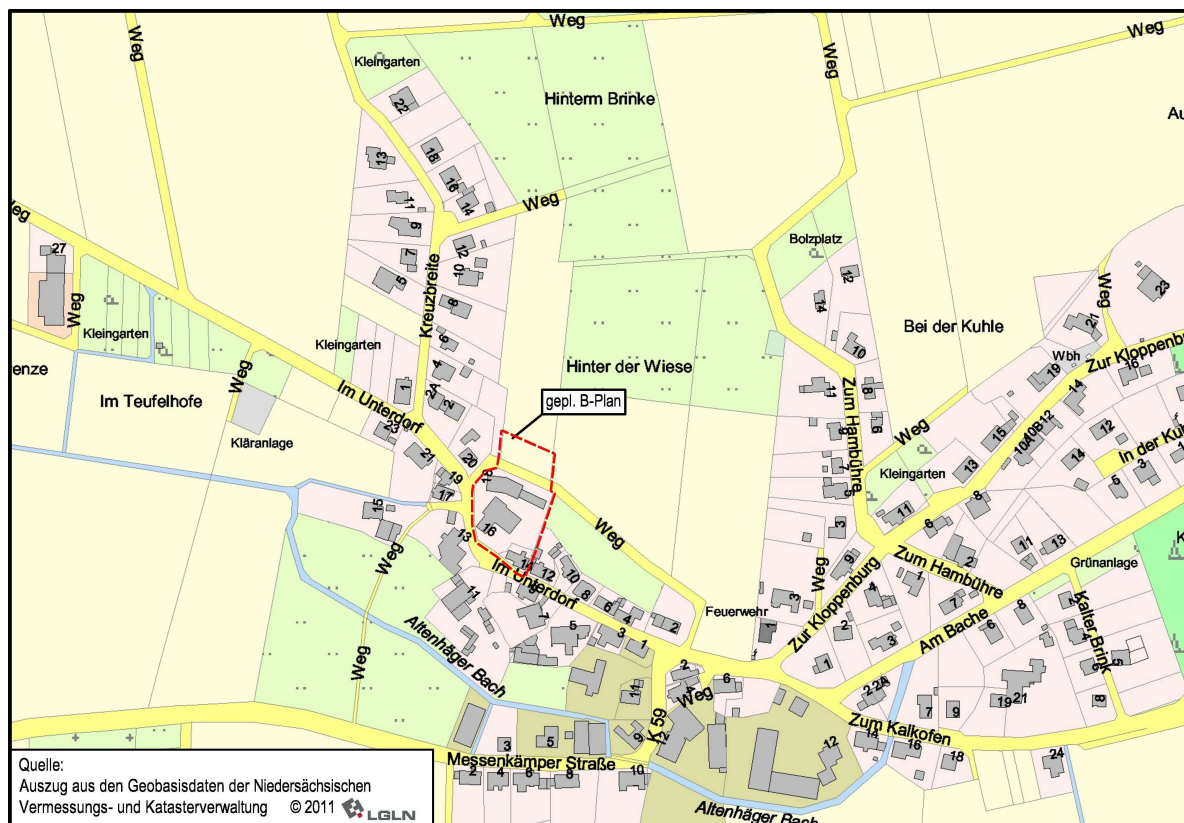


Gemeinde Messenkamp

OT Altenhagen II

Bebauungsplan Nr. 8 „Hinter der Wiese“



Übersicht: Geltungsbereich

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 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 2.3 | Innenbereichssatzung | 7 |
| 3 | Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches | 8 |
| 3.1 | Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan | 8 |
| 4 | Planungskonzept | 8 |
| 4.1 | Plankonzept | 8 |
| 4.2 | Verkehrliche Anbindung | 8 |
| 4.3 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 8 |
| 5 | Flächenbilanzierung | 9 |
| 6 | Begründung der textlichen Festsetzungen | 9 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 6.1.1 | Allgemeines Wohngebiet | 9 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.3 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10 |
| 7 | Belange von Natur und Landschaft | 10 |
| 7.1 | Planerische Vorgaben | 10 |
| 7.1.1 | Landschaftsrahmenplan (LRP) | 10 |
| 7.2 | Rechtliche Situation | 11 |
| 7.3 | Methodisches Vorgehen | 11 |
| 7.4 | Naturräumliche Situation | 12 |
| 7.4.1 | Geologie und Boden | 12 |
| 7.4.2 | Wasser | 12 |
| 7.4.2.1 | Grundwasser | 12 |

