

# BOCKENEM

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 24. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Feststellungsbeschluss
26.2.2010	Genehmigt	Bekanntgemacht	

## **1. Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich nördlich des Stadtteils Nette an der Bundesstraße 243 Bockenem - Hildesheim.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) für den Landkreis Hildesheim enthält für den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine besonderen Darstellungen. Er liegt zwischen einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, einem Vorranggebiet für die langfristige Kalksteingewinnung und einem Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft sowie unmittelbar neben einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Die bedarfs- und umweltgerechte Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender Fremdenverkehrseinrichtungen sollen grundsätzlich Vorrang vor der Entwicklung neuer Fremdenverkehrsgebiete haben. Der Ambergau, in dem die Stadt Bockenem liegt, zählt zu den Bereichen, in denen ausdrücklich und insbesondere Fremdenverkehrsangebote gesichert bzw. entwickelt werden sollen. Dabei dürfen aber Landschaften nicht zersiedelt sowie der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und des Erholungswertes der Landschaft nicht gefährdet werden.

### 2.2 Flächennutzungsplan, bisherige Fassung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem beinhaltet für den Änderungsbereich bislang eine Fläche für die Landwirtschaft.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt

### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den beiliegenden Umweltbericht hingewiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und der als gesonderter Teil dieser Begründung zu verstehen ist. In ihm ist der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

### 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Änderungsbereich ist eine seit Jahrzehnten bestehende Ausflugsstätte mit kleinem Hotelbetrieb und benachbartem Wohnhaus vorhanden. Aufgrund der hervorragenden Lage auf dem Höhenzug, der den Ambergau nach Norden begrenzt, und dem sich daraus ergebenden weit nach Süden über den Ambergau hinweg reichenden Ausblick handelt es sich um einen besonders attraktiven Standort.

Um diesen Standort sichern und weiterentwickeln zu können, soll auf der Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung eine entsprechende Darstellung durch ein Sondergebiet für Gastronomie und Beherbergung sowie das Sonstige Wohnen erfolgen. Damit wird dem tatsächlich vorhandenen Bestand Rechnung getragen, gleichzeitig aber die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, den Standort innerhalb einer folgenden Bebauungsplanung über eine Beurteilung nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ hinaus abzusichern und seine Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes zu definieren.

Damit wird der dargestellten Zielsetzung der Regionalen Raumordnungsplanung entsprochen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Bundesstraße 243 aus. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Buslinie 2456 verbindet den Änderungsbereich mit Bockenem und dem Hauptbahnhof in Hildesheim, so dass ein Anschluss an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr gewährleistet ist.

Der im Norden des Änderungsbereiches vorhandene Weg befindet sich im Eigentum der Forstgenossenschaft Nette und dient zum einen der Holzabfuhr, zum anderen als Zufahrt zum westlich angrenzenden Steinbruch. Beide Funktionen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die dadurch entstehende mögliche Lärmbelästigung muss hingenommen werden.

Die Energie- und Trinkwasserversorgung sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind bereits sichergestellt.

Nach den Forderungen des Landkreises Hildesheim muss aufgrund der Außenbereichssituation zusätzlich zu der bereits vorhandenen Löschwasserzisterne von ca. 19 m<sup>3</sup> Wasser eine weitere Zisterne von mindestens 25 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zur Verfügung gestellt werden, um die Sicherung von 800 l/min über einen Zeitraum von einer Stunde sicherzustellen. Für die Sicherstellung der Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> in der zweiten Stunde wird ein Sondereinsatzplan für die Förderung des Löschwassers über lange Wegestrecken aus dem Ortsteil Nette erstellt.

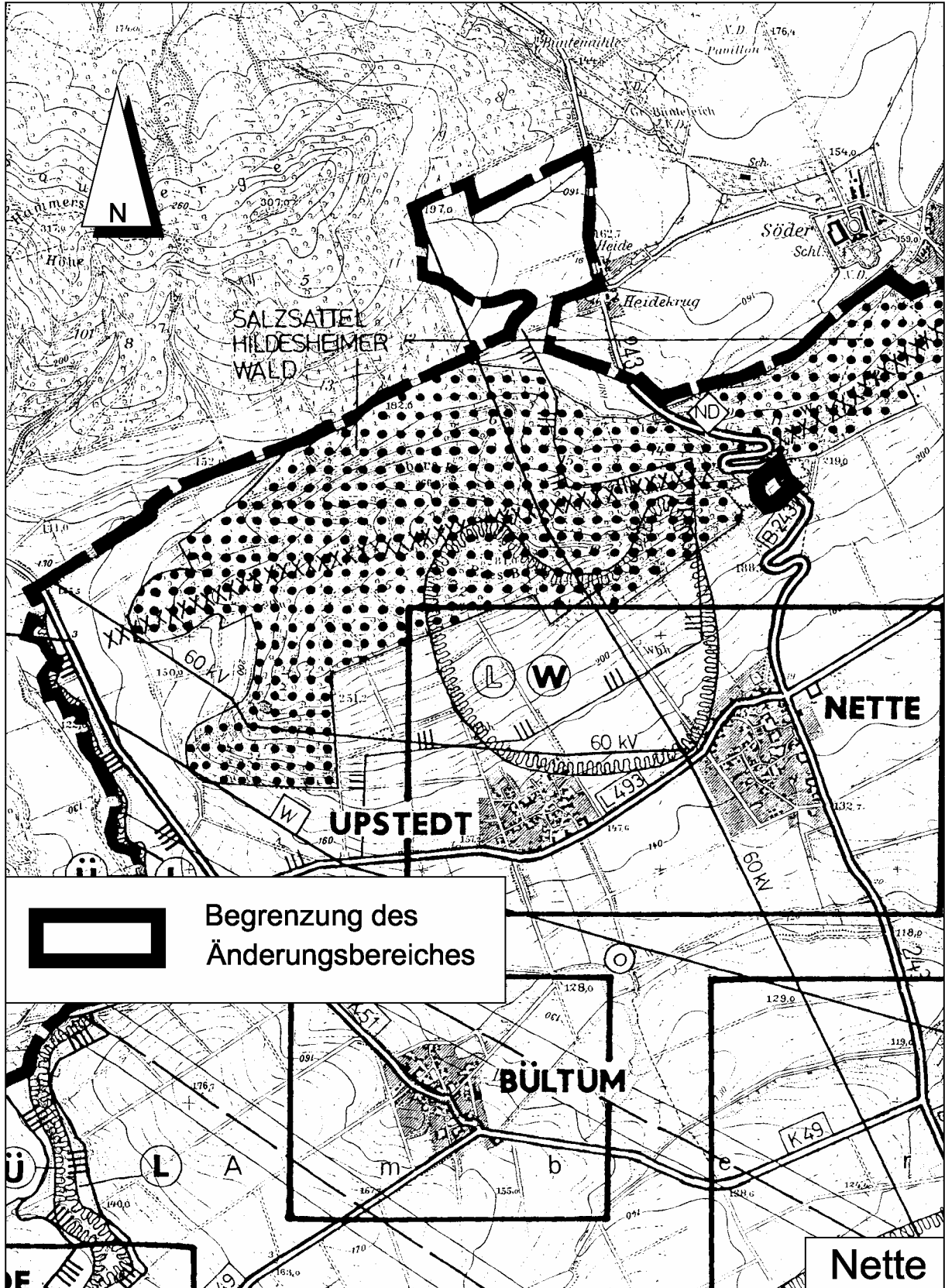
Von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim wurde darauf hingewiesen, dass unmittelbar westlich bzw. östlich drei im Verzeichnis des Landkreises erfasste Altablagerungen angrenzen. Es handelt sich dabei um ehemalige Kalksteinbrüche bzw. Teile davon. Dort werden insgesamt etwa 65.000 m<sup>3</sup> Abfälle aller Art abgelagert. Aufgrund historischer Unterlagen sei nicht auszuschließen, dass der Planbereich ebenfalls künstlich aufgefüllt worden sei. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante sensible Nutzung durch die ehemaligen Mülldeponien beeinflusst werde. Zur Prüfung dieses Verdachtes seien die Durchführung orientierender Untersuchungen sowie eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Daraufhin wurde eine „Orientierende Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung“ mit Datum Oktober 2009 durch das Büro GEO.INFOMETRIC, Hildesheim, durchgeführt. Danach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen. Allerdings wird empfohlen, den Lagerplatz abzuzäunen, um wilde Ablagerungen zu vermeiden und spielende Kinder fern

zu halten. Weiterhin sollte keine Bauabfälle verbrannt werden, um den Boden dadurch nicht zu belasten. Das Kapitel „Bewertung der Ergebnisse und Empfehlungen“ wird in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

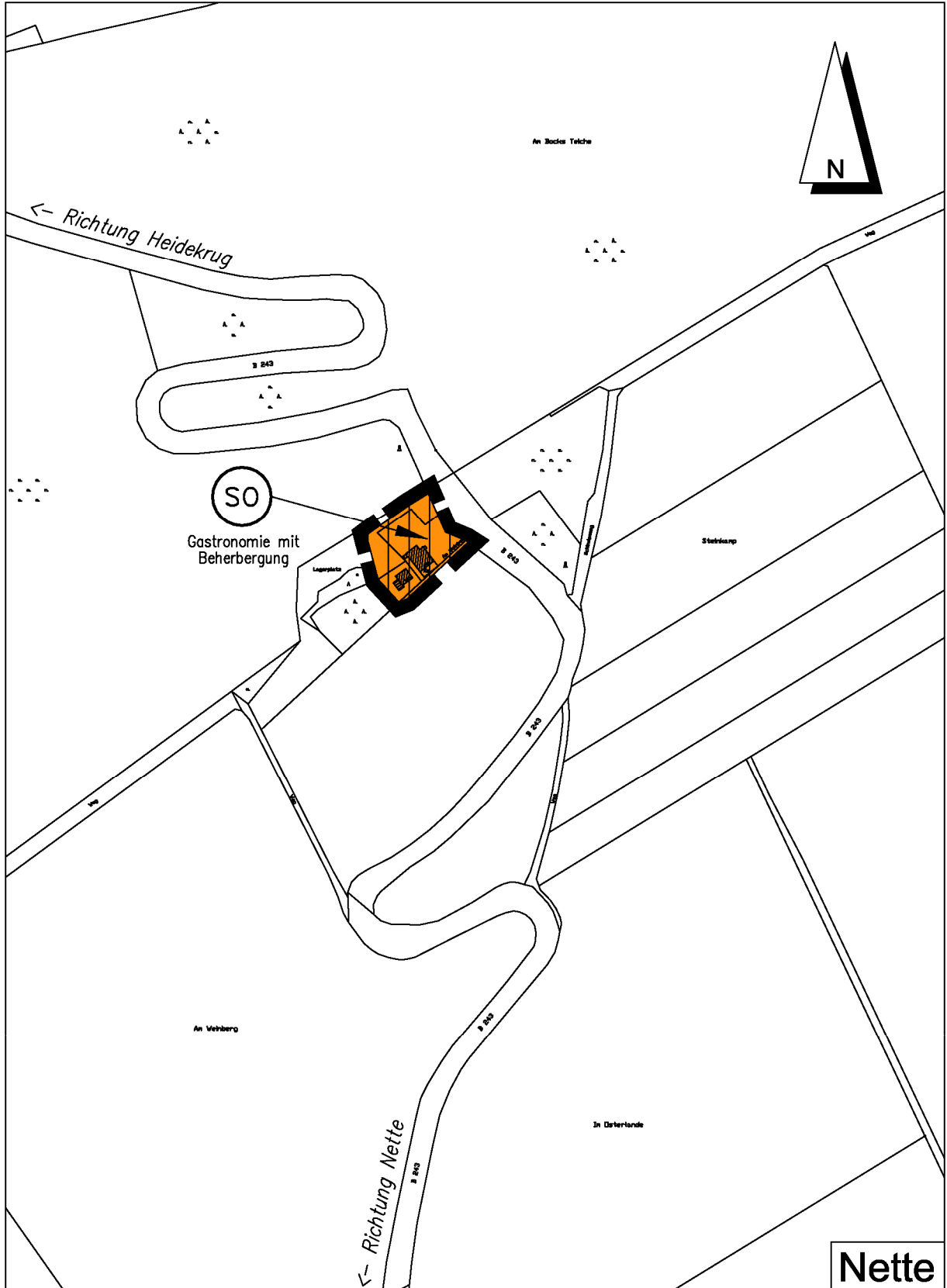
Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass gemäß topographischer Karte und der Darstellung in der Begründung im Planungsbereich bereits eine Rohstoffgewinnung stattgefunden habe. Gegen die geplante Festsetzung des Sondergebietes mit der bestehenden Nutzung als Gastronomie mit Beherbergung, bzw. der geplanten kleinflächigen Umgestaltung des Gastronomiebereiches und der jetzigen Nutzung Wohnen (ein Wohnhaus) bestehen daher aus lagerstättenkundlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Dieses gelte unter der Voraussetzung, dass die Belange der Rohstoffgewinnung trotz einer Festsetzung als Sondergebiet berücksichtigt werden und keine negativen Auswirkungen auf einen künftigen Rohstoffabbau innerhalb des im RROP 2001 festgesetzten Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung ausgehen. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Lärm- und Staubimmissionen hingewiesen, sowie auf ein geändertes Landschaftsbild, das sich aus einem späteren Rohstoffabbau ergeben könnte. Darüber hinaus sollte eine spätere Vergrößerung oder Umwidmung der Sonderbaufläche zum Wohngebiet etc. ausgeschlossen werden. Hierzu wird aus Sicht der Stadt Bockenem festgestellt, dass eine zukünftige Umwidmung oder Vergrößerung, wenn sie denn angestrebt werden sollte, nur wieder über ein Bauleitplanverfahren erfolgen könnte, an dem das Landesamt dann wieder zu beteiligen wäre und seine Bedenken vortragen könnte.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,42 ha.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 10.000



### Flächennutzungsplan, 24. Änderung, M 1 : 5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Sonstige Sondergebiete /  
Gastronomie mit Beherbergung

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

#### **Gesetzesbezüge:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Bockenem, den 19.4.2010  
(Siegel)

gez. Bartölke  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.2.2008 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.5.2009 bekanntgemacht.

Bockenem, den 19.4.2010  
(Siegel)

gez. Bartölke  
Bürgermeister

Kartengrundlage / Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im August 2008

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682  
gez. Keller

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 7.1.2010 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.1.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom 18.1.2010 bis zum 17.2.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 19.4.2010

(Siegel)

gez. Bartölke  
Bürgermeister

Der Rat/VA der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bockenem, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am 29.3.2010 beschlossen.

Bockenem, den 19.4.2010

(Siegel)

gez. Bartölke  
Bürgermeister

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 15 - 11 - 50) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den 03.06.2010

(Siegel)

Landkreis Hildesheim  
Im Auftrage  
gez. Mellin

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bockenem, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 16.6.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 16.6.2010 wirksam geworden.

