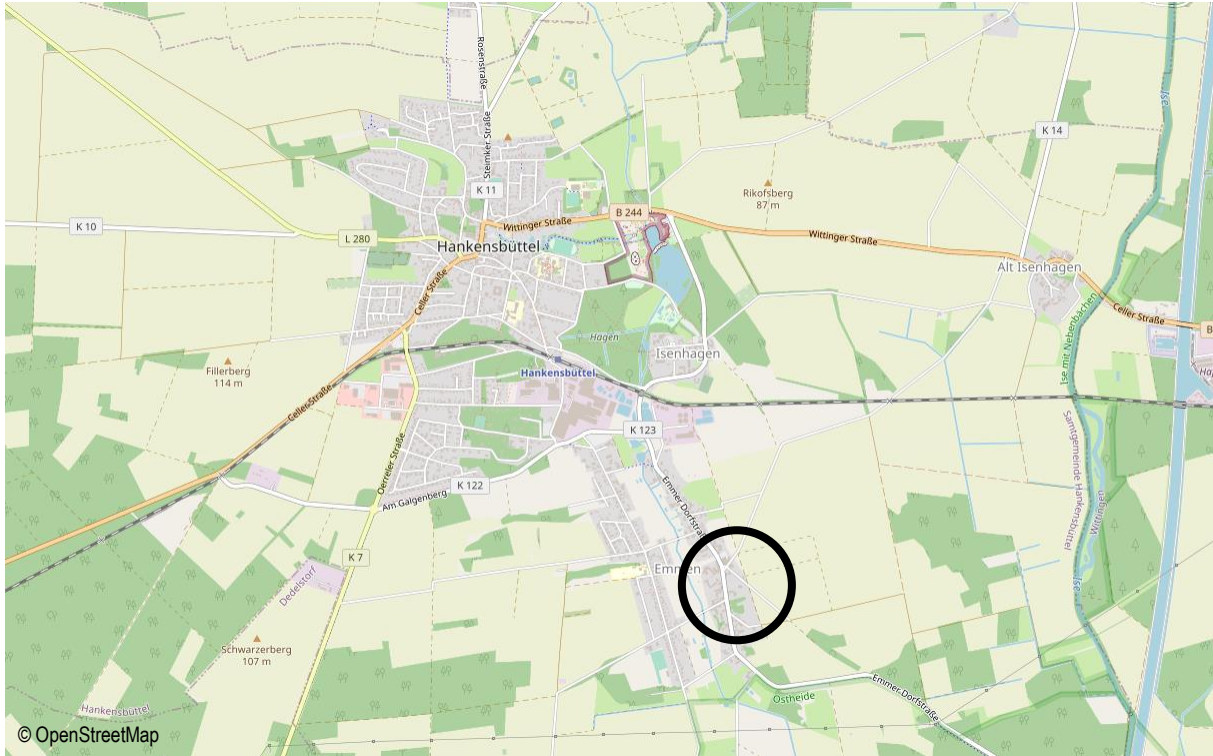


Begründung zum Bebauungsplan "Am Hohlweg" Ortsteil Emmen



Stand: 10 / 2021
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.Sc. L. Beckmann; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
1.3.1 Waldumwandlung	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Baugebiete	8
2.2 Waldbelange	10
2.4 Ver- und Entsorgung	12
2.5 Immissionsschutz	12
2.6 Bodenschutz	12
2.7 Brandschutz	13
2.8 Belange der Landwirtschaft	13
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	15
3.2.1 Entwicklungsprognose	20
3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.3 Andere Planungsmöglichkeiten	21
3.2.4 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	21
3.3 Zusatzangaben	22
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	22
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	22
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
3.3.4 Quellenangaben	23
4.0 Eingriffsbilanz	24
5.0 Ersatzaufforstung – Ausgleich für die Waldumwandlung	26
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	27
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	27
8.0 Zusammenfassende Erklärung	28
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	28
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	28
11.0 Verfahrensvermerk	28

1.0 Vorbemerkung

Der Ortsteil Emmen liegt im Süden der Gemeinde Hankensbüttel im Landkreis Gifhorn und gehört zur naturräumlichen Region der Lüneburger Heide. Die Gemeinde Hankensbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hankensbüttel mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Dedelstorf, Oberholz, Sprakensehl und Steinhorst. Sie besteht aus den Ortsteilen Hankensbüttel, Emmen und Alt-Isenhagen. Mit Stand vom 12/2020 hat die Samtgemeinde Hankensbüttel rund 9.008 Einwohnerinnen und Einwohner, wovon insgesamt 4.538 Einwohnerinnen und Einwohner auf die Gemeinde Hankensbüttel entfallen. Im Ortsteil Emmen selbst leben 853 Personen (Stand 01.09.2021).

Über die Kreisstraßen K 122/ K 123 und die Bundesstraße B 244 mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) ist Emmen gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Der nächstgelegene Eisenbahnhaltepunkt befindet sich im rd. 7 km entfernten Wittingen, über den die Anbindung an das überregionale Streckennetz gewährleistet ist.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Gemeinde Hankensbüttel gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Seine Fortschreibung wurde begonnen ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren, die auf der Ebene der Regionalplanung festgelegt werden, bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01).

Innerhalb des Zentrale-Orte-Systems sind als nächstgelegene Oberzentren die kreisfreie Stadt Wolfsburg und die Kreisstadt Celle sowie als nächstgelegenes Mittelzentrum die Stadt Wittingen festgelegt. Auf der Planungsebene des LROPs hat die Gemeinde Hankensbüttel selbst keine Funktionszuweisung.

Folgende Zielvorgaben stellt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen im weiteren Umfeld des Plangebietes in Emmen dar:

- Das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung "Hankensbüttel" liegt im Nord-Osten von Hankensbüttel in etwa 2,3 km Entfernung zum Planbereich.
- Ein Industriegleis verläuft rd. 1,10 km nördlich als Vorranggebiet "sonstige Eisenbahnstrecke" in Ost-West Richtung durch die Ortslage von Hankensbüttel.
- Der Elbe-Seitenkanal verläuft rd. 2,5 km östlich als Vorranggebiet für "Schifffahrt".
- Etwa 4 km nordöstlich befindet sich bei Alt-Isenhagen ein Hafen am Elbe-Seitenkanal, der als Vorranggebiet "Seehafen/Binnenhafen" festgelegt ist.
- Die Ise mit Nebenbächen verläuft als Vorranggebiet "Natura 2000" rd. 2 km östlich parallel zum Elbe-Seitenkanal. Sie ist gleichzeitig auch als Vorranggebiet "Biotopverbund" festgelegt.
- Rund 170 m westlich des Plangebietes trennen die Niederungen des Emmerbachs den historischen Ortskern in Nord-Süd Richtung von neueren Bebauungen im Westen des Ortes. Sie sind als Vorranggebiet "Biotopverbund" in linienhafter Ausprägung festgelegt.