| | | |
|-----------|--|----|
| 7.4.3 | Klima / Luft | 13 |
| 7.4.4 | Nutzung / Biotoptypen | 13 |
| 7.4.5 | Orts- und Landschaftsbild..... | 14 |
| 7.5 | Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse) | 15 |
| 7.5.1 | Boden..... | 15 |
| 7.5.2 | Wasser..... | 16 |
| 7.5.3 | Klima Luft | 16 |
| 7.5.4 | Arten und Lebensgemeinschaften | 16 |
| 7.5.5 | Orts- und Landschaftsbild..... | 16 |
| 7.5.6 | Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen..... | 16 |
| 7.6 | Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich / Ersatz von Eingriffen..... | 17 |
| 7.6.1 | Vermeidung / Minimierung..... | 17 |
| 7.6.2 | Maßnahmen zum Ausgleich | 17 |
| 7.6.2.1 | Hinweise zu Pflanzung und Pflege | 17 |
| 7.6.2.2 | Extensivgrünland..... | 18 |
| 7.6.3 | Bilanzierung..... | 18 |
| 8 | Umweltbericht..... | 19 |
| 8.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans | 19 |
| 8.1.1 | Standort..... | 19 |
| 8.1.2 | Art des Vorhabens und Festsetzungen..... | 20 |
| 8.1.3 | Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden | 20 |
| 8.1.4 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen | 20 |
| 8.2 | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung..... | 21 |
| 8.2.1 | Fachgesetze..... | 21 |
| 8.2.1.1 | Bundesnaturschutzgesetz | 21 |
| 8.2.1.2 | Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden | 21 |
| 8.2.2 | Fachplanungen..... | 21 |
| 8.2.2.1 | Landschaftsrahmenplan (LRP)..... | 21 |
| 8.3 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 22 |
| 8.3.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung..... | 22 |
| 8.3.1.1 | Schutzgut Mensch..... | 22 |
| 8.3.1.1.1 | Bewertung | 22 |

| | | |
|-----------|--|----|
| 8.3.1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 22 |
| 8.3.1.2.1 | Bewertung | 23 |
| 8.3.1.3 | Schutzgut Boden | 23 |
| 8.3.1.3.1 | Bewertung | 23 |
| 8.3.1.4 | Schutzgut Wasser | 23 |
| 8.3.1.4.1 | Bewertung | 23 |
| 8.3.1.5 | Schutzgut Klima / Luft | 24 |
| 8.3.1.5.1 | Bewertung | 24 |
| 8.3.1.6 | Schutzgut Landschaft..... | 24 |
| 8.3.1.6.1 | Bewertung | 24 |
| 8.3.1.7 | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter..... | 24 |
| 8.3.2 | Wechselwirkungen | 24 |
| 8.4 | Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes..... | 25 |
| 8.4.1 | Entwicklung bei Durchführung der Planung..... | 25 |
| 8.4.2 | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 25 |
| 8.5 | Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen..... | 25 |
| 8.5.1 | Unvermeidbare Belastungen | 26 |
| 8.5.1.1 | Schutzgut Boden | 26 |
| 8.5.1.2 | Schutzgut Landschaft..... | 26 |
| 8.5.2 | Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 26 |
| 8.5.2.1 | Standort / Planinhalt | 26 |
| 8.6 | Zusätzliche Angaben | 27 |
| 8.6.1 | Technische Verfahren | 27 |
| 8.6.2 | Hinweise zur Umweltüberwachung..... | 27 |
| 8.6.3 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 27 |
| 8.7 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 27 |
| 8.7.1 | Ver- und Entsorgung | 27 |
| 8.7.1.1 | Elektrizität..... | 27 |
| 8.7.1.2 | Wasserversorgung | 27 |
| 8.7.1.3 | Oberflächenentwässerung..... | 28 |
| 8.7.1.4 | Schmutzwasser | 28 |
| 8.7.2 | Hinweise..... | 28 |

| | | |
|--------------|---|----|
| 8.7.2.1 | Altlasten | 28 |
| 8.7.2.2 | Denkmalschutz..... | 28 |
| 8.7.2.3 | Bodenordnung:..... | 28 |
| | | |
| Tabelle 1: | Flächenbilanz..... | 9 |
| Tabelle 2: | Flächen- / Versiegelungsanteil..... | 16 |
| Tabelle 3: | Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung | 17 |
| Tabelle 4: | Rechnerische Eingriffsbilanzierung | 19 |
| Tabelle 5: | Flächenbilanz B-Plan 8 | 20 |
| Tabelle 6: | Wechselwirkungen..... | 25 |
| | | |
| Abbildung 1: | Zieltyp gem. Darstellung LRP | 11 |
| Abbildung 2: | Bewertung des Plangebiets im Landschaftsrahmenplan..... | 14 |
| Abbildung 3: | Bewertung des Landschaftsbildes im Landschaftsrahmenplan | 15 |
| | | |
| Foto 1: | Blick von der Straße „Hinter der Wiese“ Richtung Osten auf das Plangebiet..... | 13 |
| Foto 2: | Blick von der Straße „Hinter der Wiese“ Richtung Westen auf das Plangebiet..... | 14 |

1 Verfahrensstand

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass der Samtgemeinde Rodenberg, Gemeinde Messenkamp, die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten, ist die Schaffung einer Baufläche am Rand der Ortslage Altenhagen II an der Straße „Hinter der Wiese“. Auf der Fläche nördlich der Straße „Hinter der Wiese“ soll eine private Lager- und Gerätehalle für einen örtlichen Landwirt zugelassen werden. Eine Zulässigkeit als privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nicht möglich, da es sich um eine Nebenerwerbslandwirtschaft handelt, die nicht auf die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte in erheblichem Ausmaß gerichtet ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung den Teilbereich einer Ackerfläche als Baufläche auszuweisen und in die angrenzende Wohnbebauung zu integrieren.