Bockenem, den 21.06.2010

(Siegel)

gez. Bartölke  
Bürgermeister

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den

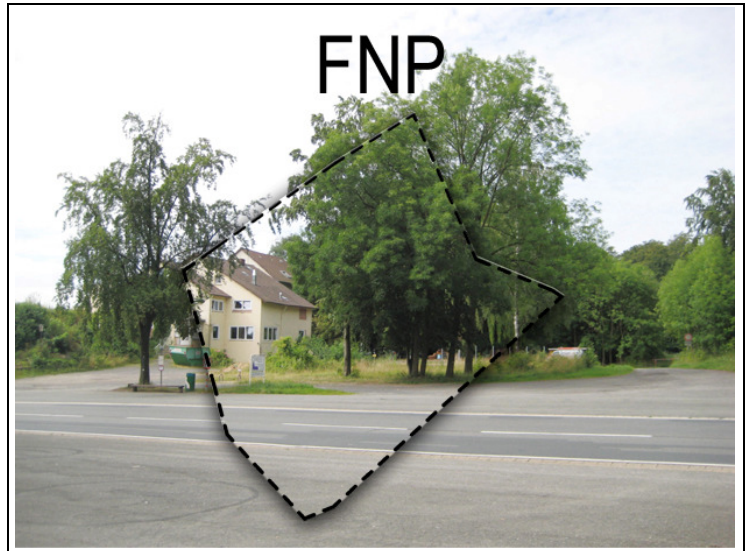
(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensmerkmale sinngemäß zu fassen.
2) Nichtzutreffendes streichen
3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
4) Nur soweit erforderlich





# UMWELTBERICHT

gemäß § 2a BauGB

## zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Bockenem  
(Landkreis Hildesheim)

**Beauftragt durch:**

Stadt Bockenem  
Buchholzmarkt 1  
31167 Bockenem

**Bearbeitung:**

Büro für Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf  
LandschaftsArchitekt AK Nds  
31840 Hessisch Oldendorf  
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

08. Dezember 2009

## HINWEIS:

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bockenem entspricht hinsichtlich

- der inhaltlichen Zielsetzung, nämlich der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie mit Beherbergung“ am Standort „Weinberg“ des Stadtteils Nette,

der gleichen planerischen Absicht, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11-03 „Weinberg“ verfolgt wird.

Deshalb sind die Gebietsabgrenzungen der beiden Planungen mit Ausnahme der B 243, die in der FNP-Änderung nicht enthalten ist, auch deckungsgleich.

Andere oder gar weiterreichende umweltrelevante nachteilige Folgewirkungen als im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 11-03 beschrieben sind daher nicht zu erwarten.

***Der Umweltbericht für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bockenem ist daher inhaltlich gleichlautend mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11-03, da dort bereits alle umweltrelevanten Sachverhalte aufgearbeitet sind. Die darin enthaltenen Aussagen gelten daher sinngemäß auch für die hier zu beurteilende 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bockenem.***

**Titelfoto:** Blick vom Parkplatz östlich der B 243 auf die Gaststätte, überlagert durch die Abgrenzung des Plangebietes

Inhalt Seite

## Umweltbericht

<b>I</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1	Planungsabsicht / Vorhaben .....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
1.1.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	4
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden für den Bebauungsplan .....	5
1.2	Rechtshintergrund .....	5
1.2.1	Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen .....	6
1.2.2	Darstellung der Umweltschutzziele in Fachplänen .....	7
1.3	Abschließende Anmerkung .....	7
<b>II</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>8</b>
2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens einschließlich Umweltbewertung .....	8
2.1	Schutzgut Mensch .....	8
2.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt .....	9
2.3	Schutzgut Boden .....	13
2.4	Schutzgut Wasser .....	13
2.5	Schutzgut Klima / Luft .....	13
2.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	13
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
2.8	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	14
2.9	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung .....	14
3	Beschreibung der Umweltauswirkungen aus der Umsetzung des Bauleitplanes .....	16
3.1	Beurteilungsgrundlagen .....	16
3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Boden, Wasser, Klima / Luft, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen .....	16
3.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume und die biologische Vielfalt .....	18
3.2.2	Auswirkungen auf Bodenfunktionen .....	19
3.2.3	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt .....	19
3.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luftqualität .....	19
3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild .....	19
3.4	Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten .....	21
3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	20
3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
3.7	Gesamtbewertung und Eingriffsbeurteilung .....	20
4	In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen) .....	21
5	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	21
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	21
5.1.1	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	21
5.1.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	21
5.1.3	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel .....	22
5.2	Beschreibung der unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	22
5.3	Maßnahmenkonzept für Ausgleich und Gestaltung nach Naturschutzrecht .....	22
5.3.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	23
5.3.2	Maßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	25
5.3.3	Umsetzung der Maßnahmen .....	26

Inhalt	Seite
5.4	Eingriffsbilanz..... 26
5.5	Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung..... 26
<b>III</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN..... 29</b>
6	Beschreibung der angewandten Methodik bzw. der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..... 29
7	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..... 29
8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) ..... 29
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 29
<b>Literatur / Quellenangaben..... 30</b>	
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1	Lage des Vorhabens ..... 4
Abb. 2	Bebauungsplan Nr. 11-03 „Weinberg“..... 5
Abb. 3	Auszug aus der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes..... 7
Abb. 4	Fotos zum Landschaftszustand ..... 15
Abb. 5	Gestaltungsplanung Außenanlagen Gasthaus ..... 17
Abb. 6	Planexterne Ausgleichsmaßnahme A 5 ..... 25
<b>Tabellen</b>	
Tab. 1	Übersicht „Zuordnung von Schutzgütern zu Wertstufen“..... 8
Tab. 2	Verteilung flächiger Biotoptypen im Plangebiet ..... 10
Tab. 3	Eingriffsrelevante Flächenanteile für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume ..... 18
Tab. 4	Grünordnerische / Landschaftspflegerische Festsetzungsvorschläge ..... 27
Tab. 5	Pflanzenartenliste ..... 28
<b>Karten</b>	
Karte 1	Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen ..... 11
Karte 2	Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge ..... 24
<b>Anhang</b>	
Tab. A	„Eingriffsermittlung und –bilanzierung“ ..... 31

**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:

<i>siehe hierzu auch:</i>
---------------------------

## I Einleitung

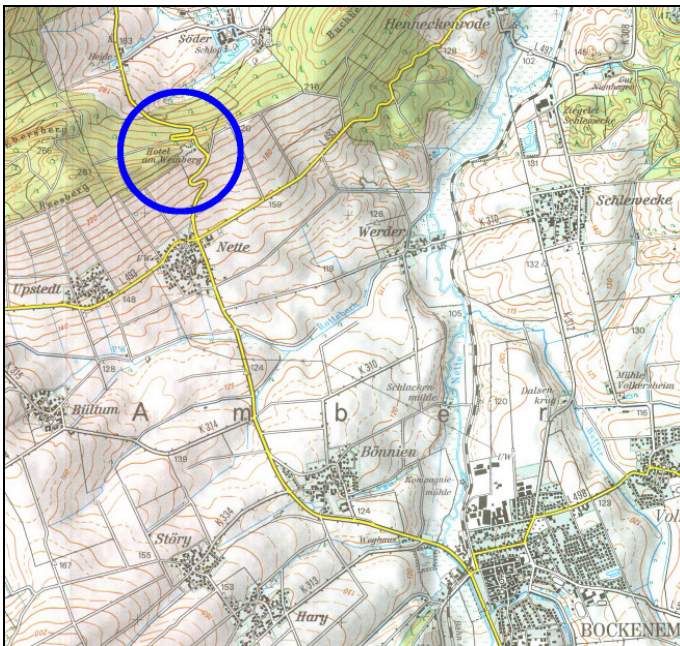
### 1. Planungsabsicht / Vorhaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11-03 „Weinberg“ (ST Nette) soll der Bestand bzw. der Weiterbetrieb eines bereits vorhandenen Ausflugslokals einschließlich eines benachbarten Wohnhauses gesichert werden. Dabei soll eine angemessene Erweiterung des gastronomischen Betriebes, nicht aber des sonstigen Wohnens, ermöglicht werden. Der Standort liegt bislang im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Die Lage des Vorhabens am Waldrand nördlich des Stadtteiles Nette ergibt sich aus Abb. 1.

Abb. 1: Lage des Vorhabens



Kartengrundlage: LGN (2002)

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

##### 1.1.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt auf dem Sattel des Höhenzugs aus Reesberg (westlich) und Buchberg (östlich) und dabei am südlichen Waldrand mit Blick in den südlich gelegenen Ambergau und damit oberhalb der Ortschaft Nette.

Es wird begrenzt durch Waldbestände im Westen, Norden und Osten sowie Ackerflächen im Süden. Ein Teilabschnitt der Bundesstraße 243 quert nordöstlich das Plangebiet.

Beabsichtigt ist einerseits die Ausweisung des B 243-Grundstückes als Verkehrsfläche. Andererseits soll ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ausflugs-gaststätte mit Beherbergung“ ausgewiesen werden.

Im Bebauungsplan dargestellt sind zwei Baufenster, von denen das südliche (größere) den bisherigen Gebäudebestand einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten umfasst und das nördlichere (kleinere) zukünftig eine überdachte Grillhütte mit Theke und Freisitzen aufnehmen soll.

Im kleineren Baufenster soll dabei nur eingeschossige, im größeren Baufenster jedoch zweigeschossige und dabei offene Bauweise zulässig sein.

Hinzu kommen die Aus- bzw. Zuweisung von Flächen für Nebenanlagen, um Stellplätze, Garagen und Carports räumlich zuzuordnen.

Außerdem sind zwei Flächen für Anpflanzungen vorgesehen.

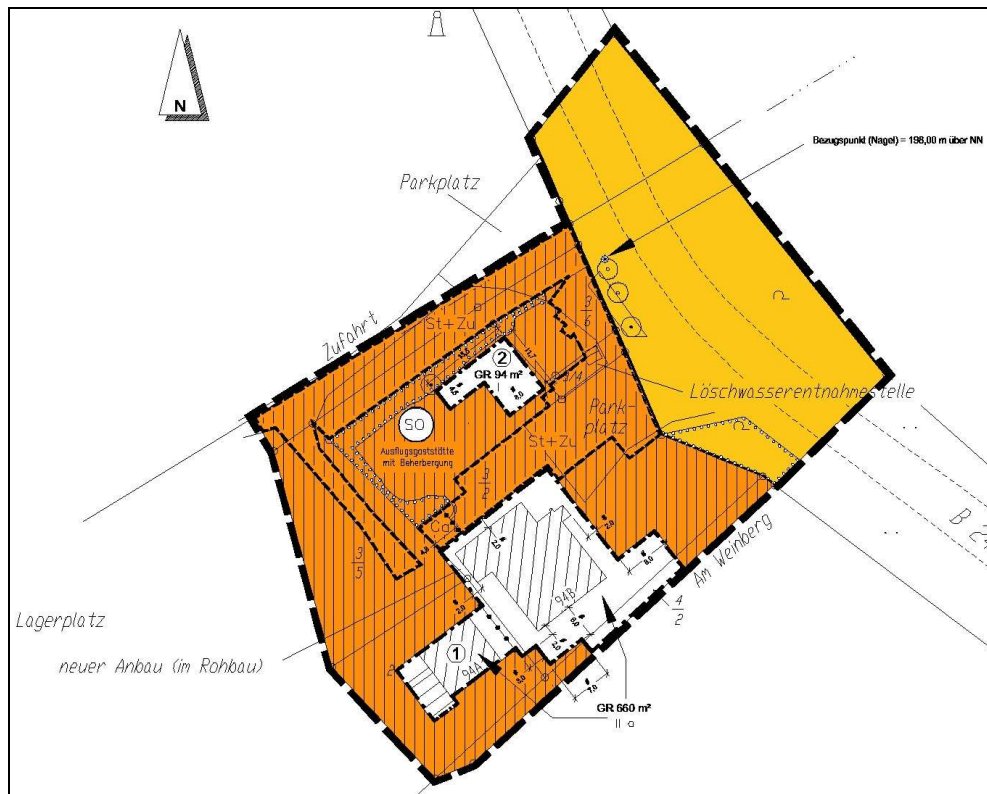
### 1.1.2 Bedarf an Grund und Boden für den Bebauungsplan

Die Größe des B-Plan-Gebietes beträgt 0,6773 ha. Der Anteil der Verkehrsflächen (B 243) daran beträgt 0,2251 ha (wovon wiederum 127 m<sup>2</sup> überlagert sind mit Flächen für Anpflanzungen) und der Anteil der Sonderbauflächen 0,4522 ha. Dabei werden im Grundsatz lediglich bestehende Verkehrsflächen bzw. bebaute Grundstücke überplant.

Statt einer Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich der vorhandenen Gebäude eine Grundfläche (GR) von 660 m<sup>2</sup> und für das Baufenster zur Aufnahme der Grillhütte eine GR von 94 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Abb. 2 zeigt zur Veranschaulichung von Art und Maß der beabsichtigten baulichen Nutzung die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 11-03.

Abb. 2: *Bebauungsplan Nr. 11-03 „Weinberg“*



aus: KELLER (2009)

Aus der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11-03 „Weinberg“ ergeben sich dann Folgewirkungen für die Umwelt bzw. die Schutzgüter des betroffenen Gebietes, die in die Abwägung einzustellen sind.

Mit Blick auf die Anforderungen des Bau- und Naturschutzrechts wird daher begleitend zur Bauleitplanung dieser Umweltbericht erarbeitet. Er ist Bestandteil der Begründung und Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Umweltbericht umfasst dabei schwerpunktmäßig die Bearbeitung landschaftspflegerischer / grünordnerischer Belange im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 1.2 Rechtshintergrund

### Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht im Regelfall für die Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltprüfung** vor, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Dieser **Umweltbericht** bildet entsprechend § 2a Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern findet im Prozeß der Bauleitplanung statt. Sie ist ein integratives Trägerverfahren, in dem alle umweltrelevanten Belange abgearbeitet und ggf. erforderliche Prüfungen wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeitsprüfung) sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zusammengeführt werden.

Bei Durchführung einer Umweltprüfung (UP) für das Plangebiet oder für Teile davon soll außerdem nach dem gemeinhin als „Abschichtung“ bezeichneten Verfahren die UP in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden [§ 2 (4) Satz 5 BauGB].

**Aufbau und Inhalt eines Umweltberichtes einschließlich der projektspezifisch gebotenen Modifikationen ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, dem wird in diesem Beitrag gefolgt.**

Der für die Abwägung notwendige Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltbelange und damit auch des Umweltberichtes wurden mit der Stadt Bockenheim abgestimmt.