¹⁾ LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

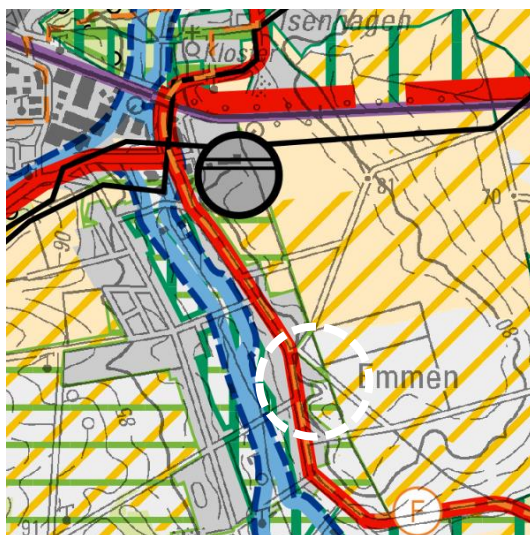
²⁾ LROP-ÄNDERUNG: Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen.
Sachstand: Entwurf Dez. 2020; aktueller Verfahrensstand (05.2021): Auswertung der zur Auslegung des Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen.

Zwischen dem Vorranggebiet "Biotopverbund" des Emmer-Bachs und dem Plangebiet selbst liegen die Kreisstraße K 123 sowie Bestandsbebauung durch alte Hofanlagen, sodass hier davon auszugehen ist, dass die Planung keinen Effekt auf die Niederungsgebiete haben wird. Ferner sind aufgrund der weiten bis sehr weiten Entfernungen zum Planbereich keine negativen Auswirkungen auf die Vorranggebiete zu erwarten. Gleichzeitig kann in diesem Bereich keine weitere Ortsentwicklung stattfinden, sodass eine weitere Entwicklung entlang der Hauptstraße in Richtung Osten am sinnvollsten erscheint. Die Gemeinde Hankensbüttel betrachtet daher die Planungen in Emmen als an die Ziele der Landes-Raumordnung angepasst.

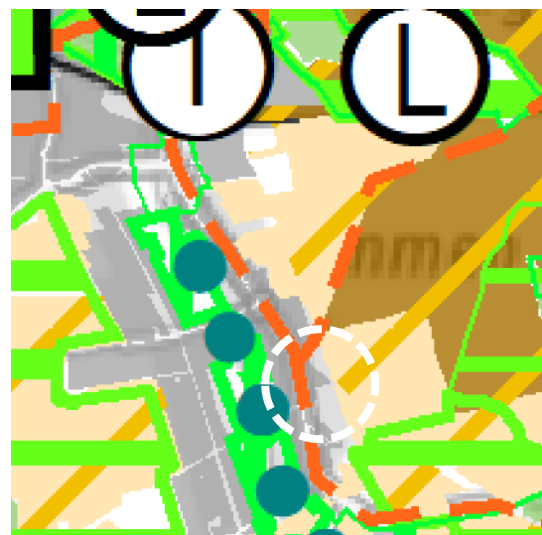
Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Hankensbüttel außerdem das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾. Die Ziele der Landes-Raumordnung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm übernommen und ergänzt.

Der zentrale Ortsteil Hankensbüttel hat nach regionalen Zielvorgaben die Funktion eines Grundzentrums und übernimmt damit die grundzentrale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Außerdem sind ihm die besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus zugeschrieben. Der südlich davon gelegene Ortsteil Emmen hat selber keine raum- und siedlungsstrukturellen Funktionszuweisungen und unterliegt damit der Eigenentwicklung.

Die Samtgemeinde Hankensbüttel ist nach den Zielen des RROP für den Großraum Braunschweig Teil des ländlich strukturierten Raumes. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln. Insofern sollen Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.



Ausschnitt des RROP Großraum Braunschweig



Ausschnitt des FREK 3.0 Großraum Braunschweig

³⁾ Regionales-Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig und 1. Änderung (Mai 2020)

– Fläche

Bei der Planung handelt es sich um die Bereitstellung von Bauland für ortsansässige Bauwillige, durch die der östliche Ortsrand von Emmen eine behutsame Arrondierung auf bereits teilbebautem Grund erfährt. So soll eine leichte Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig der Bestand gesichert werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der nördliche und westliche Teil des Plangeltungsbereiches bereits als Siedlungsfläche der Gemeinde nachrichtlich übernommen worden. Der südöstliche Teil des Planbereiches ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7)) mit einer gleichzeitigen Überlagerung durch Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)) ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein privates Grundstück, das im südwestlichen Bereich bereits mit einer Maschinenhalle bebaut ist. Die verbleibende Fläche wird derzeit nicht als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Sie ist angesichts der ausgeprägten Topographie nur schwer zu bewirtschaften und hat aufgrund des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weges, einen agrarstrukturell ungünstigen Zuschnitt. Das als fachliche Grundlage für die Neuaufstellung des RROP dienende regionale Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept (FREK) sieht diese Vorbehaltsgebiete außerdem nicht mehr im Planbereich vor, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Vorbehaltsgebiete zukünftig ohnehin an dieser Stelle entfallen werden.

Daher erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der Flächen aus den Grundsätzen der Raumordnung als angemessen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt. Dies entspricht dem § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Einer behutsamen Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

Westlich direkt an den Plangeltungsbereich angrenzend, führt die Kreisstraße K 123 (Emmer Dorfstraße) als Hauptstraße durch den historischen Ortskern von Emmen. Sie ist als Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" (IV 1.4 (2)) festgelegt. Außerdem führt hier ein Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Radfahrweg (III 2.4 (12)/(13)) von Knesebeck über Wunderbüttel entlang nach Emmen und weiter nach Hankensbüttel in den Norden.

An die Emmer Dorfstraße weiter westlich anschließend stellt das RROP ebenfalls Siedlungsbereich dar. Darauf folgend, etwa 140 m weiter in Richtung Westen liegt das Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (III 2.5.4 (4)) mit dem in insgesamt 170 m Entfernung vorbeifließenden Emmer Bach.

Das Plangebiet wird östlich und südöstlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt und im Norden, Südwesten und Westen durch Siedlungsflächen. Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete.