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 Straße „Hinter der Wiese“

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 Messenkamp getroffen.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)²

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

¹ LROP, 2008 mit Ergänzungen 2009

² RROP, 2003

Die Stadt Rodenberg ist in der zeichnerischen Darstellung als Grundzentrum ausgewiesen, während die Gemeinde Messenkamp, hier der Ortsteil Altenhagen II als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft bzw. Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt wird.

„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 8 entspricht mit seinen Festsetzungen den Zielen der Landes- und Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wohnbaufläche aus.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt. Bebauungspläne sind so zu entwickeln, daß „durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“⁵. Da der Flächennutzungsplan den Charakter eines Zweckprogramms besitzt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad besitzen, kann der Bebauungsplan von den im Flächennutzungsplan dargestellten Grenzen abweichen⁶.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 steht mit seiner Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung nicht entgegen sondern rundet die Bauflächen ab. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.3 Innenbereichssatzung

Für den OT Altenhagen II liegt eine Innenbereichssatzung vor. Der Planbereich nördlich der Straße „Hinter der Wiese“ liegt außerhalb, der Planbereich südlich der Straße „Hinter der Wiese“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

³ RROP, 2003

⁴ RROP, 2003

⁵ Zit. B. Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch Kommentar, S. 229

⁶ Verg. Auch Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch Kommentar, S. 229

3 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage von Altenhagen II an der Straße „Hinter der Wiese“. Der Bereich nördlich der Straße „Hinter der Wiese“ wird landwirtschaftlich genutzt, das südliche Teilgebiet ist wohnbaulich genutzt.

Die angrenzende Bebauung westlich und südlich des Plangebietes ist weitgehend durch Wohnnutzung geprägt, vereinzelt sind gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzungen vorhanden.

4 Planungskonzept

4.1 Plankonzept

Die Planung sieht vor, entlang der Straße „Hinter der Wiese“ einen rd. 11 m breiten Geländestreifen als Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung auszuweisen. Nach Norden grenzt eine Fläche zur Anpflanzung von Obstbäumen die bebaubare Fläche zur freien Landschaft ab.

Das südliche Teilgebiet wird entsprechend der jetzigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die ausgebauten Straßen „Im Unterdorf“ bzw. „Hinter der Wiese“.

Die Straße „Hinter der Wiese“ endet in Höhe der Bebauung Haus Nr. 18 und führt als unbefestigter Fußweg weiter nach Osten, um dort wieder an die Straße „Im Unterdorf“ anzuschließen.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 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 (gerundet) | % Anteil der Gesamtfläche (rd.) |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| WA 1gesamt | 726 m ² | 19 % |
| - davon bebaubare Fläche (Gebäude) | 120 m ² | 3,1 % |
| - davon Flächen zum Anpflanzen | 215 m ² | 5,6 % |
| - davon Flächen f. Nebenanlagen etc. | 96 m ² | 2,5 % |
| - sonstige Flächen | 295 m ² | 7,7 % |
| WA 2 | 2.818 m ² | 73,8 % |
| Straßenverkehrsfläche | 275 m ² | 7,2 % |
| Summe, gerundet | 3.819 m² | 100 % |

Tabelle 1: Flächenbilanz

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der angestrebten Schaffung von Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der innerhalb des südlichen Plangebiets als auch in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung eine Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet.

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 einer sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen möglichst konfliktfrei integrierenden Baufläche. 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.

Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 2 werden nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen. Unter den Begriff der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen „nicht störenden Gewerbebetriebe“ fallen u.a. auch Ausstellungs- und unselbstständige Lagerräume, sofern sie aufgrund ihrer Größe und des Betriebszwecks gebietsverträglich sind⁷. Mit der Eingrenzung der Größe des zulässigen Gebäudes im nördlichen Teilbereich durch das festgesetzte Baufenster mit 120 m² Grundfläche soll hier die private Errichtung einer Lagerhalle in begrenztem Umfang ermöglicht werden. Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt damit gewahrt.

⁷ Vergl. Kommentar König, Roeser, Stock Baunutzungsverordnung BauNVO, 1999, Rd. Nr. 75 zu § 4

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg dargestellten GRZ für die innerhalb des südlichen Teilbereichs vorhandene und die weitere angrenzende Wohnbebauung im Süden und Westen.

Die Begrenzung der Grundfläche auf diese Größe ermöglicht im nördlichen Teilbereich die Errichtung der genannten Lager- und Gerätehalle an der Straße „Hinter der Wiese“ unter Berücksichtigung des Bedarfs und der Interessen des Nebenerwerbslandwirts als auch der Interessen der örtlichen Nachbarschaft. Eine Überschreitung der GRZ um 50% gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist zulässig.