#### Naturschutzrecht

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (§ 7ff NNatG) verankerte **Eingriffsregelung** ist im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Nach §§ 1a Abs. 3 und 200a BauGB wird im Gegensatz zum Naturschutzrecht dabei aber nicht unterschieden zwischen "Ausgleich" und "Ersatz". Bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vielmehr nur **Ausgleich und Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen** des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht nach § 9 BauGB die Möglichkeit, im Bebauungsplan z.B.

- öffentliche und private Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15),
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20),
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25 a) sowie
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Abs. 1 Nr. 25 b)

für die Eingriffskompensation festzusetzen. Dies kann auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes geschehen.

### 1.2.1 Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter anderem auch einen Beitrag

- zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleisten,
- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern und
- die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln helfen.

Hierzu ist in § 1 Abs. 6 BauGB ein umfangreicher Katalog von Belangen aufgeführt, die bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Dieser schließt unter vielen anderen die Belange Freizeit und Erholung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belanges des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ein.

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.

#### Naturschutzgesetz

Im § 1 des Nieders. Naturschutzgesetzes (NNatG) werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt definiert:

„Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzbarkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.“

Diese Ziele sind nach Maßgabe der im § 2 NNatG formulierten Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen, „soweit es im Einzelfall ... erforderlich, möglich und unter Abwägung aller Anforderungen .... angemessen ist.“

### 1.2.2 Darstellung der Umweltschutzziele in Fachplänen

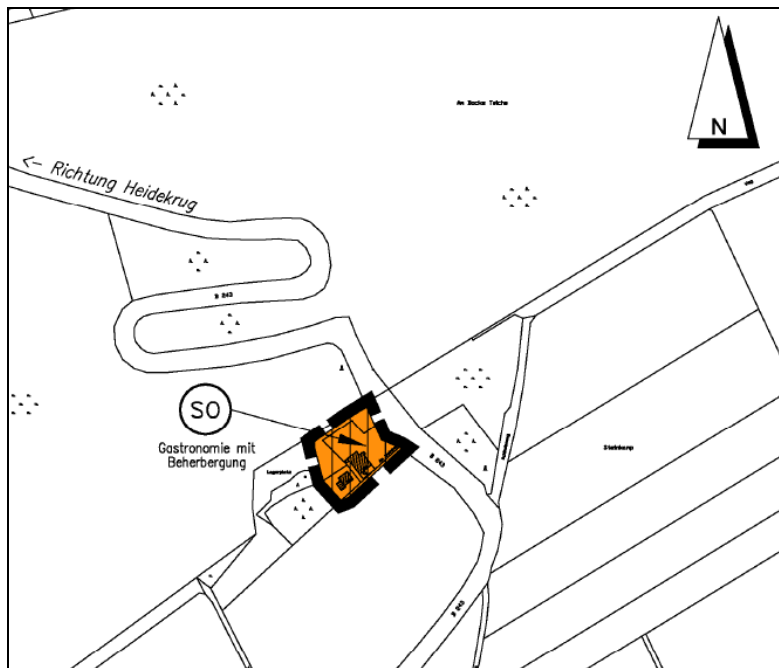
#### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim (RROP)

Das RROP (LANDKREIS HILDESHEIM 2002) enthält für das konkrete Plangebiet keine spezifischen umweltschutzbezogenen Darstellungen.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem (FNP)

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bockenem wird das Plangebiet noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Mit der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11-03 durchgeführten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aber auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung als Sondergebiet vorgenommen, wie die Abb. 3 zeigt.

Abb. 3: Auszug aus der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes



aus: KELLER (2009)

#### Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim (LRP)

Im LRP (LANDKREIS HILDESHEIM 1993) werden für das eigentliche Plangebiet keine Aussagen zu konkreten Entwicklungszielen getroffen, auch sind dort keine Bereiche mit besonderer Bedeutung z.B. für Arten- und Lebensgemeinschaften betroffen. Eine solche Bedeutung wird aber dem westlich angrenzenden Laubwaldkomplex („mesophiler Buchenwald älterer Stärkeklassen auf Kalk“) zugewiesen. Auch sind die bewaldeten Höhenzüge beiderseits der B 243 im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als „wichtige Bereiche aus regionaler Sicht“ eingestuft. Gefordert wird im LRP darüber hinaus ganz allgemein, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung bzw. den Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Eingriffsfolgen zu gewährleisten.

#### Örtliche Landschaftsplanung der Stadt Bockenem (LP)

Ein Landschaftsplan mit örtlichen Zielsetzungen für Natur und Landschaft liegt für die Stadt Bockenem nicht vor.

### 1.3 Abschließende Anmerkung

Aus der späteren Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Bauflächen ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes, d.h. Folgewirkungen für die im Planungsraum präsenten Schutz-, Kultur- bzw. Sachgüter oder Raumfunktionen. Dies hat auch Folgen für die im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeitende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und –bilanzierung.

Auf der Grundlage der o. g. projektspezifischen Ausgangsbedingungen, des geltenden Rechtshintergrundes und der für den betroffenen Raum derzeit erkennbaren Umweltschutzziele ermittelt, beschreibt



und bewertet dieser Umweltbericht im Rahmen der nach BauGB durchzuführenden Umweltprüfung die voraussichtlich vom Vorhaben ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen. Damit wird die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung vorbereitet.

Der Umweltbericht widmet sich dabei schwerpunktmäßig der naturschutzrechtlich gebotenen Eingriffsvermeidung und –kompensation, vor allem aber der Prüfung / Erarbeitung / Umsetzung grünordnerischer Festsetzungsvorschläge auf der Grundlage des gegebenen Landschaftszustandes sowie der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Planinhalte.

## II Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens einschließlich Umweltbewertung

Die Beschreibung der Umwelt sowie auch ihre Bewertung erfolgt entsprechend den Anforderungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 sowie § 2a Satz 2 BauGB für die Schutzgüter

- Mensch
- Tiere und Pflanzen / Lebensräume / Biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft / Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

einschließlich Hinweisen zu Belastungen und Wechselwirkungen, soweit erkennbar und bedeutsam. Dabei orientiert sich die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe an den örtlichen Gegebenheiten sowie an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Inhalte) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

Wesentliche Grundlage der Zustandsbeschreibung sind eine Anfang August 2009 durchgeführte Erfassung des aktuellen Landschaftszustandes sowie sonstige verfügbare Projektinformationen.

Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und insbesondere die Ableitung des vorhabensspezifischen Kompensationsbedarfs wird die Bewertung in Anlehnung an die „**Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des früheren Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (BREUER 1994; aktualisiert 2006) vorgenommen. Dies erfolgt, um sowohl eine Beurteilung der Erheblichkeit projektbedingter Eingriffe (vgl. Kap. 3 und 5.2) durchführen als auch Festlegungen für Kompensationsmaßnahmen bzw. deren Umfang ableiten zu können (vgl. Kap. 5.3). Die Bewertungssystematik dieser „Naturschutzfachlichen Hinweise....“ für die je nach Schutzgut drei- bis fünfstufige Skala (Ausnahme: beim Schutzgut *Luft* nur *zweistufig* mit den Werten 1 und 2) ergibt sich aus der nachstehenden Tab. 1.

Tab. 1: Übersicht „Zuordnung von Schutzgütern zu Wertstufen“

Wertstufe	Klassifizierung	Tiere / Pflanzen / Lebensräume	Boden; Wasser; Landschaftsbild	Klima / Luft
	von <u>besonderer</u> Bedeutung	5	3	2
von <u>besonderer bis allgemeiner</u> Bedeutung	4			
von <u>allgemeiner</u> Bedeutung	3	2	2	
von <u>allgemeiner bis geringer</u> Bedeutung und	2			
von <u>geringer</u> Bedeutung	1	1	1	

Die Zuordnung von beanspruchten Biotoptypen zu einzelnen Wertstufen (vgl. hierzu Tab. A „Eingriffsermittlung und –bilanzierung“ im Anhang) orientiert sich dabei notwendigerweise am Spektrum dessen, was überhaupt im Raum erfaßt wurde bzw. vorkommt.

Für die im Rahmen der Umweltprüfung ebenfalls zu berücksichtigenden Schutzgüter „Mensch / Erholung“ sowie „Kultur- und sonstige Sachgüter“ ist der o.g. Ansatz jedoch nicht anwendbar.

#### 2.1 Schutzgut Mensch

##### Wohnen

Das südwestlich gelegene Gebäude wird aktuell als Wohnhaus genutzt. Das eigentliche Gastronomiegebäude dagegen steht derzeit leer und befindet sich im Umbau. Weitere Bebauung oder sensible Einrichtungen sind im weiteren Umkreis des Plangebietes nicht gegeben.

### (Nah-)Erholung

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine speziellen Aufgaben für die örtliche (Nah-)Erholung im Sinne einer Benutzbarkeit für die Öffentlichkeit. Aber die innerhalb des Plangebietes insbesondere um das südwestliche Wohngebäude liegenden Gartenflächen erfüllen wichtige Aufgaben der Feierabenderholung und Freizeitgestaltung für die Bewohner.

Mit der (Wieder-)Inbetriebnahme einer Gastronomie wird jedoch auch das derzeit brachliegende Wirtschaftsgebäude mit seinen Freiflächen wieder an Bedeutung insbesondere als Ausflugsziel erhalten. Schließlich sind aufgrund der Hanglage insbesondere nach Süden und Südosten hin sehr weitreichende Sichtbeziehungen in die angrenzende Offenlandschaft, hier speziell in den Ambergau bis hin zum Brocken im Harz, möglich.

Die B 243 als überregionale Verkehrsachse ist recht stark befahren, die befestigten Parkplätze beiderseits der Straße werden auch entsprechend frequentiert und für Zwischenstopps genutzt. Die kurvenreiche Strecke der B 243 ist insbesondere bei Motorradfahrern sehr beliebt.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes ist auf der Kuppe im Wald ein Kriegerdenkmal vorhanden und auch vom Parkplatz aus erreichbar.

## **2.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt**

### ***Naturraum / Potentiell natürliche Vegetation***

Der Planungsraum ist naturräumlich dem Innerste-Bergland (hier speziell: dem Salzdettfurther Bergland als Untereinheit des Hildesheimer Berglandes) zuzuordnen. Das engere Plangebiet liegt auf dem langgezogenen, in den höheren Lagen durchgängig bewaldeten Sattel zwischen dem Rees- und dem Buchberg, der darunter liegende Hang fällt relativ stark, aber recht gleichmäßig nach Südosten ab.

Das Plangebiet liegt allerdings in einem Bereich, der durch lange zurückliegenden Gesteinsabbau in seinem natürlichen Relief bereits stark überformt wurde.

Als heutiger potentiell natürlicher Vegetation wäre im Umfeld des Plangebietes von mesophilem Buchenwald kalkärmerer Böden in Durchdringung mit bodensaurem Eichen-Mischwald auszugehen (LANDKREIS HILDESHEIM 1993).

### ***Biotoptypen / Vegetation, Nutzungen und Strukturmerkmale***

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung, d.h. auch für die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich naturschutzrechtlich zu prüfender Eingriffsfolgen der Bauleitplanung, ist die Anfang August 2009 örtlich durchgeführte Erfassung des derzeitigen Landschaftszustandes. Das Ergebnis ist in Karte 1 ("Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen") dargestellt.

Für das Plangebiet und seine Randlagen ergibt sich danach folgendes Bild (siehe auch in Tab. 2):

- Einen großen Teil (20 %) nehmen bereits asphaltierte Verkehrsflächen (B 243, Parkplätze, Zufahrten) ein.
- Der vorhandene Gebäudebestand beansprucht rund 7 % des Plangebietes, hinzu kommen rund 2,3 % an Flächen mit Betonbelägen.
- Weitere knapp 11 % sind derzeit mit Kies- / Schotterdecken befestigt.
- Damit sind derzeit bereits über 40 % des Gesamt-Plangebietes überbaut, versiegelt oder sonst wie befestigt und damit vegetationsfrei. Lässt man das Grundstück der Bundesstraße mit ihrem bestimmungsgemäß hohen Fahrbahnanteil etc. einmal außen vor, so sind es immer noch gut 20 % an Überbauung / Befestigung im Bereich der übrigen Grundstücke.
- Außerdem sind knapp 10 % der Fläche derzeit Baustelle oder sonstige Offenböden ohne Vegetationsbedeckung, aber auch ohne Befestigung bzw. Versiegelung.
- Ruderalfluren und halbruderale Gras- / Staudenfluren nehmen immerhin insgesamt gut 29 % des Plangebietes ein. Sie verteilen sich neben einer kleinen Fläche am westlichen B 243-Parkplatz auf eine große, ebene Fläche im Kernbereich sowie auf Flächen im Bereich der südöstlichen Hanglage bzw. südöstlich entlang des Gaststättengebäudes im Übergang zum dort angrenzenden Acker.  
In Teilen ist dabei junger Gehölzaufwuchs erkennbar. Während es sich bei der Ruderalfläche im Kernbereich vor allem Essigbaumrhizome, sonstige Zierstrauchreste und Eschenanflug handelt, ist die Bodenvegetation im südöstlichen Böschungsbereich mit Jungwuchs von Bluthartriegel und Waldrebe durchsetzt; alles spricht dafür, dass dort vor kurzer Zeit Gehölzbestand beseitigt wurde.
- Angrenzend an den östlichen Parkplatz der B 243 beginnt Laubwald mit Forstcharakter (vorherrschend Ahorn, Birke, Lärche, Esche, Buche), er setzt sich auch außerhalb der Plangebietsgrenze fort.

- Auf der gegenüberliegenden Seite unterhalb des Kriegerdenkmals bzw. im Anschluß an die Zufahrt zum südlichen Gebäude ragt mit seinem Randbereich ein Gebüsch trockenwarmer Standorte in das Plangebiet hinein.
- Südwestlich liegt ein kleiner Teil eines Waldes trockenwarmer Standorte (vorherrschend: Esche, Birke) innerhalb des Plangebietes.
- Vor dem südlichen Wohngebäude ist als standortfremdes Gehölz eine Fichtengruppe vorhanden, die übrigen Flächen um das Gebäude wurden einschließlich ihrer Gehölzbestände vereinfacht als Gartenflächen auskartiert.
- In der bereitgestellten Kartengrundlage sind einige größere Einzelbäume dargestellt. Sie sind offensichtlich eingemessen, hierfür wurden die Arten angegeben. Darüber hinaus wurden einige bislang nicht eingemessene Einzelbäume (3 Eschen in Ergänzung der Gruppe westlich des Parkplatzes sowie 1 Buche und 2 Eichen oberhalb des Hanges bzw. oberhalb der B 243) in ihrer Lage annähernd dargestellt.  
Die Bäume sind aufgrund teils eingeschränkter Standortbedingungen vereinzelt suboptimal ausgeprägt und weisen teils leichte Spitzendürre, einseitwendige Kronen o.ä. auf. Das mindert aber nicht ihre derzeitige gestalterische Bedeutung als Großgrün für den Planbereich.
- Hinweise auf floristische Besonderheiten, d.h. auf seltene, gefährdete oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten, ergaben sich für das eigentliche Plangebiet bei der Bestandsaufnahme vor Ort nicht. Solche Vorkommen sind auch aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der gegebenen abiotischen Voraussetzungen bzw. des teils völlig in seinen Bodenstrukturen überformten Geländes hier auch nicht zu erwarten.  
Allerdings liegt nördlich der asphaltierten Zufahrt vor dem Waldrand und damit außerhalb des Plangebietes eine Fläche, die zwar Merkmale einer trockeneren, halbruderalen Gras- und Krautflur aufweist, aber auch schon in Magerrasen Standorte übergeht (vgl. Karte 1).

