



Samtgemeinde Rodenberg

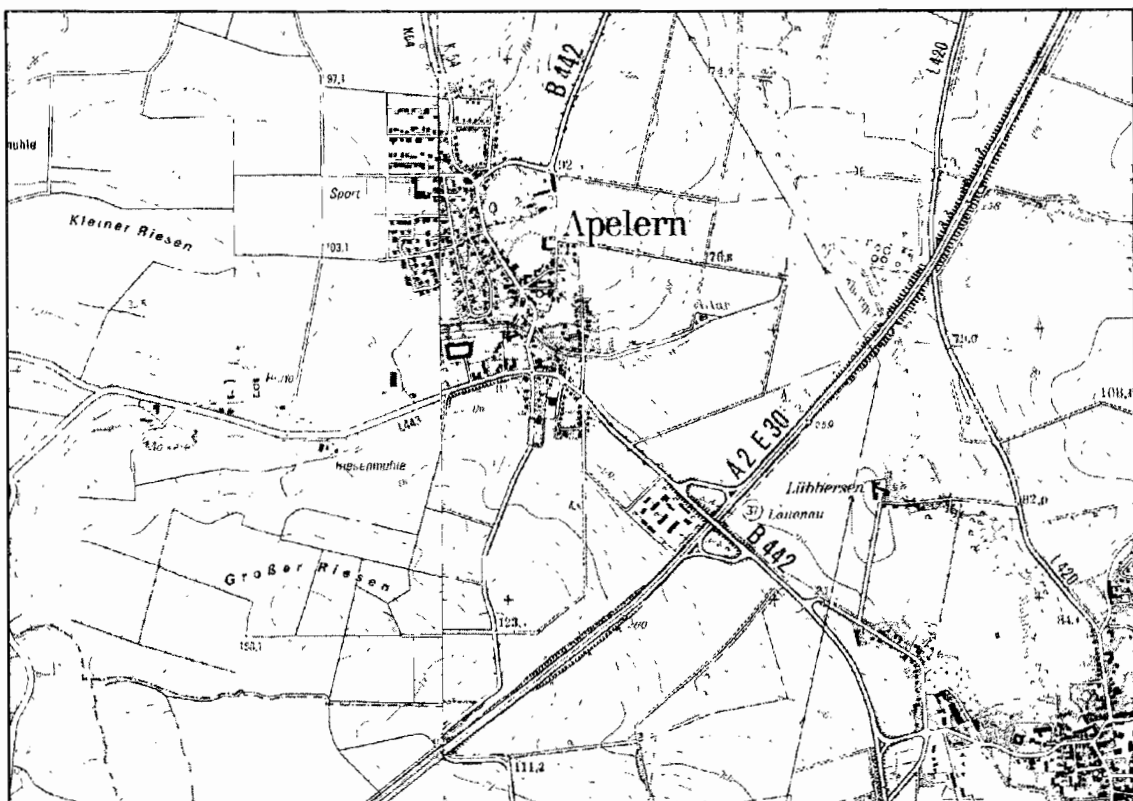


Gemeinde Apelern

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 25 „Pohler Straße“

Übersicht M. 1:25000



VORENTWURF

Verfahren gem § 3 Abs 1 und § 4 Abs 1 BauGB



INGENIEURBERATUNG - INGENIEURVERMESSUNG

KIRCHNER

Braunschweig · Bremen · Gommern · Stadthagen · Westerstede



03257002469000

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

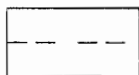
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



nur Einzel- und Doppelhäuser

§ 22 (2) BauNVO

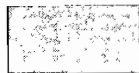


Baugrenze

§ 23 (1) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

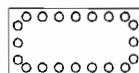
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsfläche

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

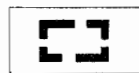
§9 (1) Nr.20 und Nr.25a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§9 (1) 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 und § 19 BauNVO)

1.1 Nutzungen im WA Gebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

2 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen ist je ein standortheimischer klein- bis mittelkroniger Baum 2. Ordnung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr.2.4).

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind zusätzlich je 2,25 m² 2 standortheimische Sträucher (2xv, 60 - 100 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr.2.4).

2.2 Externe Kompensationsmassnahme

Noch zu ergänzen

2.3 Zeitliche Bindung der Massnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind binnen 2 Jahren nach Baubeginn der auf dem Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen.

2.4 Auswahl anzupflanzender Einzelbäume

Artnamen (lat. Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung	Artnamen (lat. Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung
--------------------------------	----------------------	--------------------------------	----------------------

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide	Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feldulme		

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke	Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Kleine Mehlbeere		

Kleinkronige Bäume / Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose	Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere	Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Sal-Weide	Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

RECHTSGRUNDLAGEN

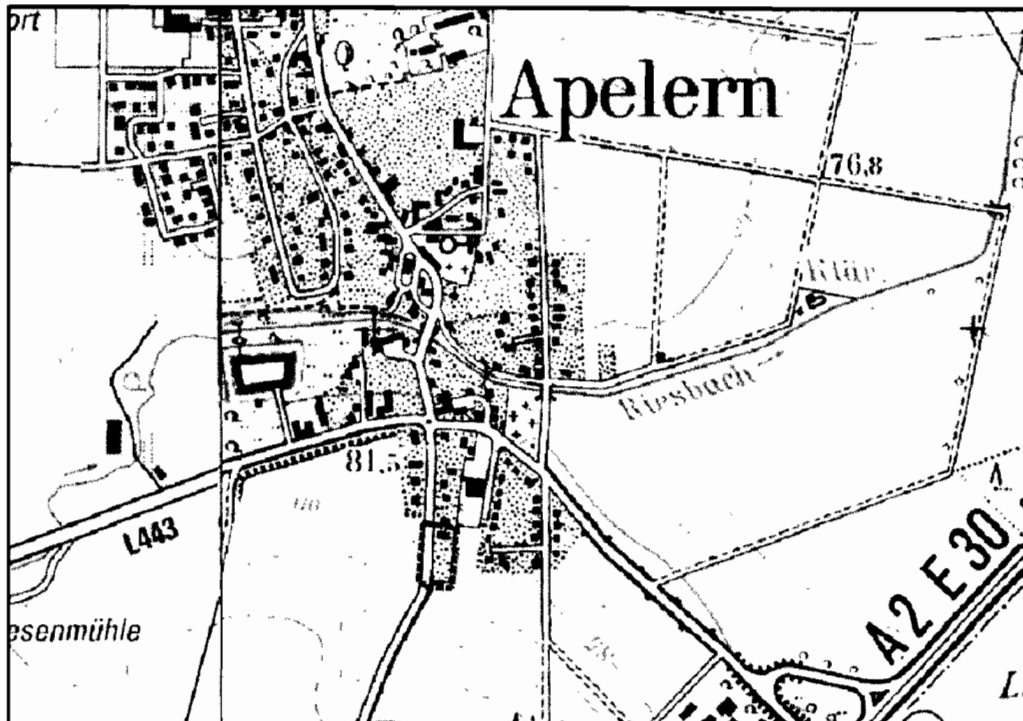
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Regelungen des Niedersächsischen Kommunalgesetzes vom 17.12.2011 (Nds. GVBl. S. 576) und durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576)