6.3 Baugrenzen

Für das südlich der Straße „Hinter der Wiese“ liegende Teilgebiet werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes keine Baugrenzen festgesetzt. Für das nördliche Teilgebiet erfolgt eine Einschränkung der Bebaubarkeit durch Baugrenzen aufgrund der Lage am Ortsrand.

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

Im Norden des Plangebietes wird ein 5m breiter Streifen zum Anpflanzen von Obstbäumen festgesetzt. Die festgesetzte Regelung dient der

- Abgrenzung des nördlichen Teilgebietes am Ortsrand
- Einbindung der künftigen Bebauung in das Landschafts-/Ortsbild.

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 C zu.

- Zieltyp C Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft in Gebieten, die eine besondere Entwicklungsfähigkeit oder besondere Empfindlichkeiten (z.B. Erosionsempfindlichkeit) aufweisen.
- Einzelziel: Boden schonender Ackerbau

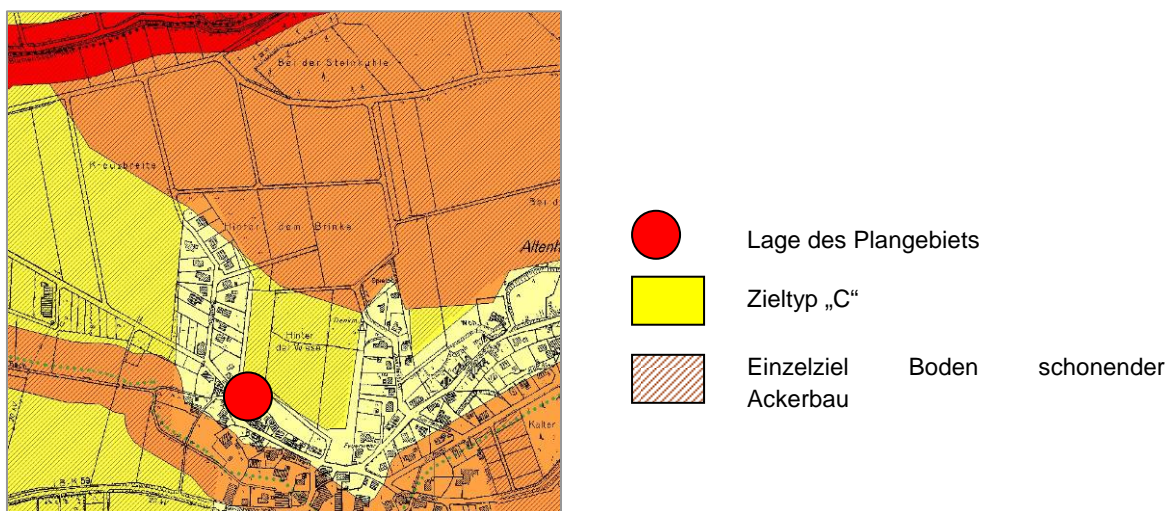


Abbildung 1: Zieltyp gem. Darstellung LRP

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.

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 Kartierung wurde beschränkt auf den nördlich der Straße „Hinter der Wiese“ liegenden Teilbereich, da dieser bislang unbebaut ist und nur in diesem Bereich durch die geplante Zulässigkeit von Bebauung ein Eingriff i.S. des BauGB hervorgerufen wird. Die

vorgefundene Vegetation wurde entsprechend dem Kartierschlüssel in Niedersachsen⁸ erfasst. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist in Abhängigkeit zum Erfassungszeitpunkt zu sehen.

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 Landschaft⁹ 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 (Schluff/tonig, sandig und kiesig).

Das Plangebiet gehört lt. Aussage der Bodenlandschaftskarte 1:500.000¹⁰ zu den Karbonatsteinverbreitungsgebieten.

Lt. Aussage der Bodenübersichtskarte 1: 50.000 liegen im Plangebiet Braunerden vor. Es handelt sich nicht um schutzwürdige Böden.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist gering.

Gem. Darstellung der Karte der Bodenklassen stehen im Plangebiet in 0 – bis 1m unter GOK mittelschwer lösbar Bodenarten an¹¹.

7.4.2 Wasser

7.4.2.1 Grundwasser

Die GW-Neubildungsrate liegt bei 150 – 200 mm/a.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gem. Aussage der HUEK 200 mittel. Die Grundwasseroberfläche liegt im Festgestein. Über die Lage des Grundwassers macht der NIBIS Kartenserver keine Angaben.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

⁸ Drachenfels, O.v., 2004

⁹ Kompensationsmodell des Nieders. Städtetages, 2008

¹⁰ NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover

¹¹ Höchste Bodenklasse von 0 – 1 m für Erdarbeiten gem. DIN 18300

7.4.3 Klima / Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an besiedelte Bereiche in Ortsrandlage.

Der Offenlandbereich ist dem Klimatop „Freilandklima“ zuzuordnen, welcher durch ungehinderte Sonneneinstrahlung mit starker Erwärmung des Bodens (tags) sowie vergleichsweise starker Abkühlung des Bodens und der bodennahen Luftschicht (nachts) gekennzeichnet ist. Die auf den Ackerflächen und im nordöstlich gelegenen Deister entstehende nächtliche Kaltluft fließt hangabwärts in den Siedlungsbereich. Das Gefälle von nahe gelegenen Punkten „Holzfeile“/„Hohe Breite“ beträgt rd. 5%, aufgrund dieses relativ geringen Gefälles liegt die Intensität des Hangabwindes lediglich im mittleren Bereich, da erst bei einem Gefälle von >20% von starken Hangabwinden auszugehen ist. Das Plangebiet unterliegt einer vergleichsweise geringen klimatischen und lufthygienischen Belastung; ein Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen besteht nicht.