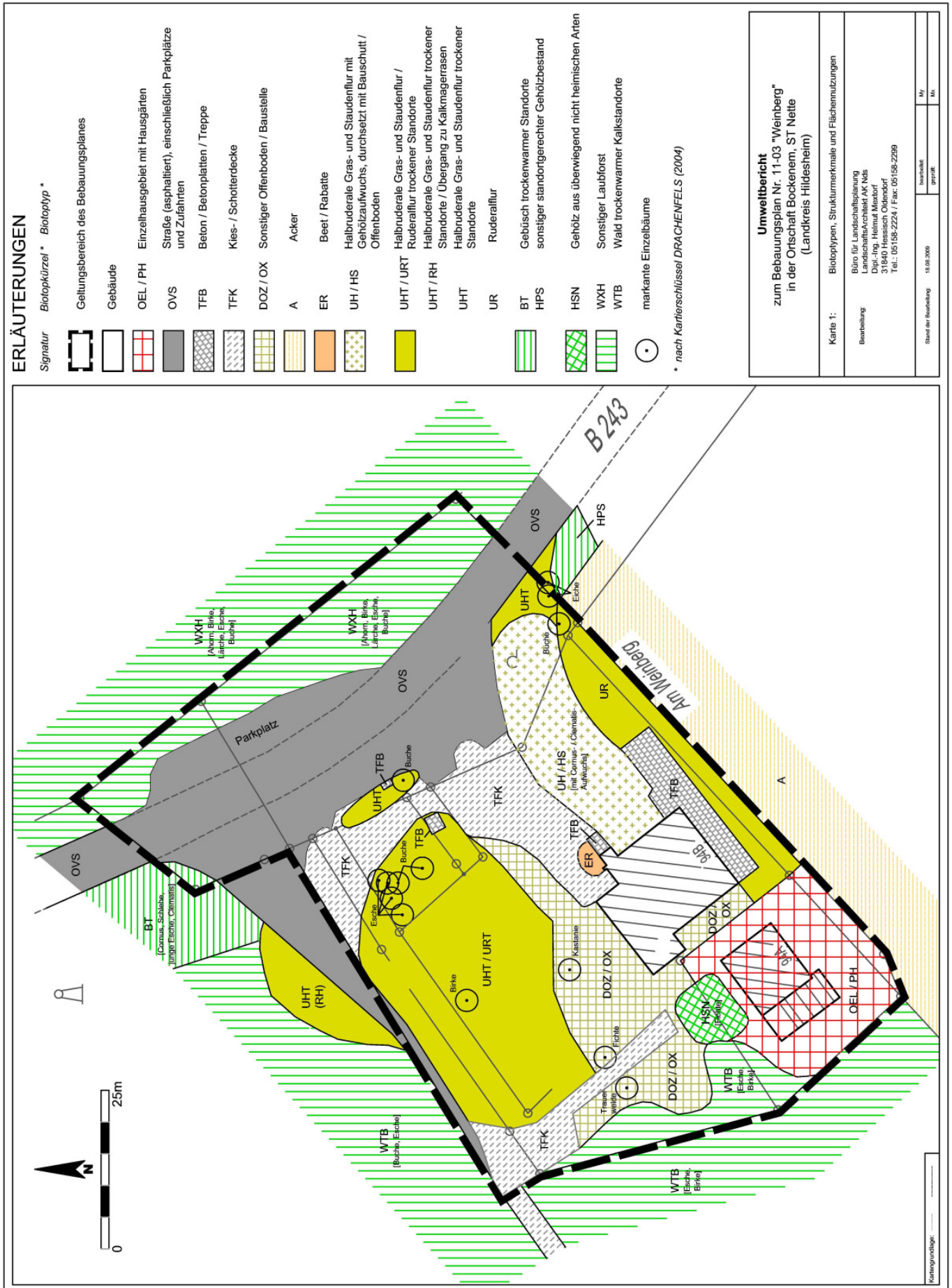
Die Karte 1 enthält die Darstellung des gegenwärtigen Landschaftszustandes, in Tab. 2 ist der jeweilige Anteil der erfassten flächigen Biotoptypen innerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Zuordnung der Biotoptypen zu einer der in Kap. 2 genannten Wertstufen ist der im Anhang beigefügten Tabelle A („Eingriffsermittlung und –bilanzierung“) zu entnehmen.

Tab. 2: Verteilung flächiger Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp (vgl. Darstellung in Karte 1)	Kürzel (vgl. Karte 1)	Flächenanteil ca.	
		m <sup>2</sup>	%
Gebäude		471	7,0
asphaltierte Verkehrsflächen (Straße, Zufahrt, Parkplätze)	OVS	1.356	20,0
Beton / Betonplatten / Treppe	TFB	155	2,3
Kies- / Schotterdecke	TFK	738	10,9
sonstiger Offenboden / Baustelle	DOZ / OX	647	9,6
halbruderaler Gras- / Staudenflur trockenerer Standorte	UHT	91	1,3
wie vor + Ruderalflur trockener Standorte	UHT / URT	1.110	16,4
halbruderaler Gras- / Staudenflur mit jungem Gehölzaufwuchs	UH / HS	458	6,8
Ruderalflur	UR	314	4,6
Wald trockenwarmer Kalkstandorte	WTB	248	3,7
Sonstiger Laubforst	WXH	631	9,3
Einzelhausgebiet mit Hausgärten (ohne Gebäude)	OEL / PH	455	6,7
Gehölz aus überwiegend nichtheimischen Arten	HSN	84	1,2
Beet / Rabatte	ER	15	0,2
<b>Summe gesamt</b>		<b>6.773</b>	<b>100,0</b>

Außerhalb an das Plangebiet grenzt südlich großflächige, hängige Ackerlandschaft an. Die oben beschriebenen Waldbestände setzen sich südwestlich, nördlich und östlich des Plangebietes auch außerhalb weiter fort, dies gilt auch für das Verkehrsband der B 243.

Karte 1: Biototypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen



Das Spektrum der im Bereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biotoptypen ist damit relativ eng und aufgrund der intensiven bisherigen Überformung (früherer Gesteinsabbau, bestehende Bebauung und laufende Umbaumaßnahmen bzw. Baustelle, hoher Verkehrsflächenanteil, Gartennutzung) auch sehr stark nutzungsgeprägt.

Die Palette vorkommender Pflanzenarten (hier speziell als Standorte: Ruderalflächen, Gartenanteile) beschränkt damit sich auf weit verbreitete, in der Regel wenig anspruchsvolle Gras- und Krautarten; in den Gartenanteilen sind neben heimischen Gehölzarten vor allem auch Ziergehölze einschließlich Nadelbäume vorhanden.

Insbesondere die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen mit den verschiedenen Ruderalvegetationsformen sowie das enge Umfeld der bestehenden Gebäude wird bei der Umsetzung der Pläne direkt von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts betroffen bzw. den Wirkungen des Vorhabens ausgesetzt sein (vgl. Kap. 3), weil dort zukünftig weitere bzw. zusätzliche Bebauung zulässig sein wird und dort auch die notwendigen Erschließungsstrukturen und Stellflächenangebote geschaffen werden müssen. Das bedeutet dort entsprechenden Struktur- und Wertverlust bzw. Wertstufenwandel und damit erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft infolge von weiterer Bautätigkeit.

Für die randlich im Plangebiet liegenden Waldanteile ist voraussichtlich nicht von Eingriffsfolgen auszugehen, dies gilt auch für die Verkehrs(neben)flächen der B 243.

### ***Tiere / Tierlebensräume / Artenschutz***

Gezielte faunistische Erfassungen wurden im Gelände nicht vorgenommen. Auch liegen aus der bisherigen Verfahrensbeteiligung keine konkreten Nach- bzw. Hinweise über das Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Tierarten im betroffenen Bereich vor.

Bereiche mit Habitat- und Brutrevierqualität für baum- oder gebüschbrütende Vogelarten liegen mit Ausnahme der randlich in das Plangebiet hineinragenden Waldflächen sämtlich außerhalb des überplanten Gebietes. Den wenigen Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes wird in dieser Hinsicht keine wesentliche Bedeutung beigemessen, da sie keine erkennbaren Baumhöhlen aufweisen und auch vor Ort zum Zeitpunkt der Biotopkartierung in den Kronen keine Nester / Brutstätten vorhanden waren.

Insofern kommen diese Einzelbäume auch nicht als Habitatstrukturen z.B. für Bilche, Fledermäuse, Eulen oder andere in Betracht.

Die überbauten, versiegelten oder anderweitig befestigten und daher vegetationsfreien Flächen weisen keine nennenswerte Lebensraumbedeutung auf.

Einzig die verschiedenen Ruderalfluren bzw. halbruderalen Gras- und Krautfluren in ihrer unterschiedlichen Durchmischung sind (abgesehen von den schmalen randlichen Waldbeständen, denen generell eine hohe Bedeutung als Lebensraum zuzuordnen ist) als Tierlebensräume von Bedeutung, da sie vor allem mit ihren Blütenhorizonten einem großen Spektrum an Insekten Lebensraumstrukturen und geeignetes Nahrungshabitat bieten können.

Mit Blick auf die Anforderungen des § 42 BNatSchG in Verbindung mit dem „Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten“ (NLWKN 2008) läßt sich die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens solcher Arten bzw. Artengruppen auf den hier bereits weitgehend überformten, teils intensiv genutzten und z.T. in Umgestaltung / Umbau befindlichen Flächen wohl ausschließen.

Auf den noch offenen unbefestigten und dabei vegetationsbedeckten Böden ist jedoch insgesamt noch von einer Lebensraum-Grundbedeutung auszugehen: Sie beherbergen eine Vielzahl von Bodenlebewesen (z.B. Nematoden, Milben, Borstenwürmer, Regenwürmer, Asseln oder Tausendfüßler) bis hin zu ggf. auch Kleinsäugetern wie Maulwurf oder Feldmaus. Durch bodenbeanspruchende Nutzungen insbesondere mit Überbauung und Versiegelung wie Bau- und Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze) wird jedoch auch diese Grundbedeutung zukünftig nicht mehr oder nur noch stark eingeschränkt gegeben sein.

### ***Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte***

Derartige Schutzgebiete bzw. –objekte sind im Bereich des Plangebietes oder angrenzend nicht vorhanden.

### ***Biologische Vielfalt***

Aufgrund der relativ hohen Nutzungsintensität und weitgehenden Strukturarmut auf den Wohn- und insbesondere den Ackerflächen ist hier keine besondere biologische Vielfalt<sup>1</sup> anzunehmen.

<sup>1</sup> Nach dem Glossar der BUNDESANSTALT FÜR NATURSCHUTZ (2007) handelt es sich dabei um den „Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art“

### 2.3 Schutzgut Boden

Bei den hier natürlicherweise anzutreffenden Böden handelt es sich im Urzustand um mäßig trockene, in kleinflächigem Wechsel trockene oder frische, örtlich staunasse, steinige, tonig Mergel- und Kalkstein-Verwitterungsböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Mergel und Kalkstein, z.T. mit Gehängelehmdecke. Daraus sind hier als Bodentypen Rendzinen und Pelosole im Wechsel mit Braunerden und Pseudogleyen hervorgegangen (NLfB 1974; LBEG 2008).

Natürliche Böden bzw. Bodenschichten dürften aber aufgrund des früheren Gesteinsabbaus westlich der B 243 heute nur noch im Bereich der Wälder östlich der Bundesstraße sowie in den Wäldern nördlich des Plangebietes vorkommen.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind aufgrund des genannten Bodenabbaus sowie der Überlagerung mit Verkehrsflächen (B 243) als völlig überformt einzustufen. Das bedeutet auch, dass natürliche Deckschichten heute wohl weitgehend fehlen.

Bei den im Plangebiet liegenden unbefestigten Flächen (hier speziell: vegetationsbedeckte Bereiche) ist aber davon auszugehen, dass sie noch einen Beitrag zum Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt liefern, dass sie also z.B. im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten derzeit auch noch einen Beitrag z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser und als Standorte für die Vegetation leisten. Im Bereich von Wohnbebauung und Versiegelung (Asphaltflächen, Betonpflaster etc.) ist dieses jedoch gar nicht mehr gegeben.

### 2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes oder außerhalb angrenzend sind Gewässer ebenso wenig vorhanden wie wasserrechtliche Schutzgebiete oder auch Einzugsgebiete für Trinkwassergewinnungsanlagen.

Niederschlagswasser versickert derzeit weitgehend auf den Offenböden des Plangebietes, im Bereich der B 243 fließt es von den asphaltierten Verkehrsflächen in die unbefestigten Seitenräume und versickert dort in flachen Mulden.

In Bezug auf Beeinträchtigungen des gegenwärtigen Boden- und damit auch Wasserhaushaltes wird hier auf die Ausführungen unter 2.3 verwiesen.

Die Grundwasserneubildungsrate unter ungestörten Bodenverhältnissen liegt bei ca. < 100 mm/a, aufgrund der Gesteins- und Bodenverhältnisse ist dabei von einer insgesamt hohen Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag auszugehen (LANDKREIS HILDESHEIM 1993).

### 2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die nach BauGB getrennt zu behandelnden Schutzgüter „Klima“ und „Luft“ werden hier zusammengefaßt, da der Bewertungsrahmen nach BREUER (1994+2006) nur vom Schutzgut „Luft“ spricht, gleichwohl aber auch (gelände)klimatische Aspekte mit einbezieht.

Das Klima der submontanen Berglandregion ist mit einem jährlichen Niederschlag von rund 650 - 850 mm als mittelfeucht bis feucht einzustufen. Die klimatische Wasserbilanz zeigt einen geringen bis mittleren Wasserüberschuß von 100 - 300 mm/ Jahr und ein mittleres bis hohes Defizit von 50 - 75 mm im Sommerhalbjahr (NLfB 1974).

Vorherrschend sind (süd)westliche Winde, wobei auf freien Ackerflächen der Offenlandschaft und abseits von Siedlungslagen o.ä. grundsätzlich mit höheren durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten zu rechnen ist als etwa in Benachbarung von Gebäuden / Anlagen, Wald o.ä. Da das Plangebiet überwiegend in einer abbaubedingten Auskerbung des Höhensattels liegt, ist dort mit Ausnahme der Südostseite im Übergang zum Acker (Hangaufwinde) eher von beruhigten Windverhältnissen auszugehen.