Südwestlich grenzt eine Waldparzelle an den Planbereich an. Gemäß Kapitel III 2.2 (3) sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden sowie mit Hinblick auf eine gebotene Konzentration der bebauten Ortslage auf den bestehenden von Siedlung geprägten Bereich von Emmen, erachtet die Gemeinde es für angemessen, eine Unterschreitung des durch die Grundzüge der Raumordnung gebotenen Abstand von 100 m zu Waldrändern planerisch vorzubereiten. Dies stellt eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen, wie

im vorliegenden Fall, nicht eingehalten werden kann. Insofern lässt die Raumordnung an dieser Stelle auch Ausnahmen zu. Entsprechend den vorkommenden Baumarten, wird ein Mindestabstand von 25 m als ausreichend erachtet. Die Waldparzelle befindet sich im Einwirkungsbereich der Kreisstraße K 123 (Dorfstraße) sowie unmittelbar angrenzender Wohnbebauung, sodass bereits im Ist-Zustand von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen auszugehen ist.

– ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Emmen (Gifhorn) Ort" befindet sich in ca. 360 m Entfernung zum Plangebiet. Hier hält die Buslinie 122 der VLG Gifhorn, die die Strecke Knesebeck–Hankensbüttel anfährt. Damit ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz sichergestellt und wird der vom Regionalverband vorgesehene Erschließungsradius von 300 – 500 m für eine fußläufige Erschließung von Bushaltestellen wird eingehalten.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hankensbüttel stellt den westlichen Teil des Plangebietes als gemischte Bauflächen (M) dar, während der östliche Teil Flächen für die Landwirtschaft vorsieht. Im Süden des Plangebietes werden Flächen für Wald dargestellt. In einem Parallelverfahren wird die Darstellung für den Plangebiet im Rahmen der 44. Flächennutzungsplanänderung in gemischte Baufläche (M) geändert. Mit der vorliegenden Planung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Nr. 2 BauGB⁴⁾ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Nördlich und südwestlich des Plangebietes, wie auch westlich an die angrenzende Kreisstraße K 123 anschließend, werden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt, sodass sich die vorgesehene Nutzung gut in die allgemeine Art der baulichen Nutzung der Umgebung einfügt, die ebendiesen Gebietscharakter eines Mischgebietes vorbereiten.

Die Gehölzstrukturen im Bereich der Flächen für Wald sind nicht mehr vorhanden bzw. wurden vor dem eigentlichen Planungsgeschehen entfernt, sodass für diese Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung durchzuführen ist. Auf Grundlage des noch bestehenden Waldteils auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde ein Waldgutachten erstellt, woraus sich die notwendige Kompensation für die Waldumwandlung ergibt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Emmen ein Mischgebiet auszuweisen. Die Aufstellung wird notwendig, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland ortsansässiger Bauwilliger gerecht zu werden und diese vor Ort halten zu können.

⁴⁾ Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 – In-Kraft-Treten der letzten Änderung am 26. November 2014

So soll einerseits eine leichte Nachverdichtung auf bereits teilbebautem Grund ermöglicht werden und gleichzeitig der Bestand gesichert werden. Außerdem erfährt der östliche Ortsrand auf diese Weise eine behutsame Arrondierung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Hohlweg" kommt die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe der Eigenentwicklung im ländlich strukturierten Raum nach.

Durch die Festsetzung von Baugebieten auf Flächen die bisher als Hausgarten und Wald genutzt wurden, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter zu teilweise erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁵⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird auf einer externen Fläche erbracht.

Die Waldstrukturen die vor dem eigentlichen Planungsgeschehen entfernt wurden, sind im Rahmen einer Waldumwandlung auszugleichen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu noch bestehenden Flächen, die nach dem Niedersächsischen Gesetz für den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald anzusprechen sind. Es ist daher erforderlich im Sinne der Gefahrenabwehr einen Mindestabstand mit den überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten, die der Baumfalllänge entspricht. Dieser Abstand wird über eine Bauverbotszone sichergestellt.

1.3.1 Waldumwandlung

Die vorliegende Planung setzt neben Mischgebieten, die Erhaltung von Bäumen und Waldabstand in Form einer von Bebauung freizuhaltender Fläche fest. Außerdem wurde im Vorfeld der Planung der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teil des Waldes entfernt, der nun aufgrund der Planaufstellung in geringem Umfang durch Mischgebietsflächen überplant wird. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplanverfahren parallel eine Waldumwandlung gem. NWaldLG durchgeführt. Im vorliegenden Planbereich bestand bisher kein Bebauungsplan. Die Flächen sind unter Betrachtung des noch bestehenden Waldstücks, das sich auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet, beurteilt worden.

Im vorliegenden Bebauungsplan vergrößert sich die geplante Mischgebietsgröße somit zulasten der Waldfläche. Infolgedessen entfällt eine Waldfläche von ca. 0,13 ha. Gem. § 8 des NWaldLG ist hierfür ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Dieses ist nur genehmigungsfähig, wenn die hierfür vorgesehenen Kriterien erfüllt sind.

Die zu leistende Ersatzaufforstung muss mindestens den gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme aufweisen (ca. 0,13 ha) und sollte die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion)). Das Alter des Waldbestandes hingegen ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien für Waldumwandlung.

⁵⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

Zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG wurde ein forstfachliches Gutachten⁶⁾ beauftragt, im Rahmen dessen ein Flächenbedarf von rd. 0,208 ha für die Waldumwandlung ermittelt wurde. Als Waldausgleich wird auf dem Flurstück 17/5, Flur 4 Gemarkung Emmen (siehe Anlage 1 zur Begründung) auf einer Fläche die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, der Gesamtkompensationsumfang für den Wald (erforderlicher Waldausgleich) durchgeführt. Die Maßnahme wird derzeit in Absprache mit der Unteren Waldbehörde, dem Fachgutachter und dem zuständigen Forstamt konkretisiert. Hierfür werden standortgerechte, heimische Baumarten, unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels auf die Arten, für die Anlage des neuen Waldstandortes ausgewählt und gepflanzt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Rand der Ortschaft Emmen in der Gemeinde Hankensbüttel und schließt hier an die vorhandene Bebauung an. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,23 ha auf denen mit der vorliegenden Planung Baugebiete, Baufenster, Waldabstand in Form einer Bauverbotszone und die Erhaltung von Bäumen festgesetzt werden.

Das Gelände liegt im Osten auf einer Hügelkuppe, die nach Westen abfällt. So sind im Plangebiet rd. 8,00 m Höhendifferenz zu bewältigen.