7.4.4 Nutzung / Biototypen

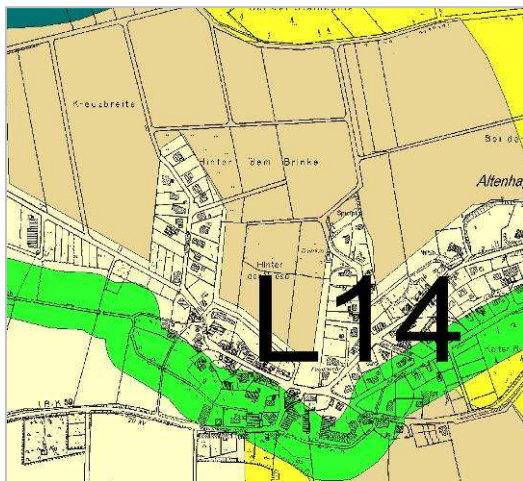
Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche, die an ihrem südlichen Rand an die Straße „Hinter der Wiese“ grenzt. Der rd. 1 m breite Übergangsbereich zwischen Acker und Straße ist eine artenarme Vegetation aus Gräsern und Kräutern gekennzeichnet. Der Bereich wird offensichtlich relativ regelmäßig gepflegt (siehe Foto 1 und 2).



Foto 1: Blick von der Straße „Hinter der Wiese“ Richtung Osten auf den nördlichen Teilbereich des Plangebiet



Foto 2: Blick von der Straße „Hinter der Wiese“ Richtung Westen auf den nördlichen Teilbereich



Wertstufe 4

Abbildung 2: Bewertung des Plangebiets im Landschaftsrahmenplan

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, der Landschaftsrahmenplan weist dem Bereich außerhalb der Ortslage jedoch eine hohe Entwicklungsfähigkeit zu.

7.4.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die Ortsrandlage im Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und landwirtschaftlichen Flächen. Die Bebauung setzt sich im Wesentlichen aus 2-geschossigen Einzelhäusern zusammen. Bei den Gärten handelt es sich im Wesentlichen um Ziergärten mit heimischen Laubgehölzen, teilweise Obstbäumen, Stauden und Koniferen.

Direkt an das Plangebiet grenzt an der Westseite eine große Garage an.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd von rd. 150 m auf rd. 115 m üNN ab.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet das Landschaftsbild des Plangebiets und seiner Umgebung wie folgt:

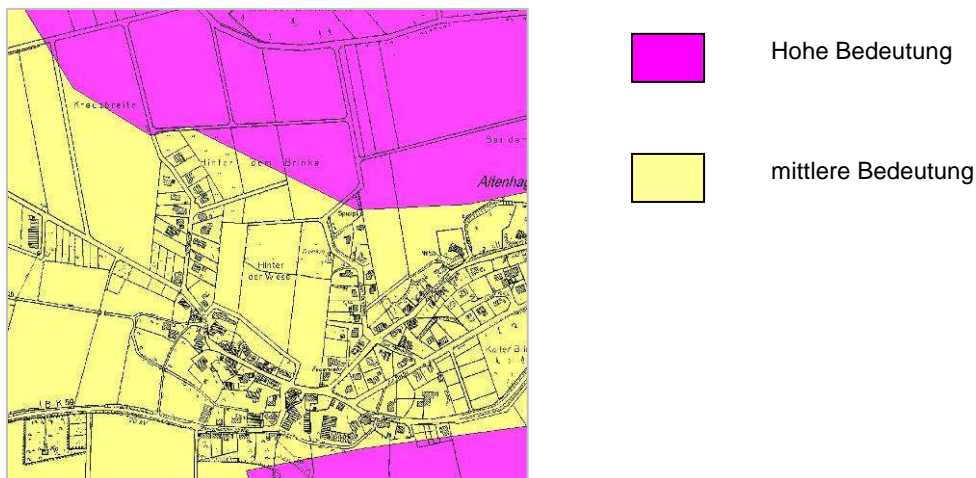


Abbildung 3: Bewertung des Landschaftsbildes im Landschaftsrahmenplan

Bei den Landschaftsbildtypen mit hoher Bedeutung handelt es sich insbesondere um die höher gelegenen, gehölzbestimmten Kulturlandschaftsbereiche im Norden bzw. um die der Landschaft südlich der Ortslage. Das Plangebiet selbst ist der gehölzarmen Kulturlandschaft zugeordnet.