Das Geländeklima des engeren Plangebietes kann aufgrund der gegebenen Versiegelung insbesondere im Bereich der B 243 als gestört und durch erhöhte Einstrahlung und Wärmespeicherung gekennzeichnet angesehen werden. Die umliegenden Waldbestände gleichen dies jedoch als großflächig wirkungsvolle kaltluftproduktive Vegetationsstrukturen wieder aus.

### 2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Der größte Teil des Plangebietes liegt vertieft eingebettet in einen früheren Gesteinsabbau auf dem sonst bewaldeten Höhenzug. Im Grundsatz ist so von Südwesten über Norden bis nach Osten hin durch die umliegenden Wälder eine gute Abschirmung bzw. Einbindung in die Umgebung gegeben.

Allerdings sind die beiden Gebäude aufgrund ihrer Lage an der Hangkante oberhalb der weiträumigen Ackerflächen weithin sichtbar. Das gestalterische Erscheinungsbild speziell der Gebäude und Freiflächen, soweit sie aus der südöstlich angrenzenden Offenlandschaft sicht- und erlebbar sind, ist dabei wegen der dort fehlenden Eingrünung teils defizitär.

Andererseits bietet sich den Bewohnern von dort ein herrlicher Blick in die Landschaft, sichtbar ist bei guten Wetterlagen dann auch der Brocken im Harz.

Einen wenig attraktiven Eindruck macht das Gelände derzeit bei Betrachtung von der Bundesstraße aus. In weiten Teilen, d.h. im Umfeld des zukünftigen Gastronomiegebäudes, ist Baustellencharakter gegeben. Den großteils brachliegenden Freiflächen fehlt ein gestalterisches bzw. grünplanerisches Konzept, das Gebäude ist im Umbau, teils sind Baumaterialien abgelagert, wenig attraktiv erscheint auch die von Gehölzbewuchs weitgehend freigestellte Böschung zwischen Gasthaus und Bundesstraße. Auch der hohe Anteil an asphaltierten Verkehrsflächen trägt nicht zur gestalterischen Aufwertung des Standortes bei.

Zu den Aspekten „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ aus der Sicht des Landschaftsrahmenplanes (LANDKREIS HILDESHEIM 1993) vgl. die Ausführungen in Kap. 1.2.2.

Die Abbildung 4 mit den Fotos 1 – 12 zeigt das Erscheinungsbild des Plangebietes „Weinberg“ einschließlich seiner Randlagen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wertgebende Merkmale sind für diesen Schutzgutkomplex nicht bekannt.

## **2.8 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den aufgeführten einzelnen Schutzgütern bestehen vielschichtige Wechselbeziehungen, die hier nur exemplarisch angedeutet werden sollen.

Solange Böden offen, d.h. unbefestigt und in ihrer Schichtenfolge noch weitgehend natürlich gelagert sind wie bei den vorhandenen Waldbeständen, können sie grundsätzlich naturraumtypischen Pflanzen(gesellschaften) als Standort und Tierarten (vom Mikroorganismus, Regenwurm oder Kleinsäuger im Boden bis zum Bodenbrüter oder Beutegreifer als Vertreter der Avifauna) als Lebensraum dienen. Auch Rohböden aus anstehendem Gestein bieten wertvolle Standortvoraussetzungen für die natürliche Flora.

Mit zunehmender Intensität der Landbewirtschaftung sowie Versiegelung bzw. Überbauung (z.B. Straße, Gebäude- und Wirtschaftsflächen, Zufahrten und Stellplätze etc.), Abgrabung, Überschüttung usw. sinkt dieses Angebot. Die Möglichkeiten der Versickerung sinken auf diesen Flächen ebenfalls. Überbauung bzw. Versiegelung reduzieren außerdem geländeklimatische Ausgleichswirkungen wie Verdunstung und Abkühlung.

Dauerhafte Bodenbedeckung (z.B. durch Ruderalfluren oder auch größere Gehölzbestände wie Wald) fördert langfristig die ungestörte Bodenentwicklung und beugt der Erosion durch Abschwemmung vor. An dieser Bodenentwicklung wirken auch versickernde Niederschläge und die mit ihnen transportierten Stoffe bzw. Partikel mit. Fehlende Bodenbedeckung, Umschichtungen durch Bauvorgänge, Gehölzrodung oder Bodenabbau führen zu starken Störungen des natürlichen Bodengefüges, zu schnellerem oberflächlichem Abfluß von Niederschlägen und zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenentwicklung insgesamt.

Ein vielfältiges Angebot an flächigen und vertikalen Vegetationsstrukturen (z.B. Einzelbäume, Gebüsche, Wald, höhere Gras- und Krautfluren u.a.) erhöht sowohl die Lebensraumbedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt als auch die örtliche Erlebnisvielfalt. Demgegenüber bietet eine stark durch bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und sonstige Nebeneinrichtungen überformte Landschaft nur ein stark eingeschränktes Lebensraumangebot für die Tier- und Pflanzenwelt und eine geringe Erlebnisvielfalt.

Diese Beispiele mögen genügen, um die Vielschichtigkeit der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern nur anzudeuten; entsprechend komplex fallen dann bei Realisierung des Vorhabens auch die Wirkzusammenhänge auf die Umwelt aus.

## **2.9 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung**

Das aktuell im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung gegebene Landnutzungsmuster (Wald; Gebäudebestand mit Freiflächen; Straßen- und Wegenetz etc.) ist seit längerem so gegeben bzw. stabil, wenngleich am / im Gaststättengebäude und auf den zugehörigen Freiflächen Umbauvorgänge erkennbar sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im betroffenen Raum unabhängig vom geplanten Vorhaben (Aufstellung des Bebauungsplanes) keine wirtschaftlichen, verkehrlichen, technischen, planerischen oder sonstigen Entwicklungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Veränderung des jetzigen Umweltzustandes im Plangebiet führen könnten. Eine weiterführende Prognose der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen ist daher nicht notwendig, Beurteilungsgrundlage bleibt der aktuelle Umweltzustand, wie vorstehend beschrieben.

**Abb. 4: Fotos zum Landschaftszustand**

Foto 1: Blick vom östlichen Parkplatz auf das Gasthaus



Foto 2: Eingangsbereich des Gasthauses



Foto 3: Blick auf die Gebäude von Süden



Foto 4: Terrassenplateau oberhalb des Hanges



Foto 5: Blick vom Terrassenplateau zum westlichen Parkplatz



Foto 6: Ruderalfläche zwischen Baustelle und Zufahrt



Foto 7: Blick von der nördlichen Zufahrt über die Ruderalflur



Foto 8: Kastanie nördlich des Gasthauses





**Abb. 4 (Fortsetzung)**

Foto 9: Hangböschung mit Vegetation



Foto 10: Östlicher Parkplatz mit Waldkulisse



Foto 11: Blick nach Nordwesten auf das Ehrenmal oberhalb der B 243



Foto 12: Südöstlicher Abschnitt der B 243 mit Gehölzkulisse

**3 Beschreibung der Umweltauswirkungen aus der Umsetzung des Bauleitplanes****3.1 Beurteilungsgrundlagen**

Beurteilungsgrundlagen zur Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind

- die gegebenen Umweltvoraussetzungen, rechtlichen Rahmenbedingungen und methodischen Ansätze, wie in Kap. 1.2 und 2 beschrieben sowie
- die zeichnerische Darstellung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 11-03 „Weinberg“ einschließlich der 24. FNP-Änderung mit den in Kap. 1 dargelegten Zielen und Inhalten sowie
- die Gestaltungsplanung für die Außenanlagen des Gasthauses (v.RUNDSTEDT 2009), wie in Abb. 5 wiedergegeben.

**3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Boden, Wasser, Klima / Luft, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen**

Im Bereich der B 243 wird lediglich der Bestand an Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gossen und Bankette Parkplätze mit Zufahrten) festgeschrieben. Das gilt letztendlich auch für die nordöstlich angrenzenden Waldflächen, die in Überlagerung mit der Verkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt sind.

Ebenfalls weitgehend nur im Bestand festgeschrieben wird das südliche Wohngebäude. Für das eigentliche Gasthaus werden dagegen durch entsprechend vom Gebäude abgesetzte Baugrenzenführung größere Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. So sind innerhalb des größeren Baufensters (Fläche: 945 m<sup>2</sup>) zukünftig insgesamt 660 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche zulässig (zum Vergleich: Gebäudebestand derzeit ca. 471 m<sup>2</sup> nach Tab. 2). Hier ist zu sehen, dass von dieser Erweiterungsmöglichkeit nur das engere Umfeld der Gebäude betroffen ist, d.h. Flächen, die derzeit überwiegend als Baustelle, sonstige Offenböden oder als Flächen mit Kies- und Schotterdecken in Karte 1 gekennzeichnet sind. Lediglich nach Süden zur offenen Ackerlandschaft hin bzw. nach Osten zum Hang hin sind Ruderalfluren (teils mit Gehölzaufwuchs) betroffen.

Abb. 5: Gestaltungsplanung Außenanlagen Gasthaus (v.RUNDSTEDT; Stand 23.11.2009)



Dagegen liegt das kleinere Baufenster (Fläche 127 m<sup>2</sup>) vollständig in einer Vegetationsfläche, und auch ein Teil der im B-Plan als „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc.“ gekennzeichneten Bereiche greift in die Vegetationsfläche im Kern des Plangebietes ein.

Dabei können von den vorhandenen Einzelbäumen lediglich zwei (eine Buche und eine Birke) gesichert bzw. erhalten werden.

Wesentliche Veränderungen des Landschaftszustandes, d.h. des Erscheinungsbildes und der Funktionen des Naturhaushaltes, die mit erheblichen Eingriffsfolgen verbunden sein können, sind dabei fast ausschließlich im Bereich der jetzigen Ruderalfluren bzw. halbruderalen Gras- und Staudenfluren meist trockenerer Standorte zu erwarten, da diese Flächen teils als überbaubare Grundflächen bzw. als Flächen für Zufahrten, Stellplätze o.ä. festgesetzt werden. Diese Bereiche bilden daher den Schwerpunkt der Eingriffsbeurteilung und –bilanzierung (Tab. A im Anhang). Hierauf beziehen sich entsprechend die nachfolgenden Ausführungen.

In die Eingriffsbeurteilung gehen neben den überbaubaren Flächen auch noch der im Plan für die Gestaltung der Außenanlagen der Gaststätte dargestellte Spielplatz sowie eine für das Wohnhaus erforderliche Zufahrt mit ein.

### 3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume und die biologische Vielfalt

Als Folge der B-Plan-Realisierung und dabei insbesondere infolge zukünftig weiterer Überbauung und Versiegelung / Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen wie Terrassen, Wege und Sitzplätze, Stellplätze, Zufahrt etc. verliert ein Großteil der bisherigen Offenböden mit ihren Vegetationsdecken sowohl seine Funktionen als Lebensraum für Bodenlebewesen, Insekten, Kleinsäuger u.ä. als auch als potentieller Standort für naturraumtypische Vegetationsformen und Pflanzenarten. Außerdem werden insgesamt 7 größere bzw. ältere Bäume (4 Eschen, 2 Buchen, 1 Kastanie) beseitigt, wobei anzumerken ist, dass die Bäume in Habitus und Erhaltungszustand teils nur suboptimal ausgeprägt sind.

Unter artenschutzrechtlichen Aspekten ist derzeit dabei aber nicht erkennbar, dass als Folge der beabsichtigten Bauleitplanung die Vorschriften des § 42 Abs. 1 Nr. 2 + 3 i.V.m. § 42 Abs. 5 BNatSchG verletzt werden, auch sind hier keine nicht ersetzbaren Biotope vom Vorhaben betroffen.

Die in ihrer Standort- bzw. Lebensraumqualität herabgesetzten Flächenanteile bzw. die verlorengehenden Strukturen gehen in die Eingriffsbeurteilung mit ein. Maßgeblich für die Eingriffsbeurteilung sind dabei die Lage der Baufenster, die darin festgesetzten zulässigen Grundflächen von 660 m<sup>2</sup> bzw. 94 m<sup>2</sup> einschließlich einer nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 %, eine notwendige Zufahrt für das Wohnhaus sowie die Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. gemäß der Gestaltungsplanung in Abb. 5 unter Berücksichtigung bzw. Abzug des bereits vorhandenen Bestandes an Gebäuden und befestigten Flächen. Jeweils außen vor bleiben die befestigten Flächen der Bundesstraße 243, da dort derzeit keine Veränderungen zu erwarten sind. Aus diesen Ansätzen wurden die in Tab. 3 zusammengestellten Flächenwerte ermittelt.

Gehölzverluste sind insofern zu erwarten, als innerhalb der Ruderalflächen z.T. natürlicher Gehölzjungwuchs (Hang östlich des Gasthauses) und in der großen Vegetationsflächen im Kern des Plangebietes ebenfalls Jungwuchs von Gehölzanflug bzw. Reste von kleineren Ziergehölzen vorhanden sind. Auf den Verlust der 7 größeren Bäume wurde oben bereits hingewiesen.

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden hier mit Blick auf die Einschätzung in Kap. 2.2 insgesamt jedoch nicht gesehen.

Aus der absehbaren Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Befestigung etc. resultiert jedoch ein funktionaler Wertverlust mit einem entsprechenden qualitativen und quantitativen naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf (vgl. Tab. A im Anhang).

Flächen, die zukünftig funktional verbessert werden, wie die beiden Flächen für Anpflanzungen (einschließlich Erhaltung von Einzelbäumen) sowie die Baumreihe entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze, sind nachstehend in der Folgenabschätzung nicht berücksichtigt bzw. fließen nicht in die Eingriffsbeurteilung der Tab. A im Anhang mit ein. Sie entfalten vielmehr kompensatorische Wirkung.

Flächen ohne Lebensraumbedeutung wie überbaute, versiegelte oder sonst wie befestigte Flächen einschließlich stark überformter vegetationsfreier Offenböden gehen für dieses Schutzgut ohnehin nicht in die Bilanzierung mit ein.

Tab. 3: Eingriffsrelevante Flächenanteile für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume

beanspruchter Biotoptyp		Umfang ca. [m <sup>2</sup> ]
halbruderaler Gras- / Staudenflur trockenerer Standorte + Ruderalflur trockener Standorte	UHT / URT	1.110
Ruderalflur	UR	300
halbruderaler Gras- / Staudenflur mit jungem Gehölzaufwuchs	UH / HS	312
<b>Summe Biotopverluste gesamt voraussichtlich</b>		<b>1.722</b>

### 3.2.2 Auswirkungen auf Bodenfunktionen

Nachteilige Auswirkungen auf den Bodenhaushalt ergeben sich durch Bautätigkeit für die Herstellung von Gebäudeanbauten und Nebeneinrichtungen (Grillhütte mit Theke und Freisitzen) sowie durch die Anlage von Zufahrten, Stellflächen, Wegen und Terrassen etc. innerhalb des Plangebietes.

