigen Standort zu ermöglichen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind deshalb nicht in Betracht gezogen worden.

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 30.03.2006 gebilligt.

Emmerthal, den 07.04.2006

Siegel

gez. Feldmann

.....  
Bürgermeister