7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt. Hierbei wird nur der nördlich der Straße „Hinter der Wiese“ liegende Teilbereich berücksichtigt, da die südlich der Straße liegende Bebauung bereits vorhanden bzw. zulässig ist.

Im nördlichen Teilgebiet soll auf einer ca. 0,06 ha großen Gesamtfläche ein allgemeines Wohngebiet 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.

7.5.1 Boden

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Vollversiegelung von rd. 217 m² 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 1 | 726 m ² | 0,2 | 217 m ² |
| insgesamt | | | 217m² |

Tabelle 2: Flächen- / Versiegelungsanteil

7.5.2 Wasser

Durch die Neuversiegelung von rd. 217 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. 217 m² Fläche für die Frischluftproduktion verloren.

7.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Standort besitzt nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die geplante Bebauung gehen keine wertvollen Strukturen 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.

7.5.6 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens durch die Versiegelung von rd. 217 m² Fläche ist erheblich, da hierdurch sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Die durch die Versiegelung hervorgerufene zusätzliche Belastung des Vorfluters kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine 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 Baufläche 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 am Rand der Ortslage und mit vorhandener verkehrlicher Erschließung |
| Wasser | - Ausweisung eines Baugebietes geringer Größe und geringer zusätzlicher Belastung des Vorfluters |
| Arten- und Lebensgemeinschaften | - Ausweisung von Flächen am Rand der Ortslage und mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz |

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

7.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Als Ausgleich für den durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Eingriff gegenüber den Schutzgütern „Boden“ sowie „Orts-/Landschaftsbild“ erfolgt die Anpflanzung einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Obstgehölzen an der Nordseite des Plangebietes.

Ziel der Maßnahme:

- Erhöhung der Struktur- und Habitatvielfalt
- Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft

7.6.2.1 Hinweise zu Pflanzung und Pflege

Da Obsthochstämme wurzelnackt vertrieben werden, ist der beste Pflanztermin das Winterhalbjahr nach dem Laubfall und vor dem Blattaustrieb. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander sollte ca. 10m (Äpfel) bzw. ca. 8 m (Zwetsche, Kirsche) betragen.

Durchmesser der Pflanzgrube 0,70 – 1,00m, Tiefe 0,40 – 0,50m. Eine weitere Spatentiefe sollte gelockert, aber in der Grube belassen werden. Vor der Pflanzung ist auf der der

Hauptwindrichtung zugewandten Seite ein Befestigungspfahl zu setzen.

Bei der Pflanzung ist zu beachten, daß

- Die Veredelungsstelle eine Handbreit aus dem Boden ragt;
- Die Pflanze etwa 2 Finger breit vom Befestigungspfahl entfernt und leicht schräg (vom Pfahl weg) eingepflanzt wird;
- Der Stamm mit dem Binden in Form einer 8 etwa 2 Finger breit vom Pfahl entfernt angebunden wird;
- Der Feinboden direkt an die Wurzel gebracht wird, um einen guten Bodenkontakt der Wurzel zu gewährleisten;
- Die Pflanze auch bei nasser Witterung mit mind. 20 l Wasser eingewässert wird, um einen guten Bodenkontakt der Wurzeln zu erreichen;
- Die Baumscheibe innerhalb der ersten 5 – 7 Jahre offen gehalten wird.

In den ersten 6 Standjahren ist ein jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt erforderlich, um ein frühzeitiges Vergreisen zu vermeiden. Ziel des Erziehungsschnitts ist eine stabile und tragfähige Krone mit lockerem, gleichmäßig besonnten Kronengerüst. Danach genügt eine Auslichtung der Krone alle 2 – 4 Jahre.

Um potentielle Wühlmausschäden zu vermindern, können ausreichend große Drahtkörbe (nicht verzinkt oder kunststoffbeschichtet) in die Pflanzgrube eingebracht werden. Die Körbe sollten einen Durchmesser von mind. 0,80 m aufweisen und auch an der Oberseite mausdicht verschlossen sein. Geeignet hierfür ist Sechseckgeflecht mit einer Maschenweite von 13 – 20 mm. Bei kleineren Körben ist ein ungehindertes Wurzelwachstum im Lauf der ersten Standjahre nicht gewährleistet.

7.6.2.2 Extensivgrünland

Der Unterwuchs der Obstbäume ist extensiv zu bewirtschaften. Um eine Verbuschung der Fläche zu vermeiden, sollte die Fläche 2 – max. 3 mal/Jahr gemäht werden (erster Mähtermin im Frühsommer, 2. Mähtermin vor der herbstlichen Obsternte).