Als Folge davon werden anteilig gleichermaßen wie die im Kap. 3.2.1 benannten Ruderalfuren und halbruderalen Gras- und Staudenfluren (insgesamt 1.722 m<sup>2</sup>) auch deren Offenböden in Anspruch genommen, d.h. durch Bautätigkeit nachhaltig überformt bzw. umgestaltet. Das bedeutet also entsprechende Eingriffe in den Bodenhaushalt durch Abtrag der belebten oberen Bodenschicht, ggf. auch tiefergehende Abgrabungen (vor allem für Fundamentgründungen / Baugruben), ferner durch Aufschüttung, Durchmischung, Verdichtung, Überbauung und Befestigung bzw. Versiegelung im Bereich von Gebäude-, Aufenthalts- und Verkehrsflächen und damit den Verlust bisheriger Offenböden einschließlich der dort vorhandenen Vegetationsdecken. Die überbauten bzw. befestigten Böden können zukünftig weder den bislang daran gebundenen Bodenlebewesen noch anderen Artengruppen mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Auch ist dort Pflanzenwachstum nicht mehr möglich. Allerdings ist an dieser Stelle noch einmal auf Kap. 2.3 hinzuweisen, wonach die Böden des Plangebietes bereits als weitgehend überformt durch früheren Abbau sowie durch bisherige Bautätigkeit anzusehen sind. Entsprechend wurde in Tab. A (Anhang) für den bodenbezogenen Kompensationsbedarf auch nur ein Faktor von 0,2 statt der sonst gängigen 0,5 angesetzt.

Gegebenenfalls anfallende Überschußmengen an Boden müssen ordnungsgemäß entsorgt werden, sofern sie nicht innerhalb des Plangebietes Verwendung finden können.

Auf diesen eingriffsrelevanten Flächen im Umfang von insgesamt 1.722 m<sup>2</sup> ist damit von erheblichen nachteiligen Folgewirkungen für den Bodenhaushalt und damit für Natur und Landschaft auszugehen, da sie zukünftig fast vollständig befestigt bzw. überbaut werden.

In der Tab. A „Eingriffsermittlung und –bilanzierung“ im Anhang sind die zugehörigen eingriffsbedingten Funktionsverluste flächenmäßig zusammengestellt.

### 3.2.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die projektbedingten Auswirkungen sind im engen Zusammenhang mit denen für den Bodenhaushalt bzw. für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“ zu sehen. So sind als Folge der Überbauung, Flächenbefestigung und Umgestaltung auch nachteilige Veränderungen des Bodenwasser-Haushaltes zu erwarten. Auf diesen Flächen findet zukünftig keine Versickerung und Nachlieferung in den Unterboden mehr statt, anfallende Niederschläge sind auf diesen Flächen nicht mehr pflanzenverfügbar im Sinne eines funktionsfähigen Naturhaushaltes.

### 3.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luftqualität

Die Funktionen bisheriger Offenböden einschließlich ihrer bodendeckenden Vegetationsbestände als kaltluftproduktive Freiflächen gehen im Bereich zukünftig erweiterter Überbauung bzw. Flächenbefestigung im o.g. Umfang verloren, d.h. hier sind kleinräumig Veränderungen des Geländeklimas zu erwarten. Das beinhaltet den weiteren Verlust von Abkühlungswirkung sowie die Tendenz zu verstärkter Einstrahlung und Erwärmung. Darüber hinaus gehen mit dem Verlust größerer Einzelbäume auch deren Positivwirkungen für das Geländeklima (Verdunstung, Beschattung, Staubfilterung, Sauerstoffproduktion) verloren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die in der engeren Umgebung vorhandenen klimausgleichenden großen Waldbestände diese kleinräumigen Funktionseinbußen auffangen.

Andererseits wirken sich die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Anpflanzungen nach einer angemessenen Entwicklungszeit der Bestände mit ihren klimahygienischen Funktionen begrenzt auch wieder positiv bzw. ausgleichend auf Klima und Luftqualität innerhalb des Plangebietes aus.

## 3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan Nr. 11-03 ermöglicht vor allem die Erweiterung der gewerblichen gastronomischen Bebauung und damit auch die Schaffung bzw. Erweiterung dafür erforderlicher Nebenflächen und –einrichtungen einschließlich eines umfangreichen Stellflächenangebotes.

Es ist davon auszugehen, nach Umbau und Erweiterung des Gasthauses ein im Vergleich zum bisherigen Zustand größerer Gebäudekomplex bzw. Gebäudeanteil aus der südlich angrenzenden Offenlandschaft weithin einsehbar sein wird.

Darüber hinaus wird sich durch den Bau und Betrieb einer Grillhütte mit Nebeneinrichtungen im Kern des Plangebietes sowie auch durch die für den Gastronomiebetrieb erforderlichen umfangreichen Stellplätze, Terrassen- und Wegeflächen etc. das in großen Teilen bislang noch durch bodendeckende Vegetation geprägte und bislang nur randlich bebaute Gebiet in seinem Erscheinungsbild deutlich verändern. Die Bebauung rückt in den Kernbereich vor, Vegetationsanteile einschließlich gliedernder bzw.

abschirmender größerer Bäume gehen verloren. Insgesamt ist daher für dieses Schutzgut von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

### 3.4 Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten

Es sind keine Auswirkungen auf derartige Gebiete bzw. Objekte zu erwarten.

### 3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten, da einerseits im weiteren Umfeld z.B. keinerlei Wohnbebauung vorhanden bzw. betroffen ist und andererseits lediglich eine dort jetzt zwar ruhende, zu Zeiten des Betriebes aber zulässige Nutzung wieder ermöglicht und lediglich bauleitplanerisch abgesichert werden soll. Das schließt auch die derzeit bestehende Wohnnutzung des südwestlichen Gebäudes ein, eine Konfliktsituation besteht hier insofern nicht.

### 3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

### 3.7 Gesamtbewertung und Eingriffsbeurteilung

Als Folge der B-Plan-Aufstellung sind auf Teilflächen des Plangebietes nachteilige Veränderungen zu erwarten. Flächen von besonderer bzw. hoher Bedeutung für die verschiedenen Schutzgüter kommen dort im Plangebiet zwar nicht vor. Dennoch geht durch die beabsichtigten Erweiterungsmöglichkeiten für Bebauung einschließlich Nebeneinrichtungen ein Teil an Flächen mit seinen bisherigen Funktionen für den Naturhaushalt verloren. Der Anteil zulässiger Überbauung steigt, Nebenanlagen und Verkehrsflächen (insbesondere Stellplätze, Zufahrt, Terrassen sowie Wege und Plätze) entstehen und ein großer Teil der derzeit vorhandenen Offenböden einschließlich Vegetationsbedeckung sowie größeren Einzelbäumen geht verloren.

Das bedeutet Eingriffe in den Bodenhaushalt und in Lebensraumfunktionen, verbunden mit Funktionsverlusten und Beeinträchtigungen auch für das Landschaftsbild.

Mit Blick auf die erforderliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe auch Kap. 5) erfolgt vor diesem Hintergrund nachstehend eine zusammenfassende Eingriffsbeurteilung und Ableitung des Kompensationsbedarfs.

#### **Eingriffsbewertung und Kompensationsansatz**

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt in Anlehnung an den Ansatz des früheren Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (BREUER 1994 / 2006). Alle dafür erforderlichen Angaben sind in der im Anhang beigefügten Tabelle A „Eingriffsermittlung und –bilanzierung“ zusammengefaßt, das schließt die Zuweisung der betroffenen Grundflächen (Biotop- bzw. Nutzungstypen) zu Wertstufen für die meisten Schutzgüter auf der Grundlage dieses Ansatzes mit ein. Deutlich wird darin auch der Wertverlust bzw. der durch das Vorhaben zu erwartende Wertstufenwandel, der wiederum die Erheblichkeit von Eingriffsfolgen bedingt.

Von der Gesamtfläche des Plangebietes (6.773 m<sup>2</sup>) gehen entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster, Grundflächen und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. insgesamt 1.722 m<sup>2</sup> Fläche (vgl. Tab. A) in die Eingriffsbeurteilung mit ein, da sie zukünftig stark und nachhaltig überformt werden und somit erhebliche Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewirken. Daraus resultiert ein zunächst rein **rechnerischer Kompensationsbedarf<sup>2</sup> in Höhe von 3.788 m<sup>2</sup>.**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach diesem Ansatz im vorliegenden Fall durch Eingriffe in die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“ und „Landschaftsbild“, für die übrigen Schutzgüter werden keine erheblichen Eingriffsfolgen festgestellt. Rechnerischer Kompensationsbedarf wiederum resultiert ausschließlich aus Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“ sowie „Boden“, denn es wird davon ausgegangen, dass die für diese Schutzgüter maßgeblichen Beeinträchtigungen auch entsprechende Wertverluste für die übrigen Schutzgüter widerspiegeln, dass aber auch im Umkehrschluß die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensatorische Mehrfachwirkungen für verschiedene Schutzgüter entfalten.

2

Der rechnerische Kompensationsbedarf entspricht nicht unmittelbar dem tatsächlichen Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen. Bei Aufwertung einer geeigneten Ausgleichsfläche (z.B. Acker; Wertstufe 1) durch eine Maßnahme wie z.B. eine Obstwiese (Wertstufe 4) um zwei Wertstufen reduziert sich der reale Flächenbedarf dann auf die Hälfte des rechnerischen Kompensationsbedarfs.

Die zu erwartenden Eingriffsfolgen können allerdings nur zu einem geringen Teil im Plangebiet kompensiert werden.

Als Folge der Bauleitplanung und damit als Folge weiterer zulässiger Bebauung werden ausschließlich verschiedene Ruderalfluren bzw. halbruderaler Gras- und Staudenfluren in Anspruch genommen, z.T. mit jüngerem Strauchbewuchs (s. Tab. A). Außerdem werden insgesamt 7 größere bzw. ältere Bäume beseitigt.

Im Rahmen der Eingriffskompensation sollte qualitativ im Grundsatz möglichst die Herstellung ähnlicher Biotoptypen bzw. Strukturen erfolgen. Das ist im vorliegenden Fall nicht bzw. nur begrenzt möglich, vielmehr muß das Kompensationsziel hier vorrangig durch Nutzungsextensivierung, Strukturanreicherung oder Struktur- bzw. Funktionsverbesserung auf geeigneten Flächen erfolgen, und dies auch überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Dabei gilt einerseits, dass Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich geeignet sein müssen, d.h. sie müssen niedrige(re) Wertstufen aufweisen und gestalterisch sowie im Hinblick auf Funktionen des Naturhaushaltes (d.h. insbesondere im Hinblick auf die Intensität der Flächennutzung durch den Menschen) entwickelbar bzw. aufwertbar sein. Die vorgesehenen Maßnahmen müssen im Ergebnis also tatsächlich zu einer Verbesserung von Flächenfunktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild führen. Im Idealfall sollte gelten: "Der Umfang der Kompensation muß dem Wertverlust durch den Eingriff entsprechen" (BREUER 1994, S. 27). Außerdem sollten die erforderlichen Grundflächen möglichst kurzfristig verfügbar sein.

Weiterhin unterliegt aber der Sachverhalt „Belange von Natur und Landschaft“ und damit die Eingriffskompensation 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 Umweltbericht dient.

#### **4 In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)**

Da hier die Wiederinbetriebnahme und Umgestaltung eines früheren Ausflugslokals beabsichtigt ist und das entsprechende Hauptgebäude auch noch vorhanden ist, kommt für die Ausweisung des Sondergebietes „Ausflugsgaststätte mit Beherbergung“ keine räumliche Alternative ernsthaft in Betracht.

#### **5 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

##### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Im Sinne von § 8 NNatG der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind vermeidbare und nicht ausgleichbare Eingriffe zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)<sup>3</sup>. Vor dem Hintergrund, dass hier eine früher zulässige Nutzung am gleichen Standort wieder aufgenommen werden soll, sind Überlegungen zur Minimierung und Vermeidung in Bezug auf den Standort an sich jedoch hinfällig. Es wird also keine bislang unberührte Offenlandschaft für Bauzwecke in Anspruch genommen, sondern ein Standort mit vorhandener Bebauung. Die Erschließung ist aufgrund der Lage an der B 243 ohnehin schon gegeben.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzgebote wird die Grundlage für eine gestalterische Einbindung des Standortes in die Umgebung vorstrukturiert.

Mit der Festsetzung einer maximalen zweigeschossigen Bauweise ist ein moderates Maß für die Höhenentwicklung festgelegt, welches sich an der bereits vorhandenen Bebauung und der Geländegestalt orientiert; durch die Festlegung von Größen der zulässigen Grundflächen wird die Überformung des Standortes durch weitere Gebäude sinnvoll begrenzt.

Weitere Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und -verminderung werden derzeit nicht gesehen.

##### **5.1.1 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Änderungen der bisher schon ordnungsgemäßen Entsorgung sind nicht beabsichtigt.

##### **5.1.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer Umgang und effiziente Nutzung von Energie**

Ob und in welchem Umfang bei konkreten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes erneuerbare Energien genutzt werden, kann im Rahmen dieses Fachbeitrages nicht prognostiziert werden.

<sup>3</sup> nach § 200a BauGB jedoch nur Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1.3 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 notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB]. Mit der Festlegung konkreter Grundflächen-Maße wird ein moderates Maß für bauliche Erweiterungen gewählt, außerdem wird lediglich ein früher schon baulich genutzter Standort überplant und keine unberührte Offenlandschaft in Anspruch genommen, so dass dem o.g. gesetzlichen Anspruch Genüge getan wird.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB wird, soweit er noch vorhanden ist, bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen gewährleistet, er wird seiner Entstehung und Bestimmung gemäß an anderer Stelle wieder eingebaut.

### 5.2 Beschreibung der unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Zu den unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gehören hier neben den Gehölzverlusten die Beeinträchtigungen naturhaushaltlicher und landschaftsbildlicher Funktionen durch Überbauung und Befestigung etc. als Folge der Herstellung von Gebäuden und Nebenanlagen, Stellplätzen, Terrassen und Wegen etc. einschließlich der dafür ggf. notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen.

Bezüglich Art und Umfang wird hier lediglich auf die Ausführungen in Kap. 3. sowie die Tab. A („Eingriffsermittlung und –bilanzierung“) im Anhang verwiesen.