2.1 Baugebiete

– Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO⁷⁾

Mischgebiete dienen gem. § 6 der BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich auf dem südlichen Grundstück eine größere Maschinenhalle und es soll eine zusätzliche Wohnbebauung im Südosten entstehen, während auf dem nördlichen Grundstück bereits ein Wohnhaus vorhanden ist.

Des Weiteren stellt die Wahl dieser Gebietskategorie die Fortsetzung der bestehenden Nachbarschaft entlang der Kreisstraße K 123 "Emmer Dorfstraße" dar, die sowohl dem Wohnen als auch unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen dient. Die örtliche Struktur von Emmen mit einer Mischung von Wohnen, Landwirtschaft, kleineren Betrieben, Handwerk und Dienstleistung, soll auch innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes kann diese gegebene städtebauliche Struktur auch das Plangebiet prägen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind innerhalb des Mischgebietes unzulässig. Grundsätzlich werden die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO aufgrund ihrer Störwirkung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Sie werden ausgeschlossen, um eine Vereinbarkeit mit der umgebenden Wohnnutzung gewährleisten zu können,

⁶⁾ Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs, Privat-Forstdirektor Arpad Cziko

⁷⁾ Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990; Inkraft-Treten der letzten Änderung durch Bekanntmachung vom 20. September 2013

da diese aufgrund ihres Störpotentials regelmäßig zu Konflikten führen und im Planbereich nicht realisiert werden sollen. Tankstellen ziehen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich, das in diesem Gebiet mit der bestehenden Wohnnutzung störend sein wird. Vergnügungsstätten werden vornehmlich abends und nachts angefahren. Auch diese Nutzung würde das umliegende Wohnen beeinträchtigen. Entsprechende Nutzungen sind vordringlich in den Gewerbegebieten der Gemeinde anzusiedeln. Durch den gewählten Gebietscharakter ist im Rahmen des Nutzungsausschlusses nicht von einer Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung auszugehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die versiegelbare Grundfläche (GR), über Regelungen zur Geschossigkeit und über die Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt bestimmt.

Unter Berücksichtigung der ländlichen Lage und der geplanten Nachverdichtung regelt der Bebauungsplan gem. § 19 BauNVO (2) eine auf das Vorhaben abgestimmte Grundfläche (GR) als Obergrenze für die Mischgebiete (MI). Damit ein ausreichend durchgrüntes Gebiet entsteht, sind die Flächen die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen im Bebauungsplan auf insgesamt 1.770 m² begrenzt. Mit der Festsetzung einer GR können die Eingriffe in den Naturhaushalt direkt auf die Vorhaben zugeschnitten werden, um das Maß der Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der Versiegelung bis zu 50 % je Baugebiet festgesetzt.

Das Plangebiet liegt an einem Hang, sodass der östliche Teil am Hohlweg und dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg wesentlich höher liegt als die Grundstückteile entlang der Hauptstraße. So steigt das Gelände von der Emmer Dorfstraße im Westen um insgesamt rund 8,00 m Richtung Osten hin an.

Die Höhe der Bebauung wird auf ein bzw. zwei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich dabei an der Höhenentwicklung des Geländes. Durch die Festsetzung von einem und zwei zulässigen Vollgeschossen in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Aufgrund der bewegten Topographie bezieht sich das im Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß der Oberkante (OK) baulicher Anlagen, also die maximale Gebäudehöhe, auf den Normalnullpunkt als Nullebene. Während die westliche Seite des Plangeltungsbereiches mit einer Höhe von rund 77 m üNN auf Straßenniveau der Emmer Dorfstraße liegt, steigt die Geländeoberkante im Osten auf bis zu rund 85 m üNN.

Entlang der Dorfstraße ist für das MI₁ und MI₄ eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Hier darf die Bebauung eine Höhe von 85,00 m üNN nicht überschreiten, was eine Gebäudehöhe von rd. 8,00 m ermöglicht. Da die Sichtbarkeit entlang der historisch gewachsenen Dorfstraße im vollen Umfang gegeben ist, soll sich die Planung entsprechend in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Die bestehende Bebauung im MI₃ wird ebenfalls als eingeschossige Bauweise festgesetzt. Sie ist zur Straße "Am Hohlweg" orientiert und wird auch über diese erschlossen, sodass aufgrund der höheren Lage auch eine höhere maximale Gebäudehöhe von 93,00 m üNN festgesetzt wird, um eine eingeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird für das Baugebiet MI₂ eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, da die geplante Bebauung im Hang und weit abgerückt von der Hauptstraße liegt. Vom östlichen Ortsrand aus wird sie aufgrund der

Höhenbegrenzung als eingeschossige Bauweise wahrnehmbar sein, muss jedoch aufgrund ihrer Lage am Gelände formal als zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Aus der vorherrschenden offenen Bauweise im Ortsgebiet ableitend und entsprechend der voraussichtlich künftigen Nutzung des Gebiets, lässt der Bebauungsplan die offene Bauweise mit Gebäuden bis zu 50 m Länge zu.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Nebenanlagen wie Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 5,00 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen einhalten und somit nicht übermäßig in den Vordergrund treten. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind hierbei im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und berücksichtigen. Zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg östlich des Planbereiches, wird die Baugrenze auf 7,00 m abgerückt, um hier bei Befahren des Weges mit schwerem landwirtschaftlichen Gerät einen ausreichenden Abstand einzuhalten und so einem Absacken des höher gelegenen Weges (Erosion) vorzubeugen. Nebenanlagen wie Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze, sowie Stützmauern haben östlich des Ml₂ ebenfalls zum Schutz des angrenzenden landwirtschaftlichen Weges vor Erosion einen Mindestabstand von 7,00 m zur östlichen Planbereichsgrenze einzuhalten.

Im Bereich des nördlichen Flurstücks werden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Diese Maßnahme gilt insbesondere dem Schutz und der Pflege von Natur, Boden und Landschaft. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Südlich an den Planbereich grenzen unmittelbar Gehölzstrukturen mit etwa 110jährigen Eichen an, die nach dem Niedersächsischen Gesetz für den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald anzusprechen sind. Es ist daher erforderlich im Sinne der Gefahrenabwehr einen Mindestabstand mit den überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten, welche in der Regel einer Baumfalllänge (25 m) entspricht. Dieser Abstand wird über eine Waldabstandszone sichergestellt, deren Bebauung unzulässig ist. Im Bereich der Maschinenhalle verringert sich dieser Abstand aufgrund der Bestandsbebauung auf 22 m Bauverbotszone.

