Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 13a i.V.m § 1 (6) Nr. 7 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 31 “sOfA“

in Algermissen (Landkreis Hildesheim)

Beauftragt durch:

Gemeinde Algermissen
Marktstraße 7
31191 Algermissen

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15
OT Hemeringen
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

13. Juni 2016

Titelfoto: *Blick von Nordwesten auf den Kreuzungsbereich Marktstraße / Jahnstraße; überlagert durch die Abgrenzung des Plangebietes*

Inhalt Seite

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 3

2 Rechtshintergrund 4

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 5

4 Aktueller Gebietszustand 5

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung 7

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „sOfA.“ 9

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel 11

8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen 11

9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung 12

Abbildungen

Abb. 1 Lageübersicht 3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 31 „sOfA.“ 4
Abb. 3 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand 8

Literatur / Quellenangaben 12

HINWEIS:
Sofern weiterführende Angaben (z.B. über Fachgutachten, sonstige Planungsbeiträge, zum Bebauungsplan selbst o.ä.) zum Verständnis eines Kapitels notwendig sind bzw. für sinnvoll erachtet werden, erfolgt ein Hinweis darauf wie nachstehend:

siehe hierzu auch:

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Anlaß und Lage des Vorhabens

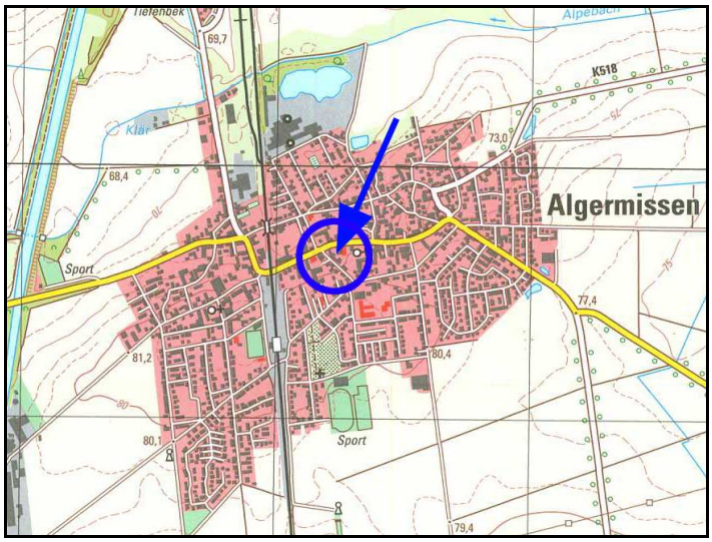
Die Gemeinde Algermissen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „sOfA“. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Beabsichtigt ist die Festsetzung von Baugebieten, um in Benachbarung zur Kirche ein Familien- und Generationenzentrum zu errichten. Dieses soll verschiedene soziale Einrichtungen, Wohnungen, Freizeitbereiche für Spiel und Aufenthalt sowie Stellplätze beinhalten, um die Ortsmitte als Zentrum des öffentlichen Lebens zu stärken und aufzuwerten. Näheres ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen ist der überplante Bereich derzeit anteilig als Mischbaufläche sowie Grünfläche dargestellt.

Die Lage des Vorhabens ergibt sich aus der Darstellung in Abb. 1. Es ist Bestandteil der zentralen Siedlungslage und liegt im Dreieck Marktstraße – Jahnstraße – Kirche.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: LGLN (2012)

Planungsinhalte

Der Planbereich umfasst insgesamt 0,6438 ha (Baugebiete 0,4813 ha; Verkehrsfläche 0,0607 ha [davon Parkplatz 0,0512 ha] sowie öffentliche Grünfläche 0,1018 ha). Innerhalb des Plangebietes werden Bauflächen für zwei verschiedene Nutzungen festgesetzt: 1) gastronomischer Betrieb + Sozialstation + Wohnungen sowie 2) ein Familien- + und Generationszentrum. Die Bebauung soll dabei höchstens bis zu rund 13 m Firsthöhe über dem vorhandenen Gelände zulässig sein. Es sind außerdem innerhalb der Baugebiete an vier Stellen kleinere Standorte für Stellplätze zugewiesen. Hinzu kommt westlich der Jahnstraße eine reine Fläche für Stellplätze, im Südosten wird außerdem eine Grünfläche festgesetzt.