Gemeinde Apelern

Bebauungsplan Nr. 25 „Pohler Straße“



Übersicht: Geltungsbereich

----- Grenze des Geltungsbereichs

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1	Verfahrensstand	6
1.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	6
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
2	Örtliche Planungen	6
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3	Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches	7
3.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan	7
4	Planungskonzept	7
4.1	Plankonzept	7
4.2	Verkehrliche Anbindung	8
4.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	8
5	Flächenbilanzierung	8
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1	Grundflächenzahl	9
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	9
6.2.3	Bauweise	9
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
7	Belange von Natur und Landschaft	9
7.1	Planerische Vorgaben	9
7.1.1	Landschaftsrahmenplan (LRP)	9
7.2	Rechtliche Situation	10
7.3	Methodisches Vorgehen	10
7.4	Naturräumliche Situation	11
7.4.1	Geologie und Boden	11

Samtgemeinde Rodenberg - Gemeinde Apelern

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

“Pohler Straße“

7.4.2	Wasser.....	11
7.4.2.1	Grundwasser.....	11
7.4.3	Klima / Luft.....	12
7.4.4	Nutzung / Biotoptypen.....	12
7.4.5	Orts- und Landschaftsbild.....	12
7.5	Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse).....	13
7.5.1	Boden.....	14
7.5.2	Wasser.....	14
7.5.3	Klima Luft.....	14
7.5.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	14
7.5.5	Orts- und Landschaftsbild.....	14
7.5.6	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen.....	15
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich / Ersatz von Eingriffen.....	15
7.6.1	Vermeidung / Minimierung.....	15
7.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	16
7.6.3	Bilanzierung.....	16
8	Umweltbericht.....	17
8.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	17
8.1.1	Standort.....	17
8.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	17
8.1.3	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	17
8.1.4	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	18
8.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	18
8.2.1	Fachgesetze.....	18
8.2.1.1	Bundesnaturschutzgesetz.....	18
8.2.1.2	Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden.....	19
8.2.2	Fachplanungen.....	19
8.2.2.1	Landschaftsrahmenplan (LRP).....	19
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
8.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	19
8.3.1.1	Schutzgut Mensch.....	19
8.3.1.1.1	Bewertung.....	20
8.3.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20



Samtgemeinde Rodenberg - Gemeinde Apelern

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

“Pohler Straße“

8.3.1.2.1	Bewertung	20
8.3.1.3	Schutzgut Boden	21
8.3.1.3.1	Bewertung	21
8.3.1.4	Schutzgut Wasser	21
8.3.1.4.1	Bewertung	21
8.3.1.5	Schutzgut Klima / Luft	22
8.3.1.5.1	Bewertung	22
8.3.1.6	Schutzgut Landschaft.....	22
8.3.1.6.1	Bewertung	22
8.3.1.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	22
8.3.2	Wechselwirkungen	22
8.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	23
8.4.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	23
8.4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
8.5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
8.5.1.1	Unvermeidbare Belastungen	24
8.5.2	Schutzgut Boden	24
8.5.2.1	Unvermeidbare Belastungen	24
8.5.3	Schutzgut Landschaft.....	24
8.5.3.1	Unvermeidbare Belastungen	24
8.5.4	Externe Kompensation	25
8.5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
8.5.5.1	Standort / Planinhalt	25
8.6	Zusätzliche Angaben	25
8.6.1	Technische Verfahren	25
8.6.2	Hinweise zur Umweltüberwachung	25
8.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
9	Umsetzung der Planung	26
9.1	Maßnahmen zur Verwirklichung	26
9.1.1	Ver- und Entsorgung	26
9.1.1.1	Elektrizität.....	26
9.1.1.2	Wasserversorgung	26

Samtgemeinde Rodenberg - Gemeinde Apelern

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

“Pohler Straße“

9.1.1.3	Oberflächenentwässerung.....	26
9.1.1.4	Schmutzwasser	26
9.1.1.5	Externe Kompensationsmaßnahme	26
9.1.2	Hinweise.....	26
9.1.2.1	Altlasten	26
9.1.2.2	Denkmalschutz.....	26
9.1.2.3	Bodenordnung:.....	26



1 Verfahrensstand

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass der Samtgemeinde Rodenberg, Gemeinde Apelern, die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten, ist die Schaffung von Wohnbauflächen an der Ostseite der Pohler Straße in Apelern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, die auch im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg dargelegt werden, ehemalige Kleingartenflächen und landwirtschaftliche Flächen als Wohnbauflächen auszuweisen.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Sicherung der örtlichen Struktur und Funktion sowie der baulichen Nutzung der Flächen
- Einbindung der künftigen Bebauung und Nutzung in den umgebenden Bestand
- Weiterentwicklung der Bebauung entlang der Pohler Straße

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung der kommunalen Planungsabsichten geschaffen.