2.2 Waldbelange

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden im mittleren Süden und südlich des Planbereiches Flächen für Wald dargestellt. Die im Plangeltungsbereich befindlichen Waldflächen werden im Rahmen der 44. Flächennutzungsplanänderung in gemischte Baufläche (M) geändert. Die untere Waldbehörde des Landkreises Gifhorn hat die Gemeinde Hankensbüttel im Vorfeld des Planverfahrens darüber informiert, dass diese Gehölzstrukturen als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen sind.

Die Waldflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind allerdings nicht mehr vorhanden bzw. wurden vor dem eigentlichen Planungsgeschehen entfernt, während der südlich angrenzende Teil des Waldes weiterhin Bestand hat.

Für den Eingriff in die Waldflächen wird eine Waldumwandlung erforderlich. Die für eine Waldumwandlung normalerweise erforderliche Genehmigung wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt. Dabei erfolgt die Waldumwandlung ausschließlich für einen siedlungsnahen Teilbereich des Waldes, welcher aufgrund der Nähe zum Siedlungskörper sowie der verbundenen Gefahrenabwehr zwischen Bestandsbebauung, Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße und Waldgehölzen bereits in der Vergangenheit schon einer gesonderten Betrachtung und Pflege bedurfte. Die Waldflächen sind nicht als FFH-Gebiet erfasst.

Bezüglich des gerodeten Waldstückes sieht das Niedersächsische Waldgesetz (NWaldG) in seinen Ausführungsbestimmungen vor, dass die Umwandlung von Wald durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Das zu kompensierende Waldstück ist ca. 0,13 ha groß und ist Teil des Flurstücks 331/2, Flur 6, Gemarkung Emmen.

Zur Herleitung des Kompensationsbedarfs wurde ein Forstfachliches Gutachten⁸⁾ gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG beauftragt, im Rahmen dessen die betroffene Fläche und die südlich davon gelegene Waldfläche aufgesucht und forstfachlich geprüft wurden. Zur Beurteilung des gerodeten Waldstückes wurde unter anderem die restliche Waldfläche auf dem südlich angrenzenden Grundstück herangezogen. Nach dem Waldbegang wurden die Kriterien zur Herleitung der Kompensationshöhe geprüft und im Waldaufnahmebeleg vermerkt. Da die Waldflächen grundsätzlich unterschiedlich zu beurteilen sind (Pflegezustand, Erschließung, werterhöhende Maßnahmen (z. B. Ästungen)), wird die für den betroffenen Waldbestand hergeleitete Kompensationshöhe zu der beanspruchten Fläche in Relation gesetzt und eine flächengewogene Kompensationshöhe berechnet. Die Waldfläche bestand zu 100 % aus ca. 110-jährigen Eichen und stand auf einem leichten Nordhang. Das ergibt nach Berechnung der Wertigkeit des Waldes einen Gesamt-Kompensationsbedarf von 0,208 ha.

Weiterhin sind die Waldabstände bzw. Abstände zur Gefahrenabwehr entlang des südlich angrenzenden Waldes zu berücksichtigen. Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es wird im Allgemeinen eine Pufferzone zur Freihaltung von baulichen Anlagen von 100 m für erforderlich gehalten. Dieser Grundsatz der Raumordnung soll gerade in waldarmen Bereichen, beziehungsweise bei Gebieten mit einer besonderen Bedeutung (Vorranggebiet) für Erholung sowie Natur- und Landschaft eingehalten werden. Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten Abstandes unumgänglich machen können.

Sofern aufgrund der örtlichen Situation (beispielsweise Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann, wird eine Verringerung des Waldabstandes als möglich erachtet.

Im vorliegenden Fall kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass der grundsätzlich geforderte Fall des 100 m Waldabstandes hier keine Anwendung findet. Die Abstände im vorliegenden Fall sind daher unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr zu wählen, welche in der Regel einer Baumfalllänge (25 m) entspricht. In der Abwägung wird daher aus Gründen des schonenden Umganges mit Grund und Boden der Belang eines möglicherweise wünschenswerten größeren Waldabstandes zurückgestellt.

⁸⁾ Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs, Privat-Forstdirektor Arpad Cziko

Gemeinde Hankensbüttel – Ortsteil Emmen, Samtgemeinde Hankensbüttel, Landkreis Gifhorn

Um den raumordnerischen Grundsatz des Waldabstandes und die naturschutzfachliche Bedeutung der Waldränder in der Abwägung ausreichend zu würdigen, wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Fachgutachter vorgenommen, die derzeit noch in der Bearbeitung ist.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen möglich.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Es ist geplant das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser zu versickern. Die ausgeprägte Topographie des Planbereiches ist hierbei zu berücksichtigen.

2.5 Immissionsschutz

Zur Gewährung des Immissionsschutzes gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch Stäube, die Verwendung von Beregnungsaggregaten etc. entstehen können, werden Abstände der überbaubaren Flächen zur angrenzenden Feldflur eingehalten. Diese Emissionen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten, sie führen erfahrungsgemäß nicht zu einer Einschränkung der Funktion Wohnen, zumal es sich um ein Baugebiet im ländlich geprägtem Raum handelt.

2.6 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Nach vollständiger Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover besteht die Vermutung einer Kampfmittelbelastung. Daher wird eine Sondierung durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 ist für den Planbereich und seine Umgebung eine Altablagerung kartiert. Laut den digitalen Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems ist innerhalb des Planbereiches jedoch

keine bekannte Altlast eingestellt. Nach Rücksprache mit der "Abteilung 9.3 - Abfallbewirtschaftung, Boden- und Immissionsschutz" des Landkreises Gifhorn ist auch dem Altlastenkataster zufolge auf diesen Flächen keine Altablagerung aufgeführt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Altlasten im Planbereich befinden. Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

2.7 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (48 m³/h) erfüllt.

Hierbei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

2.8 Belange der Landwirtschaft

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Feldzuwegung und Flächen östlich des Plangebietes kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Baugebiet "Am Hohlweg" liegt im Osten der bebauten Ortslage des Ortsteils Emmen in der Gemeinde Hankensbüttel. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines Mischgebietes, um den Bestand zu sichern und der Nachfrage ortsansässiger Bauwilliger nach Bauland nachzukommen. Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche ist bereits teilweise bebaut oder wird bisher als heterogene Gartenfläche genutzt. Bauliche Vorprägungen bestehen durch ein Wohnhaus im Norden und eine Maschinenhalle im Westen des Planbereiches. Der Bereich der Maschinenhalle war vormals mit einer alten Hofstelle bebaut, die im Vorfeld der Planung abgerissen wurden. Der Planbereich grenzt sowohl nördlich und südwestlich als auch westlich an die bebaute Ortslage an.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Hankensbüttel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hohlweg" beschlossen um den Bestand zu sichern und die stetige Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Ortsansässige Bauwillige sollen somit in Emmen gehalten werden.

