

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A**  
der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet  
**„Zwischen Marschweg, Gartenstraße und K 62“**

Begründung einschließlich Umweltbericht

**Stand: Satzungsbeschluss**

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Himmelpforten

cappel  
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

## Inhalt

Teil A: Begründung .....	3
1. Vorbemerkungen.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	3
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich .....	3
1.3 Erfordernis der Planaufstellung .....	3
1.4 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
2.1 Aussagen des Flächennutzungsplans .....	3
2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	3
3. Planung .....	4
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	5
3.4 Immissionsschutz .....	5
3.5 Wasserschutz .....	5
4. Eingriffsregelung .....	5
5. Kosten und Finanzierung .....	6
Teil B: Umweltbericht .....	7
1. Grundlagen des Umweltberichts.....	7
2. Inhalt und Ziele der Planung .....	7
2.1 Angaben zum Bestand .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	7
2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans .....	7
2.4 Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung.....	7
2.5 Bedarf an Grund und Boden.....	7
2.6 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen.....	8
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
3.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung .....	9
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	14
4. Zusätzliche Angaben.....	15
4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	15
4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	15
4.3 Zusammenfassung.....	15

## **Teil A: Begründung**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen der Planung**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530)
5. Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2006, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575, 579)

#### **1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A für das Gebiet „Zwischen Marschweg, Gartenstraße und K 62“ beschlossen. Das Plangebiet liegt im Osten des Siedlungsgefüges von Himmelpforten und umfasst in der Gemarkung Himmelpforten die Flurstücke 265/7 und 251/60 der Flur 5 mit einer Fläche von insgesamt ca. 785 m<sup>2</sup>.

#### **1.3 Erfordernis der Planaufstellung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist am Friedrich-Elfers-Weg ein Kinderspielplatz festgesetzt, der nach den Vorgaben des Nds. Spielplatzgesetzes nicht erforderlich ist, da andere Kinderspielplätze für die Anwohner der Umgebung in geringer Entfernung und gefahrlos erreichbar sind. Die Gemeinde möchte anstelle der bisherigen Nutzung daher einen neuen Bauplatz schaffen und zum Verkauf bringen. Dazu ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

#### **1.4 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Umwandlung einer ca. 785 m<sup>2</sup> umfassenden Spielplatzfläche am Friedrich-Elfers-Weg in ein allgemeines Wohngebiet zum Zweck der Schaffung eines Wohnbaugrundstücks.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Aussagen des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan stellt die Änderungsfläche als Teil einer Wohnbaufläche dar, die die benachbarten Grundstücke im Westen und Südosten einbezieht. Im Norden und Osten grenzt eine gemischte Baufläche an.

### **2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 7A setzt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Westlich angrenzend und auf der gegenüberliegenden Seite des Friedrich-Elfers-Wegs ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Mischgebiet festgesetzt. Ein im ursprünglichen Bebauungsplan



### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Charakter und den Festsetzungen in der Umgebung wird eine **offene Bauweise (o)** vorgesehen. Die **Baugrenzen** werden weiträumig gezogen, so dass Spielraum für die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gelassen wird.

Um einen von Bebauung freigehaltenen Straßenraum zu erhalten, wird außerdem festgesetzt, dass **Nebenanlagen, die Gebäude sind**, einen Abstand von 4 m vom Straßenraum einhalten müssen. Im Bebauungsplan 7A wurde festgesetzt, dass diese Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Eine Übernahme dieses Wortlauts würde bedeuten, dass für den Änderungsbereich Garagen im Bauwisch ausgeschlossen werden würden, da im Änderungsbereich die Baugrenzen entsprechend gezogen werden mussten, damit sich die Änderung in den Bebauungsplan einfügt. Mit der anderen, für diese 4. Änderung gewählten Formulierung wird das gewünschte städtebauliche Ziel erreicht, einen Straßenraum mit einem offenen Charakter zu schaffen bzw. zu erhalten.

### 3.4 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet und an ein Mischgebiet an. In einiger Entfernung östlich befindet sich das Betriebsgelände der Stader Saatzucht, nördlich in einiger Entfernung die Bahnanlagen. Zwischen beiden Nutzungen und der Änderungsfläche stehen Wohnhäuser im Mischgebiet. Durch die Planung rückt also keine Bebauung näher an die Lärmquellen als es im Bestand schon der Fall ist. Die emittierenden Nutzungen werden demnach nicht eingeschränkt.