2 Örtliche Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)¹

Das LROP ist in seiner Gesamtkonzeption die Basis für die Landesentwicklung und die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Das LROP weist u. a. die allgemeinen Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP werden keine spezifischen Aussagen zu der Stadt Rodenberg bzw. zu Apelern getroffen.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)²

Das RROP konkretisiert die Ziele des LROP auf der Ebene des Landkreises.

Die Stadt Rodenberg ist in der zeichnerischen Darstellung als Grundzentrum ausgewiesen, während der Ortsteil Apelern als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur) dargestellt wird.

¹ LROP, 2008 mit Ergänzungen 2009

² RROP, 2003

„Die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur des Planungsraumes soll nach dem Leitbild der Dezentralen Konzentration (siehe D und E 1.1.03) erfolgen. Dieses bedeutet, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die standortbezogen (siehe C 1.6.03) festgelegten Grund- und Mittelzentren konzentriert werden soll.“³

„Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden bzw. Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen der Samtgemeinden und Einheitsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion muss auf eine angemessene „Eigenentwicklung“ begrenzt bleiben. Das heißt, der Umfang der Baulandausweisungen hat sich dort an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren.“⁴

Der Bebauungsplan 25 entspricht mit seinen Festsetzungen den Zielen der Landes- und Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 als Wohnbaufläche aus.

Für die an das Plangebiet nördlich und östlich angrenzende Ortslage liegen keine Bebauungspläne oder Satzungen gem. § 34 BauGB vor.

3 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Apelern. Im Norden grenzt die Wohnbebauung der Pohler Straße an den Geltungsbereich. Im Osten, Süden und Westen wird das Plangebiet begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen.

Nordöstlich des Plangebietes liegt eine teilweise gewerblich genutzte Fläche (Außenlager einer Portaltechnik-Firma sowie ehemalige Tischlerei).

4 Planungskonzept

4.1 Plankonzept

Die Planung sieht vor, entlang der Pohler Straße einen rd. 35 m breiten Geländestreifen als Wohngebiet im Anschluss an eine vorhandene Wohnbebauung im Norden bzw. eine gemischte Baufläche im Osten auszuweisen.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung und bedarf daher hier keiner weiteren Begründung.

Die teilweise gewerblich genutzten Flächen im Osten sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

³ RROP, 2003

⁴ RROP, 2003

4.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Lauenauer Straße aus über die Pohler Straße. Die Pohler Straße trennt das künftige Wohngebiet von den westlichen landwirtschaftlichen Flächen.

Die Pohler Straße dient der direkten Verbindung von Apelern nach Pohle. Sie weist einen entsprechenden Ausbaustandard aus.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 handelt es sich gem. § 14 BNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Eine Bewertung des Eingriffs hinsichtlich der voraussichtlichen Erheblichkeit sowie Art und Umfang des notwendigen Ausgleichs werden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (vergl. Pkt. 7) geregelt.

5 Flächenbilanzierung

Teilgebiet	Fläche	% Anteil der Gesamtfläche
WA gesamt	3.212 m ²	71,5 %
davon Flächen zum Anpflanzen	467 m ²	10,4 %
davon bebaute Fläche (Bestand)	630 m ²	14 %
Verkehrsfläche (Bestand)	1.279 m ²	28,5 %
Gesamtfläche	4.491 m ²	100,00 %

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der angestrebten Schaffung von innerörtlichen Wohnbauflächen erfolgt eine Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der unmittelbar im Norden angrenzenden Nutzung.

Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) wird im Interesse der angrenzenden und der internen Nutzungen vorgenommen und soll die Wohnnutzung von störenden Einflüssen freihalten. Die festgesetzten Nutzungsausschlüsse dienen der planungsrechtlichen Sicherung des mit diesem B-Plan verbundenen Zieles der Realisierung eines sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen möglichst konfliktfrei integrierenden Wohnsiedlungsbereiches. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die aufgrund ihrer Flächenausdehnung und ihres Betriebscharakters, insbesondere des für Tankstellen typischen in den Abend- und Nachtstunden zusätzlich auftretenden Kfz-Verkehrs, eine erhebliche Beeinträchtigung der immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestand in der näheren Umgebung des Plangebietes. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung ein abgestufter Übergang der baulichen Dichte von der Ortslage zum Ortsrand hin erzielt werden.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht der auf dem Flurstück 87 vorhandenen Dichte. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zulässig.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung des Flurstücks Nr. 87 sowie der Lage auf dem zum südlichen Ortsrand hin ansteigenden Gelände auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss würde sich hier nicht mehr einfügen und würde die Nachbarschaft stören.

Durch die Festsetzung wird zudem eine in der Höhe gestaffelte Bebauung vom Ortsrand (1-geschossig) zur Lauenauer Straße (2-geschossig) hin erreicht.

6.2.3 Bauweise

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern erfolgt unter Berücksichtigung des Umgebungscharakters, die sich aus Einzelhäusern, teilweise mit mehreren Wohnungen zusammensetzt.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden und Osten des Plangebietes wird ein 3 - 5m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und/oder Sträuchern festgesetzt. Die festgesetzte Regelung dient der

- Abgrenzung des Baugebietes am Ortsrand
- Abgrenzung der gemischten Bauflächen von dem Allgemeinen Wohngebiet.

7 Belange von Natur und Landschaft

7.1 Planerische Vorgaben

7.1.1 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Schaumburg ordnet das Plangebiet dem Zieltyp D zu..

Der südlich des Geltungsbereiches gelegene Landschaftsraum wird im LRP dem Zieltyp C bzw. Zieltyp D zugeordnet:

- Zieltyp C Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft in Gebieten, die eine besondere Entwicklungsfähigkeit oder besondere Empfindlichkeiten (z.B. Erosionsempfindlichkeit) aufweisen.
- Zieltyp D: Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft aufgrund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind.