### 5.3 Maßnahmenkonzept für Ausgleich und Gestaltung nach Naturschutzrecht

Der Charakter der hier möglichen bzw. vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen und Entwicklungsziele einschließlich ihrer Lage innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird sehr stark bestimmt durch die im Bebauungsplan vorgegebenen Rahmenbedingungen, speziell den Ausnutzungsgrad für die beabsichtigte Bebauung einschließlich der notwendigen Erschließungs- und Grünstrukturen. Dabei übernehmen die vorgesehenen Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorrangig gestaltende und raumgliedernde, randlich aber auch abschirmende Aufgaben. Für Neuanpflanzungen sollen dabei naturraumtypische Gehölzarten bevorzugt verwendet werden.

Unter dem Blickwinkel des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes sowie auch der zukünftigen gestalterischen Qualität der gastronomiebezogenen Freianlagen soll die Einbindung baulicher Anlagen und Freiflächen in die Umgebung gewährleistet und im Zusammenwirken mit den externen Kompensationsmaßnahmen insgesamt ein angemessener Ausgleich von Eingriffen in landschaftsbildliche und auch naturhaushaltliche Funktionen erzielt werden.

Deshalb ist vorgesehen, zunächst zwei der vorhandenen älteren Einzelbäume (eine Buche und eine Birke) zu erhalten.

Darüber hinaus sollen im Übergang zur Bundesstraße sowie im Umfeld der geplanten Grillhütte (kleines Baufenster) Pflanzungen aus standortheimischen Gehölzen wiederhergestellt bzw. angelegt werden.

Es ist weiterhin beabsichtigt, im Übergang zur B 243 zwei neue großkronige Laubbäume anzupflanzen und durch Anpflanzung einer Reihe von klein- bzw. schmalkronigen Laubbäumen den Übergang zwischen den Gebäuden und dem unterliegenden Acker ansprechender zu gestalten.

Auf einer planexternen Kompensationsfläche wird darüber hinaus aus einer bisherigen Ackerfläche Dauergrünland (Mähwiese) entwickelt und extensiv unterhalten. Dort wird die bisherige intensive Landwirtschaft aufgegeben, es erfolgt zukünftig kein Dünger- und Biozideinsatz mehr. Zulässig ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr.

Außerdem wird auf einem Flächenanteil von rund 100 m<sup>2</sup> in Gewässernähe eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt, entwickelt und dauerhaft unterhalten. Im Zuge dieser Nutzungsextensivierung bzw. Flächenumwandlung kann damit eine Entlastung bzw. Verbesserung des Landschaftszustandes speziell für die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere / Pflanzen / Lebensräume erzielt werden kann.

Alle Pflanzungen bzw. Maßnahmen werden in der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Der jeweils in Ansatz gebrachte Flächenumfang der einzelnen Maßnahmen A 1 bis A 5 sowie die spezifischen Aufwertungsfaktoren ergeben sich aus der im Anhang beigefügten Tab. A.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind in Karte 2 („Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge“) dargestellt. Ergänzend sind die textlichen Festsetzungsvorschläge (vgl. Kap. 5.5) heranzuziehen.

### 5.3.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

#### **Erhaltung von Einzelbäumen**

In Karte 2 sind zwei Einzelbäume (eine Buche am Parkplatz der B 243 sowie eine Birke mit Lage in der Maßnahmenfläche A 1) gekennzeichnet, die zur Erhaltung festgesetzt werden sollen. Entsprechend erfolgte eine Darstellung als **Maßnahmen B 1 und B 2**. Diese Maßnahmen entfalten keine kompensatorische Wirkung, da mit ihnen lediglich der Bestand festgeschrieben wird.

Bei Baumaßnahmen ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Stamm- und Wurzelschutz nach DIN 18920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sicherzustellen, dass die Bäume keinen Schaden nehmen.

#### **Gehölzpflanzungen**

##### Saumartige Gehölzpflanzung im Kernbereich des Plangebietes

Die saumartige Gehölzreihe dient insbesondere der Eingrünung der Grillhütte mit Nebenanlagen sowie ganz allgemein der Gestaltung der gastronomiebezogenen Freianlagen. Sie ist als **Maßnahme A 1** bezeichnet. Da sie im Übergang zwischen vorhandener bzw. auch neuer Bebauung im Süden und dem nördlich angrenzenden naturnahen Waldbestand liegt, soll sie flächig mit naturraumtypischen bzw. standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Pflanzung erfüllt gleichzeitig abschirmende Aufgaben, da nördlich eine öffentliche Zufahrt der Straßenbauverwaltung sowie auch ein privates Grundstück mit Erschließungsfunktion liegen. Die Pflanzdichte wird mit einer Pflanze pro Quadratmeter festgesetzt. Außerdem wird die Pflanzung in Bezug auf die erforderlichen Pflanzenstückzahlen zu 95 % mit Sträuchern und zu 5 % mit Bäumen 2. Größenordnung ausgestattet (siehe beigefügte Liste in Tab. 5). Die Maßnahme umfasst eine Fläche von insgesamt rund 175 m<sup>2</sup>.

##### Gehölzpflanzung an der Böschung zur B 243

Mit dieser **Maßnahme A 2** soll eine naturnahe Begrünung der Böschung durch Bepflanzung mit naturraumtypischen bzw. standortheimischen Gehölzen sichergestellt werden. Das dient der Einbindung baulich-gastronomischer Anlagen in die Umgebung und gleichzeitig auch der Abschirmung der gastronomischen Freianlagen gegenüber der Straße. Die Pflanzdichte wird mit 2 Pflanzen pro Quadratmeter etwas geringer als bei Maßnahme A 1 festgesetzt. Außerdem wird die Pflanzung in Bezug auf die erforderlichen Pflanzenstückzahlen zu 95 % mit Sträuchern und zu 5 % mit Bäumen 2. Größenordnung ausgestattet (siehe beigefügte Liste in Tab. 5).

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von insgesamt rund 160 m<sup>2</sup>.

##### Eingrünung am südöstlichen Rand des Plangebietes

Durch die Entwicklung einer lockeren Reihe aus schmal- bzw. kleinkronigen Einzelbäumen im Bereich der oberen Hangkante (**Maßnahme A 3**) sollen die Gebäude sowie zukünftige gastronomische Einrichtungen besser in die landschaftliche Situation eingebunden werden, dabei sollen aber gleichzeitig für Besucher des Gasthauses sowie für die Bewohner auch weiterhin attraktive Fernblicke möglich bleiben. Die Bäume sind daher so anzuordnen, dass sie möglichst nicht z.B. vor Fenstern stehen. Die Darstellung in Karte 2 zeigt insofern lediglich ein Anordnungsbeispiel.

##### Einzelbaumpflanzung im Bereich des B 243-Parkplatzes

Da in diesem Bereich einige Bäume verloren gehen, sollen im Randbereich des B 243-Parkplatzes und in Ergänzung der zu erhaltenden Buche (Maßnahme B 1) mit der **Maßnahme A 4** wieder zwei neue hochwachsende Laubbäume angepflanzt werden. Das dient neben der Wiederbegrünung auch der gestalterischen Einbindung zukünftiger baulicher Anlagen und gastronomischer Einrichtungen. Zur Verwendung vorgeschlagen bzw. festgesetzt werden hier Eschen (*Fraxinus excelsior*), da sie sich, wie anhand des derzeitigen Bestandes erkennbar ist, für den Standort offensichtlich gut eignen.

#### Allgemeine Hinweise

Die Tab. A im Anhang zeigt in der Eingriffsbilanz, mit welchen relevanten Flächenanteilen und zugrundegelegten Aufwertungsfaktoren die Maßnahmen A 1 – A 4 jeweils in die Kompensationsberechnung einfließen.

Für alle Neuanpflanzungen wird deren dauerhafte Erhaltung und Unterhaltung einschließlich Nachpflanzung zur Festsetzung vorgeschlagen. Außerdem wird eine Pflanzenqualität empfohlen, die das Ziel einer angemessenen und zügigen Eingrünung, Durchgrünung und Ortsrandgestaltung des neuen Baugebietes unterstützt (vgl. Kap. 5.5).



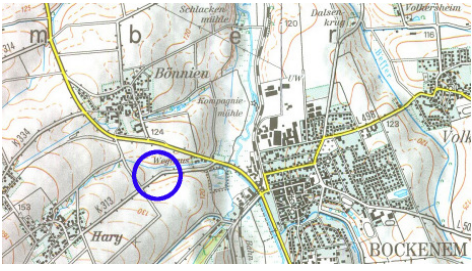


Karte 2: Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge



### 5.3.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Anteil des rechnerischen Kompensationsbedarfs, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar ist, wird an anderer Stelle des Stadt- bzw. Gemeindegebietes durch eine geeignete Maßnahme abgedeckt. Hierfür sieht die **Maßnahme A 5** die dauerhafte Aufgabe der intensiven Ackerbewirtschaftung (d.h. keine Bodenbearbeitung mehr, Verzicht auf Dünger- und Biozideinsatz) auf einer Fläche in der Gemarkung Hary vor. Näheres zur Lage der externen Kompensationsfläche sowie zu ihrer Struktur und zu den Entwicklungszielen ist aus der nachfolgenden Abb. 6 ersichtlich.

Abb. 6: Planexterne Ausgleichsmaßnahme A 5

Bezeichnung der Maßnahme: *****	A 5
Lage	nordwestlich von Hary zwischen Rottebach und K 313
Katasterbezeichnung	Flurstück 54, Flur 1, Gemarkung Hary
verfügbarer realer Flächenanteil <b>hier anrechenbare Kompensationsfläche</b>	1.726 m <sup>2</sup> <b>1.500 m<sup>2</sup></b> (der Überschuß von 226 m <sup>2</sup> kann für andere Eingriffe verrechnet werden)
Ausgangszustand	intensiv bewirtschafteter Acker
Relief	leichte Neigung zum Rottebach hin
Kompensationsziel	dauerhafte Aufgabe der Ackerbewirtschaftung einschließlich Verzicht auf Dünger- und Biozideinsatz;  Entwicklung von extensiv unterhaltenem Dauergrünland (Mähwiese) mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr; die Mahd kann landwirtschaftlich genutzt werden (z.B. als Heu)  dazu Anpflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume auf einer Fläche von ca. 100 m <sup>2</sup> an der Südseite des Rottebaches zur Entwicklung einer gewässertypischen Gehölzkulisse
Umsetzung / Fertigstellung	nach Auflösung des Pachtvertrages
<p style="text-align: center;"><i>Lageübersicht</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Annähernde Lage der Ausgleichsfläche</i></p>  <p>Kartengrundlage: oben LGN (2002); unten GoogleEarth</p>	<p style="text-align: center;"><i>Grundfläche / Flurstück</i></p>  <p>Kartengrundlage: ALK Stadt Bockenheim 09.12.2009</p>

### 5.3.3 Umsetzung der Maßnahmen

Die Maßnahmen B 1 und B 2 können sofort greifen, die Maßnahmen A 1 bis A 4 können jedoch frühestens unmittelbar nach Realisierung von Baumaßnahmen bzw. nach der beabsichtigten Umgestaltung der gastronomischen Außenanlagen begonnen werden. Dies hängt natürlich auch davon ab, ob die Jahreszeit gerade Anpflanzungen zuläßt oder nicht (Pflanzperiode von ca. Anfang November bis Anfang April). Zeitlich sollte die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen an die Aufnahme des Gastronomiebetriebes gekoppelt werden.

Die planexterne Maßnahme A 5 kann unabhängig von Baufortschritt bzw. Umgestaltung und damit im Vorgriff auf die Eingriffe auch jetzt schon durchgeführt werden.

***In jedem Fall sind die Kompensationsmaßnahmen zeitlich und flächenanteilig im Verhältnis so umzusetzen bzw. durchzuführen, wie es der tatsächlichen Umsetzung / Ausnutzung der zukünftigen Bauflächen entspricht.***

### 5.4 Eingriffsbilanz

Eine Übersicht über den ermittelten Kompensationsbedarf, die Kompensationswirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen A 1 bis A 5 sowie die Eingriffsbilanz ist der im Anhang beigefügten Tabelle A („Eingriffsermittlung und –bilanzierung“) zu entnehmen.

Danach steht einem rechnerischen Kompensationsbedarf von 3.788 m<sup>2</sup> für die erweiterten baulichen Möglichkeiten einschließlich Umgestaltung der Außenanlagen am Gasthaus eine Kompensationswirkung aller Maßnahmen im rechnerischen Umfang von 3.743 m<sup>2</sup> gegenüber. Es ergibt sich dadurch insgesamt ein vernachlässigbares Kompensations-Defizit von rund 45 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. A), dieser rechnerische Überschuß entspricht aber angesichts des z.B. für die Maßnahme A 5 zugrundegelegten Aufwertungsfaktors 2 einer realen Fläche von nur ca. 22 - 23 m<sup>2</sup>.

Die rechnerische Eingriffsbilanz wird so insgesamt als hinreichend ausgeglichen angesehen.

Die qualitative Eingriffsbilanz kann aufgrund von Art und Umfang der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ebenfalls als hinreichend ausgeglichen angesehen werden. Denn den erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus zusätzlicher Überbauung und Flächenbefestigung sowie den absehbaren nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes durch Verlust von Gehölzen steht damit ein angemessener Flächenvorrat mit geeigneter Nutzungsextensivierung und Strukturverbesserung sowohl innerhalb des Plangebietes als vor allem auch an anderer Stelle des betroffenen Raumes gegenüber.

Alle Kompensationsmaßnahmen haben außerdem unter dem Aspekt „Mehrfachwirkung“ insbesondere durch ihre Bepflanzungen, die Nutzungsextensivierung mit zukünftigem Verzicht auf Dünger- und Biozideinsatz sowie auch die Eigenentwicklung auf der planexternen Kompensationsfläche Positivwirkungen für Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt, mit ihren Gehölzpflanzungen aber insbesondere auch für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Nachfolgend werden die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen so weit wie möglich als Festsetzungsvorschläge für die unmittelbare Verwendung in der Bauleitplanung aufbereitet.

### 5.5 Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung

Die hier in Tab. 4 vorgeschlagenen, in Karte 2 (Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge) und Abb. 6 dargestellten sowie darüber hinaus textlich beschriebenen Einzelmaßnahmen sollen im Bauleitplanverfahren so berücksichtigt bzw. rechtlich verankert werden, daß ihre vollständige (und möglichst frühzeitige) Umsetzung sowie dauerhafte Funktionsfähigkeit auch gewährleistet wird.

***Es wird daher empfohlen, die fachlichen Inhalte dieses Umweltberichtes, wie sie nachfolgend in Tab. 4 als Festsetzungsvorschläge aufgeführt sind und inhaltlich bereits erläutert wurden, weitestmöglich in den Bebauungsplan Nr. 11-03 „Weinberg“ zu übernehmen.***

Für die planexterne Ausgleichsmaßnahme A 5 ist eigentlich keine textliche Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, da die Stadt Bockenem Eigentümerin der Fläche ist. Um dies aber im Sinne der kommunalen Selbstbindung zu dokumentieren, wird hier dennoch empfohlen, den Sachverhalt der planexternen Eingriffskompensation als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, eine entsprechende Formulierung dafür ist in Tab. 4 enthalten.