Die Festsetzung des WA neben dem MI hat zur Folge, dass im Umfeld der emittierenden Nutzungen (Bahn, Betriebe im MI) die Wohnnutzung u. U. Störgraden entsprechend einem Mischgebiet ausgesetzt sein wird. Innerhalb des WA können also aufgrund der gewachsenen Gemengelage im Umfeld Überschreitungen des Orientierungswerts für Wohngebiete bis zur Höhe der zulässigen Mischgebietswerte, also um 5 dB(A) auftreten:

*„Die technischen Regelwerke enthalten regelmäßig Abstufungen von 5 dB(A) zwischen allgemeinen Wohngebieten und den nächst schutzwürdigen Gebietskategorien der BauNVO, dem Mischgebiet und dem Dorfgebiet. Derartige Gebiete können an ein Wohngebiet angrenzen. Eine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht nicht, wenn die Lärmbelastung nicht über das in einem MI-/MD-Gebiet zulässige Maß hinausgeht, denn auch diese Gebiete dienen dem Wohnen.“ (BVerwG 4 N 6.88 vom 18.12.1990)*

Durch die Nutzungsfestsetzung wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bzw. Bahn in diesem Sinne also nicht in Frage gestellt.

### 3.5 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone IIIa des Wasserwerkes Himmelpforten. Die Planung steht grundsätzlich nicht den Schutzzonenbestimmungen entgegen. Bei der Bebauung des Grundstücks muss jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis nach SchutzzonenVO eingeholt werden.

## 4. Eingriffsregelung

Die Planung ermöglicht einen Eingriff in einen innerörtlichen, durch die bisherige Spielplatznutzung beeinträchtigten Bereich. Für das Landschaftsbild hat die Fläche keine Bedeutung. Gleiches gilt für den Faktor Arten und Lebensgemeinschaften, da aufgrund der vorhandenen Nutzung hier keine besondere Wertigkeit anzusetzen ist. Auch die Faktoren Luft und Klima sind durch die Planung nicht erheblich betroffen. Der Eingriff in den Naturhaushalt beschränkt sich demnach im wesentlichen aus dem Eingriff in die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Wasser durch die zukünftig ermöglichte Versiegelung.

Die neu ermöglichte Versiegelung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Spielplatznutzung und der zukünftig möglichen Versiegelung auf dem Grundstück mit 300 m<sup>2</sup> angesetzt.

Für diesen Eingriff soll Ausgleich in der Form geschaffen werden, dass sechs standortgerechte, heimische Laubbäume an einem Wirtschaftsweg außerhalb dieses Bebauungsplans gepflanzt werden, und zwar auf dem Flurstück 177 in der Flur 10 der Gemarkung Himmelpforten.

Die Pflanzung erfolgt bis zum 29.02.2008. Als Pflanzqualität soll 3 x verpflanzt, mindestens 12-14 cm Stammumfang gewählt werden. Näheres wie z.B. die genaue Standortfestlegung und die Baumarten, wird noch vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Himmel-

pforten und dem Landkreis Stade, Untere Naturschutzbehörde, festgelegt. Dann wird auch dem städtebaulichen Vertrag ein Lageplan der genau festgelegten und abgestimmten Baumstandorte als Anlage beigefügt.

Dieser Begründung ist zunächst nur ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Wegefläche, auf der die Ausgleichspflanzungen durchgeführt werden sollen, als Anlage angefügt.

## **5. Kosten und Finanzierung**

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten, die durch die Veräußerung des Baugrundstücks kompensiert werden können.

## **Teil B: Umweltbericht**

### **1. Grundlagen des Umweltberichts**

Die Erstellung dieses Umweltberichts erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und 1a BauGB.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB muss der Umweltbericht nur die Angaben erhalten, die „angemessen-erweise“ verlangt werden können“ und „den gegenwärtigen Wissensstand und die aktuellen Prüfmethoden“ sowie den „Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans“ berücksichtigen. In der Amtlichen Begründung zum EAG-Bau (BT-Drs. 15/2250, S. 68) heißt es dazu, dass diese Vorgaben für die Umweltpflicht überzogenen Anforderungen an den Umweltbericht entgegenwirken und unter Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten dazu dienen sollen, dass sich in der praktischen Handhabung kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand ergibt.

Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade zurückgegriffen. Als Arbeitshilfe zur Strukturierung des Umweltberichtes dient der „Umweltbericht in der Bauleitplanung“ von W. Schrödter und K. Habermann-Nieße. Zur Einordnung der Untersuchungsfaktoren in Wertstufen wird als Literatur die „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ vom Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen herangezogen.

### **2. Inhalt und Ziele der Planung**

#### **2.1 Angaben zum Bestand**

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Himmelpforten die Flurstücke 265/7 und 251/60 der Flur 5 mit zusammen ca. 785 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auch so festgesetzt.

#### **2.2 Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Umwandlung der Spielplatzfläche am Friedrich-Elfers-Weg in ein allgemeines Wohngebiet zum Zweck der Schaffung eines Wohnbaugrundstücks.

#### **2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar.

#### **2.4 Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem auch die Ausnahmen nach § 4 (3) 1-4 BauN-VO allgemein zulässig sind. Darüber hinaus werden auch Anlagen für die Kleintierhaltung zugelassen. Es dürfen bauliche Anlagen mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden. GRZ und GFZ sind mit jeweils 0,4 festgesetzt, wobei für die GFZ auch eine Sonderregelung bezüglich der Anrechnung von Räumen außerhalb der Vollgeschosse gilt. Bauliche Nebenanlagen, die Gebäude sind, müssen 4 m Abstand zur Straße halten.

#### **2.5 Bedarf an Grund und Boden**

Durch die Änderungen entsteht kein neuer Bedarf an Grund und Boden.

## 2.6 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetz	Umweltschutzziel
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume</li> <li>4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind." <p>§ 19 (1) "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."</p> <p>§ 19 (2) "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).</p> <p>§ 21 Eingriffsregelung: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.</p> <p>§ 34 (1) "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen."</p> <p>§ 34 (2) u. (3) Ein Projekt ist unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, außer es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.</p> </li></ol>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p>§ 1a (1) "Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird."</p>
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.“</p>
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden</p> <p>§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen</p>



	dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."
--	---

Fachplanung	Umweltschutzziel
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	Charakteristische Naturräume sollen geschützt und in ihrer ökologischen Qualität verbessert werden Flächenansprüche dürfen die ökologische Qualität der Gesamtregion nicht gefährden Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sollen erhalten werden
Flächennutzungsplan (FNP)	keine besonderen Umweltschutzziele; Es sind keine höherwertigen Strukturen betroffen
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Der Landschaftsrahmenplan (LRP) zeigt Defizite bzw. Defizitbereiche in den ökologischen Landschaftseinheiten auf, Kompensationsmaßnahmen sollen vorrangig in diesen Gebieten stattfinden
Landschaftsplan (LP)	Keine besonderen Umweltschutzziele für die Fläche

Die genannten Umweltschutzziele wurden durch

- die Wahl eines Standortes, der sich im bebauten Bereich befindet und
- die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

berücksichtigt.

Die Änderung betrifft keine Ziele des Umweltschutzes, die nach Fachgesetzen und Fachplanungen zugrunde zu legen sind.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

Zu betrachten sind nur die Änderungspunkte gegenüber dem rechtskräftigen Planbestand.

##### 3.1.2 Tier- und Pflanzenwelt

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	bestehende und zulässige Nutzungen
<b>Bestand / Empfindlichkeit</b>	Es handelt sich um einen Kinderspielplatz. Die Flächen weisen keine ökologisch höherwertigen Strukturen auf. Die Empfindlichkeit ist als gering einzustufen.
<b>Vorbelastungen</b>	Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist aufgrund der Nutzung eingeschränkt.
<b>Erhebliche Auswirkungen der Planung</b>	Durch die Änderung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen</b>	Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