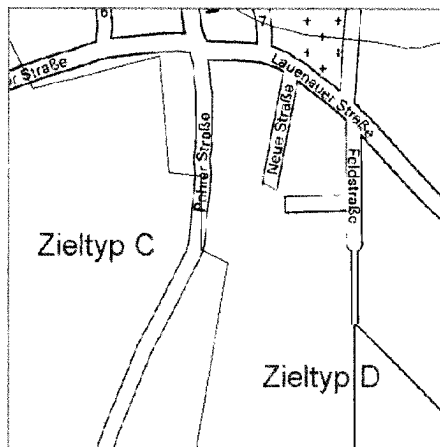


Abbildung 1: Zieltyp gem. Darstellung LRP

7.2 Rechtliche Situation

Generell sind nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Vorschriften des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB.

Die Beurteilung der Erheblichkeit eines Eingriffs erfolgt auf der Basis der Erfassung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteile sowie des Landschaftsbildes. Die Maßnahmen zur Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist das Vermeidungsgebot striktes Recht und kann im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Es handelt sich hierbei um eine Pflicht zur Optimierung eines Vorhabens in technisch-fachlicher Hinsicht.

Der hiermit zur Vorlage kommende landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Schaumburg, Untere Naturschutzbehörde und der Gemeinde Apelern erstellt.

7.3 Methodisches Vorgehen

In dem Erläuterungsbericht zu Vorhaben und Planung sind unter Bezug auf die naturschutzrechtlichen Planungsleitsätze die Auswirkungen auf Natur und Landschaft darzustellen.

Erfassung und Bewertung der naturräumlichen Situation erfolgten im Spätsommer 2011. Die vorgefundene Vegetation wurde entsprechend dem Kartierschlüssel in Niedersachsen⁵ erfasst. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist in Abhängigkeit zum Erfassungszeitpunkt zu sehen.

⁵ Drachenfels, O.v., 2004

Auf eine Erfassung der Fauna wurde verzichtet, da im fraglichen Bereich entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung lediglich mit sog. Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen ist. Hinweise für das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Im Anschluss an die Bewertung des Realzustandes von Natur- und Landschaft⁶ erfolgt - unter Berücksichtigung der spezifischen räumlichen Zielsetzung des Natur- und Artenschutzes - die Auswirkungsprognose sowie die Risikoeinschätzung für die geplante Maßnahme.

Entsprechend der ermittelten, für verschiedene Flächen unterschiedlichen Konfliktstärken erfolgen die Festlegungen der Maßnahmen für Verminderung, Ausgleich und Ersatz.

7.4 Naturräumliche Situation

7.4.1 Geologie und Boden

Das Ausgangsgestein des Plangebietes wird gebildet aus eiszeitlichen Ablagerungen des Drenthe-Stadiums der Saale Kaltzeit. Die vorliegenden Gesteinsarten bestehen aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel der Grundmoräne bestehen aus Schluff (tonig, sandig und kiesig).

Das Plangebiet gehört lt. Aussage der Bodenlandchaftskarte 1:500.000⁷ kleinflächig sowohl zu einem von Westen her in das Plangebiet hineinreichenden Karbonatsteinverbreitungsgebiet als auch zu einem südlich daran anschließenden Lößverbreitungsgebiet.

Lt. Aussage der Bodenübersichtskarte 1: 50.000 liegen im Plangebiet im Bereich des Karbonatsteinverbreitungsgebiets Pseudogley-Braunerden bzw. im Lößverbreitungsgebiet Pseudogley-Parabraunerden vor.

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund des hohen ackerbaulichen Ertragspotenzials schutzwürdig. Im Plangebiet kommen jedoch keine seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden vor.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist gering.

Gem. Darstellung der Karte der Bodenklassen stehen im Plangebiet mittelschwer lösbbare Bodenarten an⁸.

7.4.2 Wasser

7.4.2.1 Grundwasser

Bei den oberflächennahen Gesteinen handelt es sich um Grundwassergeringleiter. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gem. Aussage der HUEK 200 mittel. Über die Lage des Grundwassers macht der NIBIS Kartenserver keine Angaben.

⁶ Kompensationsmodell des Nieders. Städtetages, 2008

⁷ NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover

⁸ Höchste Bodenklasse von 0 – 1 m für Erdarbeiten gem. DIN 18300

7.4.3 Klima / Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute bzw. überbaute Flächen (Wohnbebauung, Verkehrsflächen) sowie landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an besiedelte Bereiche in Ortsrandlage.

Der Offenlandbereich ist gekennzeichnet durch ungehinderte Sonneneinstrahlung mit starker Erwärmung des Bodens (tags) sowie vergleichsweise starker Abkühlung des Bodens und der bodennahen Luftschicht (nachts). Das Plangebiet unterliegt einer vergleichsweise geringen klimatischen und lufthygienischen Belastung.

7.4.4 Nutzung / Biototypen

Das Plangebiet umfasst die auf dem Flurstück Nr. 87 vorhandene Wohnbebauung mit Ziergarten. Der ehemaligen Kleingärten des Flurstücks 86 wird als Gartenerweiterung der o.g. Wohnbebauung genutzt.

Die ehemalige Kleingartennutzung des Flurstücks 85/2 ist nicht mehr existent. Das Flurstück liegt ebenso wie das Flurstück Nr. 85/3 brach (Mähwiese) und ist durch eine Vegetation aus Gräsern sowie ruderalen Pflanzen (Ackerkratzdistel, Weidenröschen, Löwenzahn, Johanniskraut, Gänsefingerkraut u.a.) gekennzeichnet.

Auf der Westseite der Pohler Straße zieht sich eine Baum-/Strauchhecke (u.a. Linde, Hasel, Weißdorn) auf dem rd. 5 m breiten Straßenseitenrand Richtung Ortsausgang entlang.



Foto 1: Blick vom Ortsausgang auf das Plangebiet Richtung Ortslage

7.4.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die den Siedlungsbereich weiträumig umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weist der Landschaftsraum relativ geringe Gehölzbestände auf.