7.6.3 Bilanzierung

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„Hinter der Wiese“

| RECHNERISCHE BILANZ | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|-----------------|-------------|---|-----------------------------|-----------------|--|------------|
| Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen | | | | | | | | |
| Ist - Zustand | | | | Planung / Ausgleich | | | | |
| Ist-Zustand Biotoptypen | Fläche in m ² | Wert- faktor | Flächenwert | Eingriffs- /Ausgleichs- fläche | Fläche in m ² | Wert- faktor | Flächenwert d. Eingriffs- /Ausgleichs- fläche | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
| A | 726 | 1 | 726 | X | 217 | 0 | 0 | |
| | | | | PHZ | 295 | 1 | 295 | |
| | | | | <i>Kompensation</i> HO/GIF | 215 | 2 | 430 | |
| Flächenwert der Eingriffs- Ausgleichfläche (Ist-Zustand) | | | 726 | Flächenwert der Eingriffs- Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) | | | 725 | |
| | | | | abzügl. Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichfläche (Planung) | | | | 725 |
| | | | | Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichfläche (Ist-Zustand) | | | | 726 |
| | | | | Differenz Planung / Ist-Zustand | | | | - 1 |

Tabelle 4: Rechnerische Eingriffsbilanzierung

Unter Berücksichtigung der Durchführung der Kompensationsmaßnahme bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen. Das verbleibende Defizit von 1 Werteinheit ist aufgrund seiner Geringfügigkeit vernachlässigbar.

8 Umweltbericht

8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

8.1.1 Standort

Das Plangebiet liegt in der Samtgemeinde Rodenberg, Gemeinde Messenkamp, in Altenhagen II, hier am Ortsrand. Das Plangebiet umfasst einen Teil der innerörtlichen Wohnbebauung sowie bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen und wird durch die Straße „Hinter der Wiese“ erschlossen.

Das Plangebiet gliedert sich in einen nördlich und südlich der Straße „Hinter der Wiese“ liegenden Teilbereich. Der südliche Teilbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Messenkamp und ist bereits bebaut, der nördliche Teilbereich ist dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll dem örtlichen, privaten Bedarf an einer Lager- und Gerätehalle für landwirtschaftliche Geräte dienen. Die Anlage einer solchen Halle im bisherigen Außenbereich ist nicht möglich, da die Voraussetzungen für ein privilegiertes Bauvorhaben nicht erfüllt sind.

Durch die Anbindung des nördlichen Teilbereichs an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil soll die neue Baufläche in den Bestand integriert werden.

8.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Teilbereich nördlich der Straße „Hinter der Wiese“ soll im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Für den südlichen Teilbereich erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen.

Nicht zugelassen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen sich störend auf das bauliche Umfeld auswirken können.

Unter Berücksichtigung des geplanten Baus einer privaten Lager- und Gerätehalle werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zugelassen.

8.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rd. 3.819 m²

| Teilgebiet | Fläche |
|-------------------------------------|--------------------------|
| WA 1 (neu, gesamt) | 726 m ² |
| <i>davon Flächen zum Anpflanzen</i> | <i>215 m²</i> |
| WA 2 (Bestand) | 2.818 m ² |
| Straßenverkehrsfläche (Bestand) | 275 m ² |

Tabelle 5: Flächenbilanz B-Plan 8

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 BauGB¹² 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.

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.“¹³

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)¹⁴

Im LRP des Landkreises Schaumburg werden u. a. die jeweiligen Schutzgüter, die durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden sollten, dargelegt. Grundsätzlich sollten nur

¹² Fassung vom 20.06.2004

¹³ § 1a Abs. 2 BauGB

¹⁴ LRP, 1996

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 sowie von Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz 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 nördlichen Teilbereiches 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 Plangebietes selbst besitzt aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und seiner geringen Größe keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Feierabend- oder Wochenenderholung.

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

Durch die Nutzung der geplanten Lager- und Gerätehalle sind voraussichtlich keine erheblichen Lärmemissionen zu erwarten. Die geplante Halle wird lediglich durch einen Nebenerwerbslandwirt genutzt. Die Geräusche landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen sind in dem ländlichen Umfeld als „normal“ zu betrachten und somit hinnehmbar, zumal auch die Straße „Hinter der Wiese“ direkt an landwirtschaftliche Flächen grenzt. Durch die Eingrenzung der mit einem Gebäude bebaubaren Fläche auf ein Baufenster von 12 x 10 m wird eine Erweiterung der Lagerhalle ausgeschlossen.

8.3.1.1.1 Bewertung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut gehen von der geplanten Baufläche aller Voraussicht nach nicht aus.

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.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt, die Ackerfläche wird von der Straße „Hinter der Wiese“ durch einen schmalen Streifen mit einer von Gräsern dominierten Vegetation getrennt. Die Bewertung der Biotoptypen geht gem. dem

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

“Hinter der Wiese“

landschaftsplanerischen Fachbeitrag von einer insgesamt geringen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften aus.

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

8.3.1.2.1 Bewertung

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets besitzt insgesamt aufgrund der Nutzung und Lage nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist gering.

8.3.1.3 Schutzgut Boden

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich lt. Darstellung des NIBIS Kartenservers¹⁵ nicht um seltene oder kulturhistorisch bedeutende Böden.