##### 3.1.2 FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB nicht stattfindet,

wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

### 3.1.3 Boden

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP Altlasten und Altablagerungen: Scoping, ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt
<b>Bestand / Empfindlichkeit</b>	Durchschnittliche Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Eingriffen Keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen
<b>Vorbelastungen</b>	Das Plangebiet ist durch die vorhandene Planung geringfügig vorbelastet. Das Bodenleben ist aufgrund der Nutzung teilweise eingeschränkt (Spielgeräte, Sandkiste, etc.).
<b>Erhebliche Auswirkungen der Planung</b>	Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die Überbauung und Neuversiegelung von ca. 300 m <sup>2</sup> Flächen
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen</b>	Minimierung des Flächenverbrauches und der Versiegelung durch möglichst weitgehenden Verzicht auf Vollversiegelung für befahrbare Flächen Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann;
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Eine Kompensation erfolgt durch Aufwertungsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen

### 3.1.4 Wasser

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP Oberflächenwasser: Nutzungs- und Biotopkartierung Altlasten und Altablagerungen: Scoping, ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt
<b>Bestand / Empfindlichkeit</b>	Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet Fließgewässer und Stillgewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden Keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen
<b>Vorbelastungen</b>	Der Boden ist aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet. Bodenleben und Grundwasser können durch Düngung und Einsatz von Pestiziden beeinträchtigt werden.
<b>Erhebliche Auswirkungen der Planung</b>	Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch die Neubebauung: Verlust der Regenwasserversickerung auf zusätzlich ca. 2.800 m <sup>2</sup> Flächen, dadurch Verminderung der Grundwasserneubildung. Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung Geringes Risiko von Schadstoffeinträgen durch Wohnbebauung

<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen</b>	Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließung weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken. Begrünung verbessert die natürliche Wasserreinigung
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleich wird durch Aufwertungsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche erreicht.

### 3.1.5 Luft und Klima

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima-beeinflussende Faktoren: LRP Emissionsquellen: Flächennutzungsplan, RROP
<b>Bestand / Empfindlichkeit</b>	Klimabezirk Niedersächsisches Flachland, durch die Nähe zur Elbe, Oste und Nordsee deutlich maritim geprägt
<b>Vorbelastungen</b>	geringe Vorbelastung im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung
<b>Erhebliche Auswirkungen der Planung</b>	Die Planung beeinflusst das Mikroklima durch die Versiegelung und Bebauung, Die Beeinflussung wird insgesamt als unerheblich bewertet.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen</b>	Begrenzung der Versiegelung
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich

### 3.1.6 Landschafts- und Dorfbild

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Landschaftsbild: keine Bedeutung (innerörtl. Lage) Dorfbild: eigene Bestandsaufnahme
<b>Bestand / Empfindlichkeit</b>	innerörtlicher bebauter Bereich, beeinträchtigt Das Dorfbild ist in diesem Bereich insgesamt als beeinträchtigt und daher wenig empfindlich zu beurteilen.
<b>Vorbelastungen</b>	Die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung mit wenig dörflichem Charakter prägt das Ortsbild.
<b>Erhebliche Auswirkungen der Planung</b>	Veränderung des Ortsbildes durch Bebauung
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen</b>	Begrenzung der Geschossigkeit der neuen Bebauung, Abstand zum Straßenraum auch für Nebenanlagen, die Gebäude sind
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich

### 3.1.7 Mensch und Siedlung

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Immissionsschutz, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: FNP, B-Plan 7A, eigene Bestandsaufnahme
--	---

<b>Bestand / Empfindlichkeit</b>	Der in der Nähe vorhandene Betrieb und die Bahn können durch neue Wohnnutzungen mit höherer Empfindlichkeit gegenüber Immissionen beeinträchtigt werden.
<b>Vorbelastungen</b>	Eine Vorbelastung besteht durch das Nebeneinander der vorhandenen Wohnbebauung – die z.T. im Mischgebiet liegt - mit dem Betrieb und der Bahn.
<b>Erhebliche Auswirkungen der Planung</b>	Eine Neubebauung geschieht in nur geringem Umfang. Die Neubebauung ist von Wohnnutzung umgeben. Die Wohnnutzung rückt nicht näher an Betrieb und Bahn als im Bestand. Es sind daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Neubebauung bis zur Höhe der Mischgebietswerte kann auftreten. Die Auswirkungen sind daher nicht erheblich
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen</b>	Nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen auftreten
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Es sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