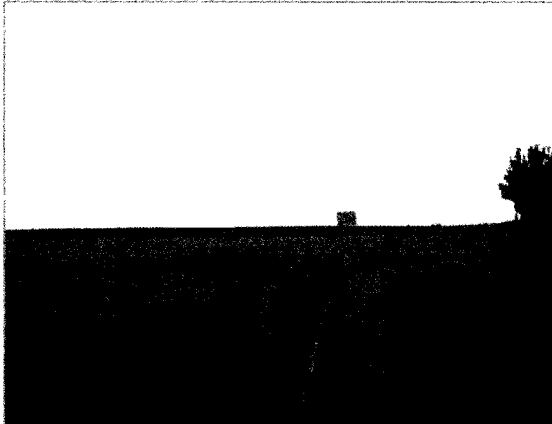


Foto 2: Blick vom Plangebiet Richtung Ortsausgang

Das Gelände steigt von der Ortslage nach Südwesten von rd. 82 m an der Lauenauer Straße bis auf rd. 91 m zum Ortsrand hin an.

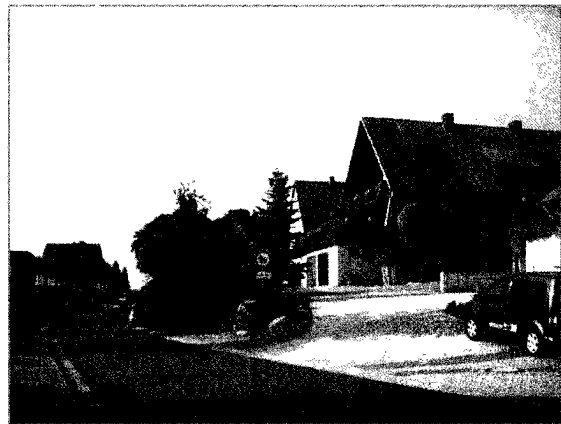


Foto 3: Blick auf die Pohler Straße Richtung Ortsausgang

Die Bebauung an der Pohler Straße setzt sich aus 1 – 2-geschossigen Einzelhäusern zusammen. Bei den Gärten handelt es sich im Wesentlichen um Ziergärten mit heimischen Laubgehölzen, teilweise Obstbäumen, Stauden und Koniferen.

Der dichte Baumbestand in Höhe des Plangebietes entlang der Westseite der Pohler Straße grenzt die Ortslage deutlich von den landwirtschaftlichen Flächen ab.

Der LRP weist dem Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets und seiner Umgebung weiträumig die Wertstufe 3 (mittel) zu.

7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt.

Im Plangebiet soll auf einer ca. 0,45 ha großen Gesamtfläche ein allgemeines Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,3 ha entstehen.

Unabhängig von ihrer jeweiligen Größe stellt die Realisierung der Bebauung allein aufgrund der Bodenversiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die mögliche Versiegelung wurde auf der Basis der für das Baugebiet ausgewiesenen GRZ errechnet. Eine gem. § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% wurde bei der Berechnung der maximal möglichen Gesamtversiegelung berücksichtigt.

Das bereits bebaute Flurstück Nr. 87 mit einer Größe von rd. 0,063 ha sowie die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bleiben für die Berechnung der Neuversiegelung unberücksichtigt.

7.5.1 Boden

Durch die Errichtung von neuer Bebauung ist von einer dauerhaften Beeinträchtigung des Bodens auszugehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Vollversiegelung von ca. ha vollständig zerstört, auf teilversiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Deckschichten werden sie in erheblichem Maß nachhaltig eingeschränkt.

Fläche ca.	Flächengröße	GRZ	Versiegelung incl. zulässiger Überschreitung rd.
WA	2.115 m ²	0,3	950 m ²
insgesamt			950 m²

Tabelle 1: Flächen- / Versiegelungsanteil

7.5.2 Wasser

Durch die Neuversiegelung von rd. 950 m² wird die Versickerung von Niederschlägen vollständig unterbunden. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Grundstücke ist aufgrund der nur gering durchlässigen Gesteine und der Hanglage der Grundstücke nicht möglich. Somit ist ein Anschluss des Plangebietes an das Kanalsystem der Gemeinde erforderlich.

7.5.3 Klima Luft

Als Folge der Anlage des Wohngebietes und der damit verbundenen Versiegelung gehen rd. 950 m² Fläche für die Frischluftproduktion verloren.

7.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Standort besitzt aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Bereich des ruderalisierten Grünlands und der Baum-/Strauchhecke an der Pohler Straße eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Beide Bereiche weisen unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarer Siedlungs- bzw. Straßennähe eine relativ hohe Struktur- und damit Habitatvielfalt auf. Während die Gehölzstrukturen an der Pohler Straße von der Planung unberührt bleiben, geht das ruderalisierte Grünland im Zuge einer Bebauung vollständig verloren.

7.5.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird durch die geplante Bebauung zu einem

Teil verändert: das bisher mehr oder weniger als „Freifläche“ wirkende Gebiet wird durch die geplante Bebauung zu einer Siedlungsfläche mit einem verminderten naturnahen Anteil.

Insbesondere aufgrund seiner optisch exponierten Lage auf dem nach Süden zum Ortsrand hin ansteigenden Gelände wird die geplante Bebauung aus Richtung Pohle deutlich wahrnehmbar.

7.5.6 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens durch die Versiegelung von rd. 950 m² Fläche ist erheblich, da hierdurch sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Die durch die Versiegelung hervorgerufene zusätzliche Belastung des Vorfluters kann nicht durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vermieden werden. Die Belastung des Vorfluters stellt aufgrund der geringen Flächengröße des Baugebietes jedoch voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Als nicht erheblich werden auch die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Klima / Luft eingeschätzt, da die bioklimatische Funktion der kleinen Grünlandfläche gegenüber den südlich anschließenden weiträumigen Ackerflächen nur gering ist.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand als erheblich zu bewerten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Ausweisung des Baugebietes ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB vorbereitet wird.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich / Ersatz von Eingriffen

7.6.1 Vermeidung / Minimierung

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich, neben der Unterlassung des Gesamteingriffs, auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringfügigere Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung werden in der nachfolgenden Tabelle stichpunktartig dargestellt.