Es werden für den Bebauungsplan "Am Hohlweg" Mischgebiete (MI₁₋₄) mit einer Grundfläche mit jeweiliger Flächenangabe als maximal überbaubare Fläche festgesetzt. Im Norden des Planbereiches werden Festsetzungen für den Erhalt großkroniger Laubbäume getroffen. Im südlichen Bereich sind Flächen von der Bebauung freizuhalten um einen sicheren Abstand zu den angrenzenden Waldflächen zu gewährleisten. Der Planbereich ist sowohl über die "Emmer Dorfstraße", als auch über die Straße "Am Hohlweg" erschlossen.

Der Bebauungsplan "Am Hohlweg" umfasst ein Plangebiet von rd. 1,23 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- | | | |
|--|-----|----------|
| • Mischgebiet (MI mit GR) | rd. | 1,23 ha |
| ▪ davon überbaubare Fläche | rd. | 0,177 ha |
| ▪ davon Bauverbotszone (ca 25 m Waldabstand) | rd. | 0,23 ha |

Gemäß der ausgewiesenen GR von insgesamt 0,177 ha und der zulässigen Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca. 0,27 ha zulässig.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁹⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{10) 11)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹²⁾

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹¹⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

¹²⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes¹³⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hankensbüttel und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Für den Planbereich werden hinsichtlich der Nutzung keine weitergehenden Empfehlungen festgelegt oder andere natur- und landschaftsschutzbezogenen Aussagen getroffen.

Durch die Festsetzung der Bindung zur Erhaltung von Bäumen wird die bestehende Durchgrünung im Plangebiet gesichert.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" stellen rd. 170 m westlich des Plangebietes den Emmer Bach mit den ihn umgebenden Auenbereich dar. Hier ist jedoch aufgrund dazwischenliegender Bebauung nicht von einer Beeinflussung durch die Planung auszugehen. Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für die Flächen Sieglungsfläche und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. Hier erachtet die Gemeinde die Flächen als sinnvolle Arrondierung der Ortslage mit einer guten Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur. Die Böden weisen lediglich ein geringes Ertragspotential aus. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde. Bei der Abwägung der Belange gewichtet die Gemeinde die Bereitstellung von Bauland höher.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet durch die bauliche Vorprägung und die Inanspruchnahme als vegetationslose Flächen (Offenboden) im südlichen Bereich um einen Bereich mit geringer naturschutzfachlicher- und landschaftsschutzbezogener Bedeutung. Trotzdem werden durch die vorliegende Planung zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die betroffenen Flächen sind dem Naturhaushalt langfristig entzogen.

– Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von rd. 1,23 ha handelt es sich um bereits bebaute Flächen und Hausgärten. Somit schließt es an die vorhandene Bebauung an und bildet

¹³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Derzeit wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet, sodass zeitnah Informationen zum Artenschutz vorliegen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,23 ha als Mischgebiet:

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO (rd. 1,23 ha)
Innerhalb des Gebietes ist eine überbaubare Grundfläche (GR) von 0,177 ha festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 %. Dies bedeutet eine maximale Versiegelung von 0,27 ha mit einer maximalen Neuversiegelung von rd. 0,104 ha.
- Eine Erhaltungsfestsetzung im Norden des Plangebiets wird durch die vorliegende Planung einen Umfang von 5 großkronigen Laubbäumen auf privaten Grundstücken (Bauflächen) festgesetzt.
- Durch die vorliegende Planung werden rd. 0,23 ha als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone Waldabstand) festgesetzt.

Damit entstehen durch die Planung rd. 0,104 ha neu versiegelbare Flächen.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von maximal rd. 22 %,
- Private Grünflächen u. Hausgärten mit Lebensräumen siedlungsgewohnter Arten,
- Gehölze mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter werden gesichert.

Es kommt in den Teilbereichen der Neuversiegelungen es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum in ausreichendem Umfang kompensiert werden.

– Schutzgut Fläche

Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit durch Bestandsbebauung und großflächige Hausgärten genutzt. Für die Planung werden 1,23 ha in Anspruch genommen, für die bisher kein Bebauungsplan besteht. Eine Waldfläche am Südrand des Plangelungsbereiches wurde im Vorfeld der Planung gerodet.

Planung:

Die 1,23 ha werden weiterhin als private Grundstücke genutzt. Die Bestandsbebauung wird gesichert und weitere Bebauung ermöglicht, wobei der maximal mögliche Versiegelungsgrad verhältnismäßig gering ausfällt. Durch die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von rd. 0,104 ha ermöglicht.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen im "Am Hohlweg" erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden rd. 0,104 ha langfristig dem Naturhaushalt

entzogen. Neben der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands, handelt sich bei der Planung um eine behutsame Arrondierung des Ortsrandes, im Rahmen derer eine Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke ermöglicht wird. Somit erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut und höherwertige Flächen bleiben unbebaut.

Mit der Planung kommt die Gemeinde die Bereitstellung von Bauland im Rahmen ihrer raumordnerischen Aufgabe der Eigenentwicklung und Förderung der Wirtschaft nach. Daher wird die Bereitstellung von Bauland höher gewichtet.

Im Rahmen der Planung wird die Erhaltung der Bäume im Norden des Plangebietes festgesetzt. Die entfallene Waldfläche am Südrand des Plangeltungsbereiches wird im Rahmen einer Waldumwandlung auf eine externe Waldrandfläche verlagert.

– Schutzgut Boden

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 500.000 durch eine Podsol-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um sandige und zum Teil steinige Böden, welche geringe Kapazitäten für pflanzenverfügbares Wasser haben und gut durchlüftet sind. Die Sickerwasserrate liegt mit Werten von > 200 – 250 mm/a im mittleren Bereich. Das Plangebiet ist mit der höchsten Grundwasserstufe (GWS) 7 grundwasserfern gelegen. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist mit Stufe 2 mittel trocken und für Acker und extensive Grünnutzung häufig zu trocken. Allgemein ist die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) hier von geringer Güte.

Der natürliche Boden ist in den bereits versiegelten Bereichen im Bestand weitestgehend zerstört worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt. Auch im Bereich der abgerissenen Hofstrukturen im Osten des Plangebietes ist von Beeinträchtigungen durch die ehemalige Bebauung und Verdichtungen auszugehen.

Für die Flächen der Hausgärten kann davon ausgegangen werden, dass der natürliche Boden weitestgehend erhalten geblieben ist.