### 3.1.8 Kultur- und Sachgüter

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: Scoping
<b>Bestand / Empfindlichkeit</b>	Geschützte Baudenkmale oder sonstige geschützte, besonders bedeutsame oder empfindliche Kultur- und Sachgüter im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind nicht bekannt. Das Plangebiet hat insofern für Kultur- und Sachgüter keine Bedeutung. Es besteht auch kein Verdacht auf Fundstellen / Bodendenkmäler im Plangebiet.
<b>Vorbelastungen</b>	keine Vorbelastungen
<b>Erhebliche Auswirkungen der Planung</b>	Durch die Planung werden Kultur- und Sachgüter nicht beeinträchtigt. Es können jedoch ggf. Fundstellen durch Bodenarbeiten zerstört werden.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen</b>	Bodenfunde werden der zuständigen Behörde unverzüglich angezeigt.
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich

## Wechselwirkungen

Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Wirkfaktoren.

Wirkfaktor	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↓							
<b>Mensch</b>	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Standort für Kulturpflanzen, Lebens- und Arbeitsraum	Potenzielles Trinkwasser; Gewässer und Gräben erhöhen Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der umliegenden Siedlungsflächen	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	Erhöht Attraktivität als Erholungsraum (Allee, Feldhecken)
<b>Tiere / Pflanzen</b>	Intensive Nutzung und Straßenverkehr als Störfaktor für Tiere und Pflanzen	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation; Graben als Lebensraum	Einfluss auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Vernetzung von Lebensräumen; Größe unzerschnittener Lebensräume	Lebensraum für Tiere und Pflanzen (alte Bäume, Gräben, Hecken)
<b>Boden</b>	Einfluss auf Bodenerosion durch Bewirtschaftung	ganzjährige Vegetationsdecke erhöht Erosionsschutz		Einfluss auf Bodenentstehung, Zusammensetzung und Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung Erosion durch Wind und Niederschlag		Bodennutzung prägt die Bodenform
<b>Wasser</b>	Einfluss auf Versickerung durch Versiegelung	Vegetation erhöht Wasserspeicherung und Filterfähigkeit des Bodens	Schadstofffilter und -puffer; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt; Durchlässigkeit zur Grundwasserneubildung		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)		Wasserführung (Gräben, Drainage) beeinträchtigt Wasserhaushalt
<b>Klima/Luft</b>	Belastung durch Verkehrsmissionen	Gehölze wirken windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd	Bodenrelief bestimmt Kleinklima	Einfluss durch Niederschlag und Verdunstung			
<b>Landschaft</b>	Nutzung prägt das Landschaftsbild (Acker, Obstbau, Gewerbe, Windkraft)	Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Schönheit	Relief prägt Landschaftsbild	Gräben als Element für Landschaftsstruktur; Wasser beeinflusst Nutzung	Einfluss auf Standortfaktoren für Vegetation		Wallhecken, Bäume, Ackerflächen prägen Landschaftsbild
<b>Kultur- + Sachgüter</b>	Historische Nutzungen (Wallhecken, Obstwiesen) und Hinterlassenschaften (Bodendenkmäler)	Anbau von Nutzpflanzen	Konserviert (Bodendenkmäler); Lagerstätte von Bodenschätzen	Einfluss auf Nutzung und Notwendigkeit von Vorkehrungen (Gräben, Dämme etc.)	Einfluss auf Nutzungen und Notwendigkeit von Vorkehrungen (z.B. Wallhecken)	Einfluss durch Potenziale für Nutzungsmöglichkeiten	

Da nicht alle Wirkfaktoren durch die Planung betroffen sind, kommen auch nicht alle aufgeführten Wechselwirkungen als Auswirkungen der Planung zum Tragen. Besonders relevant sind die folgenden Wechselwirkungen: Der Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch Bodenversiegelung hat auch geringfügigen Einfluss auf das Mikroklima. Durch die Versiegelung wird nicht nur die Bodenfunktion beeinträchtigt, sondern auch der Grundwasserhaushalt beeinflusst.