Schutzgut	Vermeidung / Minderung
Boden	- Ausweisung von Bauflächen mit geringem Flächenumfang innerhalb der Ortslage und mit vorhandener verkehrlicher Erschließung

Samtgemeinde Rodenberg - Gemeinde Apelern

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

„Pohler Straße“

Wasser	- Ausweisung eines Baugebietes geringer Größe und geringer zusätzlicher Belastung des Vorfluters
Arten- und Lebensgemeinschaften	- Ausweisung von Flächen innerhalb der Ortslage
Orts-/Landschaftsbild	- Festsetzung von 1 Vollgeschoss aufgrund der Fernwirkung der Bebauung

7.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Als Ausgleich für den durch die geplanten Bebauung hervorgerufenen Eingriff gegenüber den Schutzgütern „Tiere/Pflanzen“ sowie „Orts-/Landschaftsbild“ erfolgt die Anpflanzung einer 3 bzw. 5 m breiten Hecke aus heimischen Gehölzen an der Ost- und Südseite des Plangebietes.

Ziel der Maßnahme:

- Erhöhung der Struktur- und Habitatvielfalt
- Einbindung des Baugebiets in die Landschaft
- Abgrenzung der geplanten Wohnbebauung von der gemischten Baufläche im Osten

Da die durch die geplante Siedlungsentwicklung bedingten Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden die verbleibenden Beeinträchtigungen durch weitere Maßnahmen kompensiert.

(Noch zu ergänzen)

7.6.3 Vorläufige Bilanzierung

Die nachfolgende Tabelle weist die rechnerische Bilanz des durch die Planung verursachten Eingriffs nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages aus:

RECHNERISCHE BILANZ GRZ 0,3							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert d. Eingriffs-/ Ausgleichfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
Grünland	1.931	3	5793	Gebäude und Nebenanlagen	950	0	0
Kleingarten	651	1	651	Hausgärten	1.165	1	1.165
				<i>Ausgleich Hecke</i>	467	2	934
Flächenwert			6.444	Flächenwert			2.099

RECHNERISCHE BILANZ GRZ 0,3			
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen			
Ist - Zustand		Planung / Ausgleich	
Flächenwert der Eingriffs-Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	6.444	Flächenwert der Eingriffs-Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)	2.099
		Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichfläche (Planung)	2.099
abzügl.		Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichfläche (Ist-Zustand)	6.444
		< 0 zusätzlich zu leistender Flächenwert f. Ausgleich /	-4.345

Tabelle 2: Rechnerische Eingriffsbilanzierung

Das verbleibende Defizit von 4.345 Werteinheiten ist im Rahmen einer noch festzulegenden Kompensationsmaßnahme auszugleichen.

8 Umweltbericht

8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

8.1.1 Standort

Das Plangebiet liegt in der Samtgemeinde Rodenberg, Gemeinde Apelern, am südlichen Ortsrand der Ortslage. Das Plangebiet grenzt an eine vorhandene Wohnbebauung und wird durch Pohler Straße erschlossen. Südlich und westlich des Plangebietes liegen weiträumige landwirtschaftliche Flächen, östlich grenzt das Plangebiet an eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche.

Die Ausweisung eines kleinflächigen Baugebiets soll sowohl der Eigenentwicklung sowie der Sicherung und dem Ausbau der bereits vorhandenen Infrastruktur der Gemeinde als auch der Bewältigung der innerörtlichen Wohnungsnachfrage dienen.

8.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet soll im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dichte innerhalb der Wohnbebauung. Des Weiteren dienen örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Dachfarben und -formen der Eingliederung des Gebietes an die vorhandene Wohnbebauung.

8.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rd. 0,45 ha hiervon entfallen rd. 0,13 ha auf bereits vorhandene Verkehrsflächen.

Teilgebiet	Fläche
WA gesamt	3.212 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen	467 m ²
davon bebaute Fläche (Bestand)	630 m ²
Verkehrsfläche (Bestand)	1.279 m ²
Gesamtfläche	4.491 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz B-Plan 25

8.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einzelne Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse, auf grundsätzlichen bzw. allgemeinen Annahmen. Die relevanten Umweltfolgen sind in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Pkt. 7 der Begründung) überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

Da ein Bodengutachten nicht vorliegt, wurde auf die bei dem Landesamt Bergbau, Energie und Geologie vorliegenden Daten hinsichtlich der Darstellung und Beurteilung der Schutzgüter Boden und Wasser zurückgegriffen.

8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

8.2.1 Fachgesetze

8.2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz

Generell sind nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB⁹ i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies beinhaltet die Erfassung des Naturraums, die Ermittlung des Eingriffs und die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen. Der gesetzlichen Forderung wird im Rahmen der Erstellung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages (vergl. Pkt. 7) entsprochen.

⁹ Fassung vom 20.06.2004

8.2.1.2 Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden notwendig. Dabei sind „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“¹⁰

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie die kleinräumige Nutzung von Flächen im unmittelbaren Umfeld vorhandener Bebauung wird den Zielen des Baugesetzbuches entsprochen.

8.2.2 Fachplanungen

8.2.2.1 Landschaftsrahmenplan (LRP)¹¹

Im LRP des Landkreises Schaumburg werden u. a. die jeweiligen Schutzgüter, die durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden sollten, dargelegt. Grundsätzlich sollten nur Flächen von Bebauung in Anspruch genommen werden, die aus der Sicht von Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung aufweisen.

Mit der Ausweisung eines Baugebiets im Zusammenhang mit der Ortslage wird den Forderungen des LRP entsprochen.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Folgenden werden die besonderen Umweltmerkmale des Ausgangszustandes des Plangebietes bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt, um die Empfindlichkeit der Umweltmerkmale gegenüber der Planung zu verdeutlichen. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Ausgangszustandes des Plangebietes unter Berücksichtigung der Fachgutachten, soweit sie als erforderlich bestimmt wurden, aufgezeigt und bewertet. Hieran anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen entwickelt.