Nach vollständiger Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover besteht die Vermutung einer Kampfmittelbelastung. Daher wird eine Sondierung durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 ist für den Planbereich und seine Umgebung eine Altablagerung kartiert. Laut den digitalen Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems ist innerhalb des Planbereiches jedoch keine bekannte Altlast eingestellt. Nach Rücksprache mit der "Abteilung 9.3 - Abfallbewirtschaftung, Boden- und Immissionsschutz" des Landkreises Gifhorn ist auch dem Altlastenkataster zufolge auf diesen Flächen keine Altablagerung aufgeführt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Altlasten im Planbereich befinden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut in dem Bereich der Versiegelungen als beeinträchtigt gewertet. Bei den Offenböden wird sich eine Verbesserung durch die Anlage von Begrünung herstellen. Bei der Bestandsabsicherung im Norden, entstehen keine Beeinträchtigungen.

Planung:

Der Bebauungsplan "Am Hohlweg" überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,23 ha als Mischgebiete. Planerisch wird hierbei eine zusätzliche Versiegelung von rd. 0,104 ha vorbereitet.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft.

– Schutzgut WasserBestand:

Oberflächengewässer: sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser: Der Boden hat eine sehr geringe Kapazität an pflanzenverfügbarem Wasser. Die Sickerwasserrate liegt mit > 200 – 250 mm/a im mittleren Drittel. Ebenso liegt die Grundwasserneubildung im östlichen und nordöstlichen Teil mit der Stufe 6 im Mittel, während sie im Westen mit Stufe 4 im unteren Drittel liegt. Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,23 ha als Mischgebiete. Planerisch wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 0,104 ha neu vorbereitet. Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt. Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von rd. 0,104 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Einleitung zu 100 % wieder zugeführt.

– Schutzgut MenschBestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund privaten Nutzung. Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Die Bestandsbebauung wird schon als Wohn- und Arbeitsraum durch den Menschen genutzt.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,23 ha, von denen die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt werden. Hiermit soll der Bestand gesichert und

die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung für die Erholungseignung für den Menschen positiv verändern. Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

– Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Hankensbüttel gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung. Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

- Schutzgut Landschaft

Bestand:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Gemeinde Hankensbüttel – Ortsteil Emmen, Samtgemeinde Hankensbüttel, Landkreis Gifhorn

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Das Plangebiet bzw. seine Umgebung ist geprägt durch Siedlungsraum und intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,23 ha, die als Mischgebiete (MI) neu festgesetzt werden. Hiermit soll der Bestand gesichert und die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Es werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, zumal das neue vorgelagerte Baugebiet den Ortsrand neu formuliert. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die Lage der Baufelder und durch die Bindungen für die Erhaltung der Bäume im Norden des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild wird eine einheitliche Gebäudehöhe über der Geländeoberkante angestrebt und bei einer Zahl der Vollgeschosse mit I oder II festgesetzt, die auf die Geländetopographie reagieren.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Höhenfestsetzungen und die Erhaltungsfestsetzungen wird eine Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Baubedingt ist, auch aufgrund der beeinträchtigten Bestandssituation, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch die Ausweisung der Mischgebiete wird zur Befriedigung der hohen Baulandnachfrage in Emmen beigetragen. Ortsansässige Bauwillige und Betriebe können im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung vor Ort gehalten werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisher unbeplanten Flächen weiterhin für ein heterogenes Hausgartengebiet zur Verfügung stehen.

3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Verminderung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits, teilweise baulich geprägter und überplanter Raum beansprucht. Gleichzeitig erfolgt eine Nachverdichtung im Bestand. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird eine Fläche in direkter Nachbarschaft zum Siedlungsbereich gewählt. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den unbebauten Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden kann, ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der überwiegende Planbereich weiterhin heterogene Hausgärten genutzt werden. Eine sinnvolle Nachverdichtung könnte nicht durchgeführt werden.

3.2.4 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein Mischgebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Gemeinde Hankensbüttel – Ortsteil Emmen, Samtgemeinde Hankensbüttel, Landkreis Gifhorn

Im Umfeld des Plangebietes befinden keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind. Größere Gewerbebetriebe siedeln erst im Norden der bebauten Ortslagen in rd. 800 m Entfernung. Hier befindet sich unter anderem eine Biogasanlage mit Gärrestlager. Aufgrund der ausreichend großen Entfernung ist von keiner Störung für das Plangebiet auszugehen, zumal sich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Plangebiet näherliegende Wohnbebauung befindet.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Hankensbüttel) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt und der Planung gegenübergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert werden. Die Flächen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

Die Gemeinde wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Emmen Mischgebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden, um ortsansässige Bauwillige in Emmen halten zu können.

Durch die Festsetzung von Baugebieten auf bisher als Hausgärten genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden

Gemeinde Hankensbüttel – Ortsteil Emmen, Samtgemeinde Hankensbüttel, Landkreis Gifhorn

Erhaltungsfestsetzungen für bestehende Bäume im Norden Plangebietes getroffen. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen extern erbracht.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Waldstück, zu dem zur Gefahrenabwehr ein Waldabstand zu halten ist. Aus diesem Grund wird für den südlichen Planbereich, entlang des Waldes, eine Bauverbotszone festgesetzt. Der Teil des Waldes innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde im Vorfeld der Planung entfernt, sodass hier eine Waldumwandlung erforderlich ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie in die Flächen sind hingegen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Mögliche Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Da nach der Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst die Vermutung einer Kampfmittelbelastung besteht, wird eine Sondierung durchgeführt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Hankensbüttel: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)

Gemeinde Hankensbüttel – Ortsteil Emmen, Samtgemeinde Hankensbüttel, Landkreis Gifhorn

- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Eingriffsbilanz

Im vorliegenden Bebauungsplan "Am Hohlweg" wird die Festsetzung von Mischgebieten (MI) im Umfang von rd. 1,23 ha getroffen. Gemäß der ausgewiesenen GR von 1.770 m² und der zulässigen Überschreitung bis 50 % durch Nebenanlagen ist somit eine versiegelbare Fläche von ca. 0,266 ha.