Es werden insgesamt 2 Baufenster mit konkret zulässigen Grundflächen von 1.200 + 1.000 = insgesamt 2.200 m^2 festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt wie bisher sowohl von der Marktstraße als auch von der Jahnstraße aus.

siehe hierzu auch:	Begründung + zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 31 „sOfA“ (KELLER 2016)

Die Abb. 2 zeigt die Abgrenzung und zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „sOfA“.

Insgesamt ist festzustellen, daß hier kein Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von unbebauter Offenlandschaft außerhalb der Ortslage gegeben ist, sondern daß es sich um Plan- bzw. Nutzungsänderungen für einen Standort innerhalb des bereits seit langem überplanten bzw. bebauten und gestalteten Siedlungsraumes handelt.

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 31 „sOfA“

(aus KELLER 2016)

2 Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 01.01.2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dez. 2006 wurde mit der Einführung des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ein neues beschleunigtes Verfahren (§ 13a Abs. 2) für Bebauungspläne eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Damit soll u.a. auch einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben entsprochen werden. Dies ist allerdings gebunden an bestimmte Grundflächengrößen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie an die Bedingungen, daß durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach UVP-Recht begründet wird und daß Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete unterbleiben.

Nach Darstellung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2007) wird durch die Neuregelung außerdem „..... gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm[1]. Es gelten in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen“.

[1] *Die Gesamtgröße des B-Planes Nr. 31 „S.O.F.A.“ beträgt nur 0,7962 ha, so daß der Schwellenwert von 2,0 ha Grundfläche ohnehin nicht erreicht werden kann.*

Für Pläne bis 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist danach von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abzusehen, auch entfällt die Pflicht zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten dabei pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig.
Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, dass sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

Einschätzung des vorliegenden Falles
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „sOfA“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13a BauGB zuzuordnen, wie von der Gemeinde Algermissen auch als Verfahren beabsichtigt. Der Schwellenwert (Grundflächen) von 20.000 m² wird nicht erreicht, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind hier ohnehin nicht betroffen.
Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.
Gleichwohl besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert (KÜPFER et al. 2007; PROJEKTGRUPPE „BauGB NOVELLE 2007“ 2006).

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4 Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Entwurf; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen sowie eine am 12.05.2016 örtlich durchgeführte Besichtigung des Plangebietes.

Mensch / Wohnen / Erholung

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Wohnfunktionen gegeben. In der Jahnstraße grenzen außerhalb des Plangebietes bewohnte Siedlungsflächen an. Die der kirchlichen Nutzung zugehörigen Frei- bzw. Grünflächen im östlichen Teil des Plangebietes erfüllen besondere Aufgaben der örtlichen bzw. wohnumfeldbezogenen Naherholung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich derzeit nicht bekannt.

Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits durch Gebäude, Wirtschaftsflächen, Stellplätze etc. überbaut bzw. befestigt. Soweit noch unbefestigte Freiflächen vorhanden sind (vor allem im Bereich südlich des Pfarrheims u.a.) nehmen Rasenflächen (meist gemäht) den größten Flächenanteil ein, hinzu kommen vereinzelt schmale Beete oder auch Zierstrauchpflanzungen. Es ist derzeit eine eher extensive Nutzung der Grünflächen am Pfarrheim gegeben.

Das Plangebiet ist eher spärlich mit Gehölzstrukturen ausgestattet. So stehen die beiden Linden im Kreuzungsbereich Marktstraße / Jahnstraße (siehe Titelfoto) außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Westlich des Pfarrheims ist an der Grundstücksgrenze eine schmale Gehölzpflanzung aus Ziersträuchern und heimischen Arten vorhanden. Südlich des Pfarrheims sind in der Rasenfläche zwei Gebüschgruppen vorhanden, von denen die kleinere aus Eibe und Holunder besteht und die größere aus Ziersträuchern, Scheinzypressen und Kirsche. In der Rasenfläche südlich davon sind drei kleinere, aber ältere Obstbäume vorhanden, die teils kleinere Höhlen aufweisen. Diese Bestände stehen überwiegend außerhalb des Plangebietes. Ganz im Südosten ist entlang der Westseite an der großen Scheune ein schmaler Saum aus Ziergehölzen vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände können ganz allgemein eine Bedeutung als Nist- und Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten haben. Gerade bei älteren Obstbäumen ist nicht auszuschließen, daß sie aufgrund von Hohlräumen strukturell ggf. auch für Höhlenbrüter (z.B. Vögel) oder ggf. auch als Wochenstube für Fledermausarten geeignet sein könnten. Zum Zeitpunkt der Begehung ergaben sich bei grober Betrachtung vom Boden aus jedoch keine Hinweise auf eine Nutzung solcher Höhlen durch Brutvögel.