8.3.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind die durch die geplante Bebauung entstehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Von den von der Planung ausgehenden Wirkungen ist die angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Der bisher unbebaute Teil des Plangebiets selbst besitzt aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und seiner geringen Größe keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Feierabend- oder Wochenenderholung. Die

¹⁰ § 1a Abs. 2 BauGB

¹¹ LRP, 1996

Bedeutung der Fläche für das Ortsbild ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Ortsrandes von geringer Bedeutung.

Die Entsorgung der häuslichen Abfälle ist geregelt. Beeinträchtigungen durch eine ungeordnete Abfallentsorgung sind nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Im Osten grenzt eine gemischte Baufläche an das Plangebiet. Die direkt an den Geltungsbereich grenzenden Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die gewerblichen Betriebe konzentrieren sich derzeit nur weiter nordöstlich an der Lauenauer Straße. Die Betriebe sind grundsätzlich nach den Richtwerten der TA Lärm / DIN 18005 sowie ihrer Zulässigkeit gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

8.3.1.1.1 Bewertung

Von der geplanten kleinflächigen Wohnbebauung sind unter Berücksichtigung der gültigen Wärmedämmstandards sowie moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Spezifische Maßnahmen zur Reduzierung von Schadstoffemissionen aus der geplanten Wohnnutzung sind nicht erforderlich.

Der durch die Neuausweisung des Baugebiets entstehende Anliegerverkehr wird aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes zu keiner wesentlichen Belastung der vorhandenen Wohnbebauung führen.

Für das Wohngebiet selbst ist keine erhebliche Beeinträchtigung durch die vorhandenen gewerblichen Betriebe der angrenzenden gemischten Bauflächen zu erwarten.

Bei der Planung neuer Gebäude sind grundsätzlich die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 zu beachten. Unter Berücksichtigung des von Außenwänden, Dachkonstruktion etc. erreichbaren Schalldämmmaßes werden ggf. vereinzelt auftretende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb der gemischten Bauflächen voraussichtlich in dem notwendigen Maß gemindert.

8.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist z. T. bereits bebaut, der bislang unbebaute Bereich wird landwirtschaftlich genutzt und weist eine ruderalisierte Grünlandvegetation auf. Die Bewertung der Biotoptypen geht gem. dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag von einer insgesamt geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften aus.

Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Baumbestand auf der Westseite der Pohler Straße wird durch die Planung nicht berührt, da ein Ausbau der Straße zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich ist.

Nördlich des Plangebietes schließen die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung mit ihren typischen Vegetationsstrukturen aus Ziergehölzen, Stauden und Rasenflächen an.

Innerhalb des Plangebietes gelten keine Erhaltungsziele gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG.

8.3.1.2.1 Bewertung

Das Plangebiet besitzt insgesamt aufgrund der Nutzung und Lage nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist gering bis mittel. Die geringe Empfindlichkeit bezieht sich hierbei auf die bereits bebauten Flächen bzw. Verkehrsflächen.

Die Überbauung des ruderalisierten Grünlands bedeutet dagegen den zusätzlichen Verlust von artenreicheren Habitatstrukturen. Die Fläche besitzt grundsätzlich Bedeutung als Lebensraum z. B. für Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken aber auch für typische Vogelarten wie Hausrotschwanz u.a. Die Fläche dient ganzjährig als Nahrungsbiotop verschiedener Arten; viele Insektenarten sind auf Stängel, Wurzeln, Blätter und Blüten als Habitat angewiesen. Mit der Überbauung der Fläche gehen die vorhandenen Funktionen vollständig verloren. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung.

8.3.1.3 Schutzgut Boden

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich lt. Darstellung des NIBIS Kartenservers¹² nicht um seltene oder kulturhistorisch bedeutende Böden.

8.3.1.3.1 Bewertung

Der Bebauungsplan bereitet unter Berücksichtigung der möglichen Überbauung bzw. Versiegelung bisher un bebauter Flächen einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt mit den entsprechend notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Gesamtversiegelung von rd. 950 m² zu, die eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen darstellt.

8.3.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Bei den oberflächennahen Gesteinen handelt es sich um Grundwassergeringleiter. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist gering, d.h. die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist gering.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

8.3.1.4.1 Bewertung

Im Rahmen der Bauausführung kommt es ggf. kurzfristig zur Wasserhaltung während der Bauphase. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers wird hierdurch nicht hervorgerufen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht erfolgen. Das Oberflächenwasser wird dem Vorfluter zugeführt. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch nur um eine kleine Fläche handelt, wird der zusätzliche Eintrag in den Vorfluter als nicht erheblich eingestuft.

¹² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

8.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Im Zusammenhang mit der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen wie z. B. kleinräumige Erwärmung aufgrund der Überbauung bisher unversiegelter Bereiche zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage am Ortsrand, welche gekennzeichnet ist durch den Übergang vom Freilandklima zum Klima der Siedlungsbereiche. Es besteht jedoch kein Wirkungszusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen.

8.3.1.5.1 Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets nicht zu erwarten. Für das Schutzgut ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

8.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über eine innerörtliche Fläche an der Pohler Straße. Das Ortsbild ist in diesem Bereich sowohl durch die angrenzende Wohnbebauung als auch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche im Übergang zu den außerörtlichen Ackerflächen geprägt. Aufgrund der optisch exponierten Lage auf dem nach Süden zum Ortsrand hin ansteigenden Gelände wird die geplante Bebauung aus Richtung Pohle deutlich wahrnehmbar.

Die Baum-/Strauchhecke an der Westseite der Pohler Straße schließt den Raum nach Westen zu den dort anschließenden landwirtschaftlichen Flächen hin ab.

8.3.1.6.1 Bewertung

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand als erheblich zu bewerten.