Die Waldumwandlung bewirkt, dass durch den Entfall der vorhandenen Waldfläche im Umfang von rd. 0,13 ha Ersatzaufforstungen im Umfang von rd. 0,208 ha an anderer Stelle erfolgen werden. Damit ist der Wald an dieser Stelle als umgewandelt und als nicht mehr vorhanden anzusehen. Der durch die Waldumwandlung erfasste Bereich wird als Offenbodenbereich bilanziert.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/Biototyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biototyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
1,227	Private Grundstücke					1,227	Baugebiet (MI)				
	Versiegelte Flächen	X	0,162	0	0		Versiegelte Flächen (GR 1.770 m ² , Überschreitung bis 50 %)	X	0,266	0	0
	Heterogenes Hausgartengebiet	PHH	0,896	1	0,896		Heterogenes Hausgartengebiet	PHH	0,922	1	0,922
	Vegetationslose Flächen (Offenboden)	TF	0,130	1	0,130						
	Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HEB	0,039	4	0,156		Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HEB	0,039	4	0,156
1,227					1,182	1,227					1,078
Flächenwert Ist-Zustand										1,182	
Flächenwert Planung										1,078	
Kompensationsdefizit										- 0,104	

Nach der Modellrechnung steht dem Ist-Zustand der Flächen mit **1,182 Werteinheiten** ein Planungswert von **1,078 Werteinheiten** gegenüber. Es entsteht somit ein Defizit von **0,104 Werteinheiten**, das extern auszugleichen ist.

Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Emmen, Flur 4, auf einer Teilfläche des Flurstücks 17/5, "Am Fuhrenbusch" und wird zurzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

Gemeinde Hankensbüttel – Ortsteil Emmen, Samtgemeinde Hankensbüttel, Landkreis Gifhorn

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Acker	AL	5,645	1	5,645	Acker	AL	5,593	1	5,593
					Mesophiles Grünland	GM	0,052	3	0,156
				5,645					5,749
Flächenwert Ist-Zustand									5,645
Flächenwert Planung									5,749
Aufwertung / Werteinheiten des Flächenpools									+ 0,104

Damit ergibt sich für die Fläche von 520 m² auf dem Flurstück 17/5 eine Aufwertung von **0,104 Werteinheiten**. Es werden durch den vorliegenden Bebauungsplan "Am Hohlweg" **0,104 WE benötigt**. Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht. Die Gemeinde wird die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen einer vertraglichen Verpflichtung des Vorhabenträgers in Form eines städtebaulichen Vertrags sichern.

Die Fläche 2 in der Anlage 1 ist als mesophiles Grünland in Form eines südexponierten Magerrasens durch die Wieseneinsaat einer an den Standort angepassten Regiosaatgutmischung zu entwickeln. Da es sich um einen Standort des UG 1 (Ursprungsgebiet Nordwestdeutsches Tiefland) handelt, ist die dementsprechende Grundmischung mit 70 % Gräsern, 30 % Kräutern & Leguminosen zu verwenden und extensiv zu pflegen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, der zweite Schnitt von Mitte September bis Oktober erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten ebenso wie das Schleppen oder Walzen sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. – 15.07.) vorgesehen. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist bei der Realisierung der Planung zu beachten.

5.0 Ersatzaufforstung – Ausgleich für die Waldumwandlung

Zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG wurde ein forstfachliches Gutachten¹⁴⁾ beauftragt, im Rahmen dessen ein Flächenbedarf von rd. 0,2080 ha für die Waldumwandlung ermittelt wurde. Die Maßnahme wird derzeit in Absprache mit der Unteren Waldbehörde, dem Fachgutachter und dem zuständigen Forstamt konkretisiert. Es ist geplant standortgerechte, heimische Laubbaumarten (Stiel-, Traubeneiche, Buche als Hauptbaumarten), unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels auf die Arten, für die Anlage des neuen Waldstandortes auszuwählen und zu pflanzen.

Außerdem wird derzeit ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet, anhand dessen die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz auf dem genannten Flurstück ermittelt werden.

Die vorliegende Planung setzt Mischgebiete fest. Dabei ist eine neu überplante Fläche von ca. 0,13 ha als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen. Aufgrund der Überplanung dieser Flächen im Bebauungsplan wird die Waldumwandlung gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 NWaldLG mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Nach Herleitung des Kompensationsbedarfs durch ein forstfachliches Gutachten gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG ergibt sich ein Gesamt-Kompensationsumfang von 0,208 ha.

Bei der Ersatzaufforstung (Erstaufforstung) ist zu beachten, dass

- die Anlage einer Ersatzaufforstung in einer Flächengröße von 0,208 erfolgt,
- die Maßnahmen (Gehölzarten, Lage und Breite von Saum-, Mantel- und Kernzone unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes für das Gesamt-Flurstück), konkret beschrieben sind. Dabei sollten mindestens die gleichen Waldfunktionen erfüllt sein (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion). Das Alter des Waldbestandes hingegen ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien für Waldumwandlung,
- der Zeitpunkt der Durchführung der Ersatzaufforstung, sowie die dafür verantwortliche Stelle benannt ist,
- die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Ersatzaufforstungsfläche vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan verbindlich gesichert sein muss.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Gifhorn wird die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen wie folgt geregelt:

Als Waldausgleich wird ebenfalls auf dem Flurstück 17/5, Flur 4 Gemarkung Emmen (siehe Anlage 1 zur Begründung) auf einer Fläche die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde und an bestehende Waldflächen angrenzt, der Gesamt-Kompensationsumfang für den Wald (erforderlicher Waldausgleich) durchgeführt.

Der Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) verpflichtet sich, die Ersatzaufforstung auf der in der beiliegenden Karte (Anlage 1 zur Begründung) dargestellten Eigentumsfläche (Eigentümer: Vorhabenträger) der Gemarkung Emmen, Flur 4 Flurstück 17/5 durchzuführen.

¹⁴⁾ Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs, Privat-Forstdirektor Arpad Cziko

Gemeinde Hankensbüttel – Ortsteil Emmen, Samtgemeinde Hankensbüttel, Landkreis Gifhorn

Die Fläche befindet sich nicht im Besitz der Gemeinde.

Als Ausgleich für die planerisch vorbereitete Umwandlung von Wald nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG wird eine Ersatzaufforstung von 2.080 m² auf dem Flurstück 17/5, der Flur 4 in der Gemarkung Emmen in Anspruch genommen.

Der Waldausgleich wird auf dem gleichen Flurstück, zusammen mit der Ausgleichsfläche 2 (Bodenversiegelung), umgesetzt.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- werden nach dem Planverfahren ergänzt -

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom bis zum durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis zum aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Es wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Hankensbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hankensbüttel, den

.....

(Bürgermeister)

Anlagen

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche

Anlage 2: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs,
Privat-Forstdirektor Arpad Cziko

Gemeinde Hankensbüttel – Ortsteil Emmen, Samtgemeinde Hankensbüttel, Landkreis Gifhorn