Aufgrund des gegebenen Strukturangebotes kann angenommen werden, daß der östliche Teil des Plangebietes (Grünflächen) auch räumlicher Bestandteil des Jagdhabitats von Fledermäusen ist. Inwieweit die überwiegend älteren Gebäude des Plangebietes Aufgaben als Wochenstuben oder gar Winterquartiere für diese Artengruppe übernehmen, kann zur Zeit nicht eingeschätzt werden.

Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Pflanzenarten konnten bei der Begehung vor Ort nicht festgestellt werden. Über das Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Tierarten liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

Eine besondere bzw. hohe Lebensraumbedeutung kann für das Plangebiet insgesamt aufgrund der Nutzungsintensität, der strukturellen Gegebenheiten sowie der isolierten Lage mitten im Siedlungskern von Algermissen nicht festgestellt werden. Von einer höheren biologischen Vielfalt[2] ist innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht auszugehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind weder innerhalb des Planbereichs noch außerhalb angrenzend vorhanden.

Boden

Es ist in Erinnerung zu rufen, daß es sich bei dem überplanten Bereich insgesamt um einen Standort innerhalb der Siedlungslage von Algermissen handelt. Für die bereits befestigten und überbauten Bereiche ist davon auszugehen, daß dort keine naturnahen bzw. natürlichen Bodenschichtungen mehr vorhanden sind.

Nach grob überschlägiger Auswertung des gegebenen Gebietszustandes ist derzeit ein Flächenanteil von mindestens rund 3.350 m^2 (*Anm.:* ohne Verkehrsflächenanteil der Jahnstraße) überbaut oder anderweitig befestigt bzw. versiegelt (Wirtschaftsflächen, Stellplätze, Gehweg etc.).

Bei den noch vorhandenen Offenböden können jedoch noch weitgehend naturnahe Bodenschichtungen und -funktionen angenommen werden. Dort ist Versickerung von Niederschlagswasser noch mög-

[2] Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

lich, die Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Vegetation sind gegeben und außerdem ist Abkühlungswirkung durch Verdunstung möglich.

Das Plangebiet liegt zwar in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2016). Die Darstellung des LBEG-Kartenservers („*Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit / Böden mit einem im landesweiten Vergleich hohen bis äußerst hohen Ertragspotenzial*“) zeigt aber auch, dass weite Teile des Raumes einschließlich der Siedlungsflächen als solche Suchräume dargestellt sind.

Im Rahmen des Entwurfes 2013 des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Hildesheim hat das LBEG in einer zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung eine „Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit der Böden“ durchgeführt, für den hier betroffenen Bereich aber keine Einstufung vorgenommen, sondern ihn als Siedlungsfläche dargestellt.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen bislang nicht vor.

Wasser

Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden. Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes noch versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird. Auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird überwiegend abgeführt.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Algermissen und weist insofern kein Offenlandklima mehr auf. Die im Plangebiet anteilig noch vorhandenen Offenböden mit ihren Vegetationsbeständen einschließlich Gehölzen dienen durch Beschattung, Filterung sowie Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas innerhalb des Siedlungsraumes. Auf den überbauten bzw. befestigten Flächenanteilen sind diese Funktionen jedoch nicht mehr gegeben, dort ist bereits z.B. von höherer Wärmeeinstrahlung und –speicherung auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Abb. 3 mit den Fotos 1 bis 8 zeigt das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes einschließlich seiner Randbereiche. Daraus ergibt sich neben dem Ausmaß der bereits gegebenen Bebauung und Flächenbefestigung auch der Anteil und Charakter der Freiflächen.

Das Gelände ist weitgehend eben, zur Kirche hin steigt es jedoch leicht an. Im Ortsbild prägend sind die beiden Linden (*Hinweis*: außerhalb des Plangebietes) im Kreuzungsbereich Marktstraße / Jahnstraße. Prägend für das Siedlungsbild sind aber auch der vorwiegend ältere Gebäudebestand sowie die Sichtbeziehungen zur benachbarten St. Matthäus-Kirche.

Der an der Jahnstraße derzeit noch betriebene Landhandel wird in Kürze dort aufgegeben und an einen anderen Standort es Ortes verlagert. In Teilen wird bereits zurückgebaut (vgl. Foto 2 in Abb. 3).

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 könnten die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Algermissen, d.h. die in Kap. 1 benannten zukünftigen Nutzungen und Funktionen, nicht realisiert werden.

Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 12.05.2016)

Foto 1: Kreuzungsbereich Marktstraße / Jahnstraße

Foto 2: Blick von der Marktstraße in das Plangebiet

Foto 3: Blick von Osten auf die Gebäude und Wirtschaftsflächen des Landhandels

Foto 4: Stellplätze für Kirchenbesucher an der Jahnstraße

Abb. 3 (Fortsetzung)

Foto 5: Blick auf die südöstlichen Grünflächen mit Gehölzbestand und Rasenflächen

Foto 6: Einzelgebäude und Linden an der Kreuzung Marktstraße / Jahnstraße

Foto 7: Scheune westlich der Jahnstraße (= geplanter Standort für Stellplätze)

Foto 8: Fußweg und Rasenflächen im Südosten

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „sOfA“

Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 „sOfA“ werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, denn eine weitgehende Bebauung der überplanten Flächen ist bereits seit langem gegeben bzw. der Bereich ist seit langem Bestandteil des älteren Siedlungsgefüges von Algermissen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes können die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele bzw. Nutzungen allerdings nicht realisiert werden.

Es handelt sich also nicht um die Entwicklung von Bauland in bislang offener, nicht überplanter Landschaft, sondern um eine planerische Neustrukturierung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes mit den gängigen Folgewirkungen wie anteiliger Überbauung und Grundflächenversiegelung, und zwar (soweit es das Maß der baulichen Nutzung betrifft) in einem dem bisherigen Zustand vergleichbaren Ausmaß.

Entsprechend sind die hier erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft zu relativieren. Näheres ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen.

Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – i) vgl. auch Kap. 3

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 bleibt es im westlichen bei der Positionierung von überbaubaren Bereichen (= Baufenstern), wie es derzeit am vorhandenen Gebäudebestand ablesbar ist, allerdings teils mit einem etwas anderem Zuschnitt. Für die westlich der Jahnstraße geplanten Stellplätze wird jedoch ein vorhandenes Gebäude aufgegeben.

Wie in Kap. 4 bereits erläutert, ist derzeit ein Flächenanteil von mindestens rund 3.350 m^2 überbaut oder anderweitig befestigt bzw. versiegelt (Wirtschaftsflächen, Stellplätze, Wege etc.).

Nach der jetzt beabsichtigten neuen Plandarstellung werden für Hochbauvorhaben in den beiden Baufenstern Grundflächen von insgesamt (vgl. Kap. 1) 1.200 + 1.000 = 2.200 m^2 festgesetzt. Hinzu kommen einschließlich des öffentlichen Parkplatzes insgesamt einige Flächen mit Zuweisung als Stellplätze im Gesamtumfang von rund 1.135 m^2, wovon erfahrungsgemäß mindestens 90 % versiegelt werden, im vorliegenden Fall also rund 1.022 m^2.

Der aus dem Vorhaben zu erwartende Gesamtumfang an überbauten oder für Stellplätze befestigten Flächen beläuft sich demnach auf 2.200 + 1.022 = 3.222 m^2. Mit Blick auf den in Kap. 4 ermittelten Anteil bislang schon überbauter bzw. befestigter Fläche von rund 3.350 m^2 ist damit festzustellen, daß das Maß der zukünftig zulässigen Überbaubarkeit bzw. Befestigung zukünftig geringfügig unter der bisher gegebenen Größenordnung liegen wird.

Hinzu kommt, daß die Frei- bzw. Grünflächen südöstlich des Pfarrheims erhalten bleiben und auch als solche weiter genutzt werden sollen. Eine Umgestaltung, bei der auch auf vorhandenen Gehölzbestand Rücksicht genommen werden kann, ist allerdings möglich, das wird hier jedoch nicht als relevant eingestuft.

Das bauliche Erscheinungsbild der Ortslage wird sich an dieser Stelle durch Gebäudeabriß und Neubau deutlich ändern. Hier wird allerdings davon ausgegangen, daß sich zukünftig eine städtebaulich insgesamt ansprechende Situation ergibt, die dem zentralen Ort und den ihm hier zugewiesenen Aufgaben und Funktionen angemessen ist.

In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist davon auszugehen, daß es wie bislang schon anteilig entweder auf den verbleibenden Frei- bzw. Grünflächen zur Versickerung gebracht oder im Bereich von Gebäuden etc. abgeführt wird.