8.3.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die als wichtige archäologische Vorkommen oder architektonisch wertvolle Bauten Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind und deren Nutzbarkeit durch die Planung beeinträchtigt werden kann.

Entsprechend Objekte liegen im Plangebiet nicht vor. Eine Beeinträchtigung ist somit nicht gegeben.

8.3.2 Wechselwirkungen

Bei dem derzeitigen Planungsstand sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit (erwartet)
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrsbelastungen	-
	Abfallentsorgung	-

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit (erwartet)
Pflanzen	Zerstörung von Ruderalflora	+
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	+/-
Landschaft	Verlust von Freiraumqualität durch Bebauung	+
Boden	Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Bodenbewegungen	+
Wasser	Verringerung der GW-Neubildungsrate durch Verdunstung	-
Klima	Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung	-
Kultur-/Sachgüter	nicht vorhanden	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	+

Erl.: - nicht erheblich; +/- wenig erheblich + erheblich

8.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

8.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bestehende Situation von Natur und Landschaft teilweise vollständig verändert. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen (vergl. Pkt. 8.5) werden die Beeinträchtigungen insgesamt gemindert.

8.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin wie bisher genutzt. Die Qualität der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bliebe entsprechend dem derzeitigen Zustand unverändert.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür werden Maßnahmen vorgeschlagen, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert wurden.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergibt sich für die umweltbezogenen Zielvorstellungen die Notwendigkeit, Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild auszuweisen. Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Begründung des Bebauungsplans (Pkt. 7 der Begründung) stellt klar, dass der durch die

Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum Ist-Zustand innerhalb des Baugebietes nicht vollständig auszugleichen ist.

(Noch zu ergänzen hinsichtlich externer Kompensationsmaßnahme)

8.5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gem. BNatSchG sind Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu entwickeln, zu pflegen und wiederherzustellen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- Anpflanzung einer Baum- und/oder Strauchhecke auf privaten Grundstücken.

Für die Anpflanzungen wird eine Auswahl heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher vorgeschlagen. Die Verwendung standortheimischen Materials dient der Erhöhung der Vielfalt der Habitatstrukturen.

Weitere Maßnahmen sind gem. der Bilanzierung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur vollständigen Kompensation des Eingriffs notwendig.

8.5.1.1 Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in dem bisher landwirtschaftlich genutzten Boden des Plangebietes sind aufgrund des Entwicklungszieles „Wohnbebauung“ unvermeidbar.

8.5.2 Schutzgut Boden

Zur Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden sind weitere Maßnahmen erforderlich.

8.5.2.1 Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit einhergehende Versiegelung von Boden ist unter Berücksichtigung des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar.

8.5.3 Schutzgut Landschaft

Die für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ vorgeschlagene Maßnahme dient gleichzeitig der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Durch die Festsetzung von 1 Vollgeschoss wird die optische Fernwirkung der künftigen Gebäude eingegrenzt.

8.5.3.1 Unvermeidbare Belastungen

Durch die Bebauung der Fläche wird die Blickbeziehung vom Siedlungsbereich zum Bereich der angrenzenden Landschaft dauerhaft gestört. Dieser Verlust ist unter

Berücksichtigung des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar.

8.5.4 Externe Kompensation

Noch zu ergänzen

8.5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

8.5.5.1 Standort / Planinhalt

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet innerhalb der Ortslage als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Überplanung dieses innerörtlichen Standortes wird den Forderungen des §1a BauGB Abs. 2 Rechnung getragen, „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“. Bereiche der freien Landschaft können hiermit geschont werden.

Die Festsetzung eines Wohngebietes entspricht der Ausweisung des Flächennutzungsplans und der unmittelbar angrenzenden Flächennutzung.

Die nordöstlich gelegenen gewerblichen Betriebe sowie ggf. künftige gewerbliche Ansiedlungen an der Ostseite des Plangebietes sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Damit sind zwischen den in dem vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen und den vorhandenen bzw. ggf. zukünftigen Nutzungen der angrenzenden gemischten Bauflächen keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten.

8.6 Zusätzliche Angaben

8.6.1 Technische Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (vergl. Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan) erstellt, der den naturräumlichen Bestand erfasst und den Eingriff gem. dem Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetages bilanziert.

8.6.2 Hinweise zur Umweltüberwachung

Noch zu ergänzen.

8.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes an der Pohler Straße vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles planungsrechtlich abgesichert werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltbelastung im Sinne von § 2 BauGB sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die zu erwartende Versiegelung sowie der Verlust eines Teillebensraums für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu beurteilen. Die Beeinträchtigungen wurden im Einzelnen ermittelt, bewertet und anhand des Modells des Niedersächsischen Städtetages bilanziert. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen getroffen. Da nicht alle Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, sind weitere externe Maßnahmen noch zu konkretisieren.

9 Umsetzung der Planung

9.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen.

Das Leitungsnetz ist bei Bedarf auszubauen.

9.1.1.1 Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist gesichert und wird mit fortschreitender Entwicklung des Plangebietes weiter ausgebaut.

9.1.1.2 Wasserversorgung

Der Trinkwasserbedarf kann durch Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Pohler Straße erfolgen.

Die erforderliche Löschwassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 406 muss durch die vorhandenen Leitungen und - bei Bedarf - deren Erweiterung sichergestellt werden.

9.1.1.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken wird dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt und in den Vorfluter abgeleitet. Der vorhandene Regenwasserkanal reicht bis an das Flurstück Nr. 86 heran und ist im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung zu verlängern.

9.1.1.4 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes in der Pohler Straße. Der vorhandene Schmutzwasserkanal reicht bis an das Flurstück Nr. 87 heran und ist im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung zu verlängern.

9.1.1.5 Externe Kompensationsmaßnahme

Noch zu ergänzen

9.1.2 Hinweise

9.1.2.1 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

9.1.2.2 Denkmalschutz

Kultur- oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

9.1.2.3 Bodenordnung:

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung ist nicht notwendig, da die Besitzverhältnisse geregelt sind.