8.3.1.3.1 Bewertung

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Gesamtneuersiegelung von rd. 217 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 nördlichen Teilbereich des Plangebiets jedoch nur um eine kleine Fläche handelt, wird der zusätzliche Eintrag in den Vorfluter als nicht erheblich eingestuft.

¹⁵ 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 nördlichen Teilbereichs des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage am Ortsrand, welche gekennzeichnet ist durch den Übergang vom Freilandklima der Ackerflächen zum Klima der Siedlungsbereiche sowie Hangabwinden geringer Intensität (Hanglage mit einem Gefälle von bis zu 5%). Es besteht jedoch kein Wirkungszusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen.

8.3.1.5.1 Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen aus Versiegelung und Überbauung sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht zu erwarten. Für das Schutzgut ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

8.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs erstreckt sich über eine Fläche am Ortsrand von Altenhagen II. 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.

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

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 nach derzeitiger Kenntnis 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 Lärmemissionen | - |
| | Abfallentsorgung | - |

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„Hinter der Wiese“

| Schutzgut | Umweltauswirkungen | Erheblichkeit (erwartet) |
|--------------------------|---|-------------------------------------|
| Pflanzen | Zerstörung eines Ackerrandbereiches (Gräser dominiert) | - |
| 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

Tabelle 6: Wechselwirkungen

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 für den Bereich nördlich der Straße „Hinter der Wiese“ teilweise vollständig verändert. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen (vergl. Pkt. 8.5) werden die Beeinträchtigungen insgesamt gemindert.

Für den südlichen Teilbereich ergibt sich keine absehbare Veränderung, da dieser Bereich bereits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und bebaut ist.

8.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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 und Landschaftsbild auszuweisen.

Folgende Maßnahme wird festgesetzt:

- Anlage einer Obstwiese an der Nordseite der geplanten Bebauung. Für die Obstwiese wird eine Auswahl anzupflanzender alter Sorten festgesetzt.

Ziel der Maßnahme:

- Erhöhung der Struktur- und Habitatvielfalt am Rand des Baugebiets
- Einbindung des Baugebiets in die Landschaft

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 vollständig ausgeglichen werden kann.

8.5.1 Unvermeidbare Belastungen

8.5.1.1 Schutzgut Boden

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

8.5.1.2 Schutzgut Landschaft

Die für das Schutzgut Boden vorgeschlagene Maßnahme dient gleichzeitig der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

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.

8.5.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

8.5.2.1 Standort / Planinhalt

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde der nördliche Teilbereich des Plangebiets am Rand der Ortslage als Fläche für die Landwirtschaft, der südliche Teilbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der südliche Teilbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist bereits bebaut.

Mit der Überplanung des nördlichen Teilbereichs wird die Zulässigkeit einer privaten Lagerhalle für landwirtschaftliche Geräte im bisherigen Außenbereich beabsichtigt. Die Anlage einer solchen Halle im Außenbereich gem. § 35 BauGB wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich, sofern die Voraussetzungen für ein privilegiertes Bauvorhaben erfüllt wären. Da dies im vorliegenden Fall nicht zutrifft, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie der im Westen und Süden unmittelbar angrenzenden

Flächennutzung. Im Allgemeinen sind innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ sind auch Abstell- und Lagerhallen zu rechnen, sofern sie aufgrund ihrer Größe bzw. Ihres Betriebszwecks dem Gebietscharakter nicht widersprechen.

Mit der Eingrenzung der Größe des zulässigen Gebäudes durch die Festsetzung einer in der umgebenden Bebauung zulässigen Grundflächenzahl soll hier die private Errichtung einer Lagerhalle in begrenztem Umfang ermöglicht werden.

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

Die Anpflanzungen auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind binnen 2 Jahren nach Baubeginn des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes durchzuführen. Die Überwachung der Umsetzung obliegt der Kommune.

8.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht die Entwicklung eines kleinflächigen Baugebietes in Altenhagen II an der Straße „Hinter der Wiese“ 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 die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaft“ 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. Umsetzung der Planung

8.7 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.7.1 Ver- und Entsorgung

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

Das Leitungsnetz ist bei Bedarf auszubauen.

8.7.1.1 Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist gesichert, ggf. ist das Netz auszubauen.

8.7.1.2 Wasserversorgung

Der Trinkwasserbedarf kann durch Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitungen erfolgen.

Die erforderliche Löschwassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 muss durch die vorhandenen Leitungen und - bei Bedarf - deren Erweiterung sichergestellt werden.

8.7.1.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück wird dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt und in den Vorfluter abgeleitet. Der vorhandene Regenwasserkanal DN 400 in der Straße „Hinter der Wiese“ muss zum Anschluss der Baufläche verlängert werden.

8.7.1.4 Schmutzwasser

Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann bei Bedarf über das vorhandene Leitungsnetz DN 200 in der Straße „Im Unterdorf“ erfolgen.

8.7.2 Hinweise

8.7.2.1 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

8.7.2.2 Denkmalschutz

Kultur- oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

8.7.2.3 Bodenordnung:

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