### 3.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
<b>Pflanzen/ Biotope</b>	Verlust von naturfernen Biotopen Neupflanzungen heimischer Gehölze (Anpflanzungen, Ausgleich)	• +
<b>Tiere</b>	Verlust von Lebensräumen (Neuversiegelung) Neuschaffung von Lebensräumen (Anpflanzungen, Ausgleich)	• +
<b>Boden</b>	Verlust von Böden und –funktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	•• ••
<b>Wasser</b>	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	•• ••
<b>Klima / Luft</b>	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	- -
<b>Landschafts- und Dorfbild</b>	Beeinträchtigung durch Neubebauung	-
<b>Mensch und Siedlung</b>	zusätzliche Verkehrsimmissionen Störung der Betriebe u. Bahn durch lärmempfindliche Wohnbebauung	- -
<b>Kultur- + Sachgüter</b>	Zerstörung archäologischer Fundstätten	••
<b>Wechselwirkungen</b>	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächenwasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	••

•• sehr erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich/ + voraussichtlich positive Wirkung

## 3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 3.2.1 Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung

Die geänderten Festsetzungen führen zu einer angepassten Bebauung auf dem Grundstück, deren Auswirkung auf Natur und Landschaft jedoch angesichts der geringen Empfindlichkeit und der geringen Größe des Plangebietes weitgehend unerheblich ist. Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch Neupflanzungen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

### 3.2.2 Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche wird weiterhin als Spielplatz genutzt. Das Nachverdichtungspotenzial im Bestand wird nicht genutzt. Es treten keine Änderungen des Umweltzustands im Plangebiet auf. Neupflanzungen außerhalb des Plangebietes werden nicht durchgeführt.

### 3.2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu der Planung gibt es angesichts des Planungsziels keine in Betracht zu ziehenden Alternativen. Belässt man den derzeitigen Planzustand, wird kein Baugrundstück geschaffen und die Fläche wird weiterhin als Spielplatz vorgesehen. Eine Einbeziehung in das benachbarte Mischgebiet scheint nicht angebracht, da ein Wohngrundstück geschaffen werden soll. Bauungsdichte, Art und Maß der Nutzung entsprechen den Vorgaben auf den angrenzenden Flächen. Bei der Wahl anderer Festsetzungen würde sich die zukünftige Bebauung weniger gut in die Nachbarschaft einfügen.

### 3.2.4 Beachtung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin soll landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Durch diese Bebauungsplan-Änderung werden innerörtliche Flächen in Anspruch genommen. Auf diese Weise wird ein geringer Beitrag gegen eine Außenentwicklung geleistet.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Bei der Umweltprüfung sind keine technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um die erheblichen Auswirkungen zu überwachen, die die Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt ausübt:

#### Mitteilung an untere Naturschutzbehörde (Fertigstellungsanzeige)

Die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen soll der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Fertigstellungsanzeige mitgeteilt werden. In Anlehnung an die Arbeitshilfe „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, W. Schrödter, K. Habermann-Nieße u. a. wird empfohlen, zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine erstmalige Besichtigung durchzuführen. Eine zweite Überprüfung sollte vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

Des Weiteren ist - wenn vorhanden - die Eintragung der Ausgleichsflächen in ein Kompensationsflächenkataster zu empfehlen.

#### Überprüfung der Maßnahmen

Der Gemeinde wird empfohlen, zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine einmalige Besichtigung durchzuführen. Eine zweite Überprüfung sollte nach weiteren zwei Jahren erfolgen.

### **4.3 Zusammenfassung**

Durch die Überplanung eines nicht mehr notwendigen Kinderspielplatzes soll ein Wohnbaugrundstück geschaffen werden, das sich in die bauliche Umgebung gut einfügt. Die Festsetzungen des für die Umgebung weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplans werden dazu soweit möglich übernommen.

Mit den vorgesehenen Änderungen sind erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch die zusätzliche Versiegelung verbunden. Ein Ausgleich wird in Form von Neupflanzungen von sechs Einzelbäumen außerhalb des Plangebietes an einem gemeindeeigenen Wirtschaftsweg geschaffen.

Im Dezember 2007

Himmelpforten , den .....

Dipl.- Ing. P. Kranzhoff  
Stadtplaner

Bürgermeister

Anlage: Übersichtsplan des Flurstücks für Ausgleichspflanzungen