Sofern im Einzelfall Gehölzstrukturen beseitigt werden müssen, gehen damit auch Biotopstrukturen bzw. potentiell auch Funktionen z.B. für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Die Beseitigung sollte deshalb möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Das gilt auch für das Vorkommen von Fledermäusen, sofern sich einzelne ältere Gehölze strukturell dafür eignen sollten. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverboten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht. In Bezug auf Fledermäuse ist darüber hinaus durch entsprechende Überprüfung der alten Gebäude, die abgerissen werden sollen, rechtzeitig sicherzustellen, daß keine Sommer- oder Winterquartiere vorhanden bzw. betroffen sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume oder auch das Ortsbild sind daher in der Gesamtbilanz voraussichtlich nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „sOfA“ im Vergleich mit der bislang schon gegebenen Bebauung erhebliche nachteilige Auswirkungen bzw. Verschlechterungen des Umweltzustandes eintreten werden, da sich der Umfang der Bebaubarkeit in der Bilanz insgesamt ohnehin leicht verringert.

Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten, es dient vielmehr dem Schutzgut „Mensch“ durch Entwicklung der eingangs genannten Strukturen und Funktionen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden wie bisher schon über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu liegen nicht vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Derartige, hier zu berücksichtigende Darstellungen sind nicht gegeben.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden*; *dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwenige Maß zu beschränken*" [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „sOfA“ beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird, sondern bereits seit langem baulich genutzte, bereits in großem Umfang überbaute bzw. befestigte Flächen innerhalb der Siedlungslage neu strukturiert werden. Das bislang schon gegebene Maß an Überbauung und Befestigung wird als Folge der Planung voraussichtlich geringfügig unterschritten werden.

8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

In Siedlungslagen besteht ein grundsätzlicher Bedarf zur Durchgrünung des Plangebietes mit raumwirksamen Gehölzstrukturen, um eine angemessene Gestaltung der überplanten Flächen sicherzustellen, eine städtebaulich befriedigende Gesamtsituation herbeizuführen und um im vorliegenden Fall auch zukünftig eine ansprechende Freiraum- bzw. Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Sicherungsmaßnahmen zur Erhaltung von besonders prägendem Baumgestand sind hier nicht erforderlich.

Allerdings wird es für notwendig erachtet, das Plangebiet insgesamt mit Einzelbaumpflanzungen neu zu strukturieren, um insbesondere die neuen Gebäude durch proportional angemessene Grünstrukturen in den städtebaulichen Zusammenhang einzubinden.

Es wurde deshalb aus der Sicht dieses Umweltbeitrages frühzeitig vorgeschlagen, innerhalb des Plangebietes insgesamt 10 Stück höherwachsende standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen.

9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Der in Kap. 8 angesprochene Vorschlag wurde bereits als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, so daß hier weiterführenden Darstellungen verzichtbar sind.

Die nachstehende Pflanzenartenliste umfaßt die hier vorrangig zur Verwendung empfohlenen naturraum- bzw. standortheimischen Gehölzarten, wobei sich die konkrete Artenauswahl dann an den kleinräumigen Standortbedingungen und am Gestaltungszweck orientieren muß.

Folgende Baumarten werden zur Nachpflanzung empfohlen:

Stiel-Eiche	*Quercus robur*	*Berg-Ahorn*	*Acer pseudoplatanus*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*	*Spitz-Ahorn*	*Acer platanoides*
Winter-Linde	*Tilia cordata*	*Sand-Birke*	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	*Vogelbeere*	*Sorbus aucuparia*

und ggf. andere (auch siedlungstypische) Arten einschließlich Obst- und Nußbäume

Hinweis:

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Literatur / Quellenangaben

BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154)

KELLER Büro für städtebauliche Planung: Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „sOfA“; Stand 10.06.2016

KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J. & K. MÜLLER-PFANNENSTIEL: Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. Plädoyer für einen „Landschaftsplan für den Innenbereich“.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (4), 2007: 107-113

LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ ; Abfrage vom 16.05.2016

LGLN >>> LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN: Topographische Karte 1 : 25000 Blatt 3725 Sarstedt, Ausgabe 2012

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: NST-Info-Beitrag Nr. 3.5 / 207 vom 04. Januar 2007, Az: 60 00 00 01 : 25

NLfB >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Braunschweig.- Hannover 1978

NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten; Abfrage Fauna Stand 16.05.2016

PROJEKTGRUPPE „BauGB Novelle 2007“: Anmerkungen zu § 13a BauGB n.F.; Anlage 1 vom 18.12.2006