Die Empfehlungen basieren auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a+b BauGB in Verbindung mit den bislang im Bebauungsplan-Entwurf (KELLER 2009) dargestellten Inhalten, soweit diese grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevant sind.

Sofern nachfolgend in Bezug auf Gehölzpflanzungen die dauerhafte Erhaltung angesprochen wird, beinhaltet dieses auch die Möglichkeit des Rückschnittes bzw. der Auslichtung der Pflanzungen.

Die mit Tab. 5 beigefügte, nicht abschließende Pflanzenartenliste umfaßt die hier zur Verwendung empfohlenen naturraum- bzw. standorttypischen Gehölzarten, wobei sich die konkrete Artenauswahl dann an den kleinräumigen Standortbedingungen des Plangebietes / Naturraums und am Gestaltungszweck orientieren muß.

Tab. 4: Grünordnerische / Landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge

Flächentyp nach BauGB	Bezeichnung der Maßnahme	Formulierungsvorschlag	Hinweis
<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern</b> gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB	<b>A 1</b>	Auf dieser Fläche ist eine geschlossene Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung entsprechend der beigefügten Artenliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Die Verwendung von Bodendeckern ist nicht zulässig. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm (2 x verpflanzt) und Bäume 2. Ordnung als Heister, 150 – 200 cm (2 x verpflanzt) zu setzen. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 1,0 Quadratmeter.	siehe Darstellung in Karte 2
	<b>A 2</b>	Auf dieser Fläche ist eine geschlossene Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung entsprechend der beigefügten Artenliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Die Verwendung von Bodendeckern ist nicht zulässig. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm (2 x verpflanzt) und Bäume 2. Ordnung als Heister, 150 – 200 cm (2 x verpflanzt) zu setzen. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 2,0 Quadratmeter.	siehe Darstellung in Karte 2
	<b>A 3</b>	Entlang der Südostgrenze des Bebauungsplanes sind auf einer parallelen Linie im Abstand von 3,0 m zur Plangrenze insgesamt mindestens 11 Stück Klein- bzw. schmalkronige Laubbäume entsprechend der beigefügten Artenliste als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind jeweils durch einen Dreibock als Baumverankerung zu sichern. Die genaue Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt nach fertiggestellter Gestaltungsplanung.	Darstellung in Karte 2 lediglich zur Veranschaulichung, die Einzelstandorte sind später festzulegen.
	<b>A 4</b>	Im Bereich des Parkplatzes an der B 243 sind nördlich der zu erhaltenden Buche 2 großkronige Laubbäume (Eschen, <i>Fraxinus excelsior</i> ) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind jeweils durch einen Dreibock als Baumverankerung zu sichern. Die genaue Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt nach fertiggestellter Gestaltungsplanung.	siehe Darstellung in Karte 2
	<b>A 5</b>	Auf dem Flurstück 54, Flur 1, der Gemarkung Hary ist die bisherige Ackernutzung aufzugeben und dauerhaftes, extensiv genutztes Grünland (Mähweide mit zweimaliger Mahd pro Jahr) zu entwickeln. Es erfolgt zukünftig kein Dünger- und Biozideinsatz mehr. Auf einem Flächenanteil von ca. 100 m <sup>2</sup> ist in Bachnähe eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der beigefügten Artenliste herzustellen. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 2 Quadratmeter. Der Anteil der Baumarten an der erforderlichen Pflanzenstückzahl beträgt 5 %, der Anteil der Straucharten 95 %. Die Pflanzung ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.	siehe Abb. 6
	<b>B 1</b>	Die ältere Buche ist zu erhalten, sofern sie nicht durch zwingende straßenverkehrsrechtliche Vorgaben, aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, des Nachbarrechts o.ä. beseitigt werden muß. Sofern der Baum später abgängig sein sollte oder beseitigt werden muß, ist an gleicher Stelle die Neupflanzungen einer Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 18 – 20 cm vorzunehmen. Baumaßnahmen im Umfeld dieses Gehölzes erfolgen unter Anwendung der DIN 18920 in der Form, dass Schäden an Krone, Stamm und Wurzeln vermieden werden.	siehe Darstellung in Karte 2
	<b>B 2</b>	Die Birke ist zu erhalten, sofern sie nicht durch zwingende straßenverkehrsrechtliche Vorgaben, aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, des Nachbarrechts o.ä. beseitigt werden muß. Sofern der Baum später abgängig sein sollte oder beseitigt werden muß, ist an gleicher Stelle die Neupflanzungen einer Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 18 – 20 cm vorzunehmen. Baumaßnahmen im Umfeld dieses Gehölzes erfolgen unter Anwendung der DIN 18920 in der Form, dass Schäden an Krone, Stamm und Wurzeln vermieden werden.	siehe Darstellung in Karte 2

Tab 4 (Fortsetzung)

Ergänzende textliche Festsetzungen	
gem. § 9 (1a) BauGB	<p>Flächen oder Maßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken bzw. Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Baugebiet den Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden.</p> <p>Sie sind innerhalb des Plangebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig und spätestens in der übernächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.</p>

Tab. 5: Pflanzenartenliste (ergänzend zu den textlichen Festsetzungsvorschlägen; nicht abschließend)

<b>vorrangig zu verwendende Arten für Gehölzpflanzungen der Maßnahmen <u>A 1</u> und <u>A 2</u> sowie <u>A 5</u></b>			
<b>Größere Bäume (1. Ordnung)</b>			
Esche	Fraxinus excelsior		
Stiel-Eiche	Quercus robur		
Winter-Linde	Tilia cordata		
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos		
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		
Spitz-Ahorn	Acer platanoides		
Vogel-Kirsche	Prunus avium		
<b>Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Ordnung)</b>			
Vogelbeere	Sorbus aucuparia		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Feld-Ahorn	Acer campestre		
Wild-Apfelbaum	Malus silvestris		
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster		
Sand-Birke	Betula pendula		
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus		
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rot-Erle	Alnus glutinosa (bei Maßnahme A 5)		
<b>Sträucher</b>			
Hasel	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare	Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Sal-Weide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		
Hunds-Rose	Rosa canina		
und andere geeignete naturraumtypische Arten			
<b>Arten zur Verwendung für Maßnahme <u>A 3</u></b>			
<b>Klein- bzw. schmalkronige Bäume</b>			
Hainbuche	Carpinus betulus als Säulenform o.ä.		
Dorn-Arten	Crataegus-Arten		
Vogelbeere	Sorbus aucuparia als Säulenform o.ä.		
Blumen-Esche	Fraxinus ornus - Typen		
Ahorn-Arten	Acer – Typen als Säulen- oder Kugelformen		
Hauszweitsche	Prunus domestica		
Kulturbirne	Pyrus; in geeigneten schwächerwüchsigen Sorten		

### **III Zusätzliche Angaben**

#### **6 Beschreibung der angewandten Methodik bzw. der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht zur Anwendung. Der Aufbau entspricht den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Für die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde mit dem Ansatz nach BREUER (1994 / 2006) ein seit langem akzeptiertes und verbreitet angewandtes Kompensationsmodell gewählt.

#### **7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes ergaben sich keine besonderen Schwierigkeiten.

#### **8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Im Rahmen der fortschreitenden Planrealisierung wird die Stadt Bockenheim auf der Grundlage von § 4c BauGB prüfen, inwieweit die in Kap. 3 beschriebenen bzw. prognostizierten Umweltauswirkungen tatsächlich auch eintreten.

Sofern dabei derzeit nicht absehbare erhebliche nachteilige Folgewirkungen als wahrscheinlich erkannt oder hierzu Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB bekannt werden, wird dem in geeigneter Form entgegengewirkt.

#### **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11-03 „Weinberg“ durch die Stadt Bockenheim als Bestandteil der Begründung und auf der Grundlage von § 2a BauGB mit Anlage erarbeitet.

Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ausflugs-gaststätte mit Beherbergung“ im Stadtteil Nette, um den Bestand bzw. den Weiterbetrieb eines bereits vorhandenen Ausflugslokals einschließlich eines benachbarten Wohnhauses zu sichern. Dabei soll eine angemessene Erweiterung des gastronomischen Betriebes, nicht aber des sonstigen Wohnens, ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt neben den dort bereits vorhandenen Gebäuden mit Garten- bzw. Freiflächen auch einen Teilabschnitt der Bundesstraße 243.

Der Bebauungsplan Nr. 11-03 weist eine Fläche von insgesamt 0,6773 ha auf. Darüber hinaus werden in die Grundlagenerfassung und –bewertung des Umweltberichts die Randbereiche des Plangebietes mit einbezogen bzw. aufbereitet.

Der Umweltbericht kommt im Vergleich des aktuellen Plangebietszustandes mit den Inhalten bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, daß die Realisierung der Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nur für die Schutzgüter „Tiere / Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“ und „Landschaft / Landschaftsbild“ bewirken wird, nicht aber für die Schutzgüter „Mensch“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“ oder „Klima / Luft“.

Wesentlich bedingt wird dies durch den Anteil eingriffsrelevanter Flächen (0,1722 ha) und speziell die durch zukünftige Überbauung, Versiegelung, sonstige Befestigung oder auch Bodenarbeiten veränderten Flächen, d.h. durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen, Erschließungen, Wegen und Terrassen, Zufahrten und Stellplätzen, Spielplatz etc.. Dabei werden, abgesehen von bereits befestigten und / oder vegetationsfreien Flächen vor allem Ruderalfluren sowie halbruderale Gras- und Staudenfluren in Anspruch genommen. Außerdem werden 7 größere Laubbäume beseitigt.

Standortalternativen oder weiterreichende Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung bestehen nicht, da die Wiedernutzung und Erweiterung des Gastronomiestandortes an das bereits vorhandene frühere Gasthaus gebunden ist.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Modell „BREUER“ ergibt zunächst einen rechnerischen Gesamtbedarf an Kompensationsflächen von ca. 0,3788 ha.

Dieser Bedarf kann allerdings nur zu einem untergeordneten Anteil über grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auf einem realen Flächenanteil von ca. 0,0574 ha durch entsprechende Aufwertung mit einem rechnerischen Flächenwert von 0,0743 ha ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um Anpflanzungen zur randlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung sowie um Einzelbaumpflanzungen in Gartenflächen und sonstigen Freiräumen.

Der größere Teil des ermittelten Kompensationsbedarfs im Umfang von real rund 0,1500 ha mit einem rechnerischen Kompensationswert von 0,3000 ha muß daher außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden. Dazu ist vorgesehen, in der Gemarkung Hary zwischen dem Rottebach und der K 313 eine Fläche aus der bisherigen intensiven Ackerbewirtschaftung herauszunehmen und dort eine extensiv unterhaltene Mähwiese einschließlich einer ufernahen Gehölzreihe zu entwickeln.

Dem ermittelten Kompensationsbedarf von 0,3788 ha stehen somit Flächen mit Kompensationsleistungen von rein rechnerisch insgesamt 0,3.743 ha gegenüber, so dass sich ein sehr geringes, hier vernachlässigbares Kompensationsdefizit von wenigen Quadratmetern ergibt. Die Eingriffsbilanz kann deshalb in qualitativer und quantitativer Hinsicht als ausgeglichen angesehen werden. Für das Plangebiet ist zukünftig auch von einer angemessenen Eingrünung und Durchgrünung und damit gestalterischen Qualität auszugehen.

Für die grünordnerischen bzw. landschaftsplanerischen Maßnahmen werden Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

Der Umweltbericht ist als Text mit zugehörigem Kartenmaterial aufbereitet.

### Literatur / Quellenangaben

- BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom v. 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47)
- BREUER, W.: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.- In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 14. Jg. 1/94 S. 1 – 60
- BREUER, W.: Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.- In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 26. Jg. 1/2006, S. 53
- BUNDESANSTALT FÜR NATURSCHUTZ ([www.bfn.de](http://www.bfn.de)): Internetpräsentation; Stand 30.08.2007
- DIN 18920 >>> Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Ausgabe 08.2002
- DRACHENFELS, O.v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2004.- Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A / 4 S. 1-240.- Hildesheim 2004
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: Bebauungsplan Nr. 11 - 03 „Weinberg“, Stand 07. Dezember 2009
- LANDKREIS HILDESHEIM: Landschaftsrahmenplan 1993
- LANDKREIS HILDESHEIM: Regionales Raumordnungsprogramm 2001.- Hildesheim 2002
- LBEG >>> LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE und GEOLOGIE: <http://www.lbeg.niedersachsen.de>, Stand 15.08.2009
- LGN >>> LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION NIEDERSACHSEN: Topographische Karte 1 : 50.000, Blatt L 3926, Bad Salzdetfurth; Ausgabe 2002
- NLfB >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung (Stand 1. November 2008); Teile A (Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze) und B (Wirbellose Tiere).- In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/ 2008 und 4/ 2008
- NNatG >>> Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der Fassung der Bek. vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155 - VORIS 28100 01 00 00 000), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. April 2007 (Nds. GVBl. S. 161)
- NWaldLG >>> Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112)
- RUNDSTEDT, H.v.: Neuplanung der Gaststättenaußenanlage „Zum Weinberg“ und Garage Dachgarten; Stand 23.11.2009

es folgt der

# ANHANG

A		Bestand			Wertverlust durch Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild			Kompensationsbedarf (rechnerisch)	
		Bestand gesamt m <sup>2</sup>	davon eingriffsrelevant m <sup>2</sup>	Wertstufe Bestand	Wertstufe zukünftig	Wertverlust* / Differenz = Faktor	Berechnung des Bedarfs an Kompensationsflächen gemäß §§ 1a und 200a BauGB	Überformung im ungünstigsten Fall	gesamt (m <sup>2</sup> )
1	<b>Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt</b>								
	Biotoptyp. Nutzung hier speziell: Biotopkürzel								
	a. Trockenere Ruderalflur + halbruderale Gras-/Staudenflur UHT / URT	1.110	1.110	3	1	-2	-2.220	vollständig	-2.220
	b. Ruderalflur UR	314	300	3	1	-2	-600	vollständig	-600
	c. Halbruderale Gras-/Staudenflur mit Gehölzjungwuchs UH / US	458	312	3	1	-2	-624	vollständig	-624
	<i>Flächenanteile gesamt</i>	1.882	1.722						<b>-3.444</b>
2	<b>Boden</b>								
	Offenböden als Pflanzenstandort und Lebensraum, versickerungsaktiv; hier eingriffsrelevant: "a" bis "c" aus 1; Ansatz mit Faktor 0,2, weil überwiegend bereits gestörte Böden	3.267	1.722	2	1	-1		x Faktor 0,2 =	-344
3	<b>Wasser</b>								
	Offenböden mit funktionsfähigem Bodenwasserhaushalt, versickerungsaktiv; hier eingriffsrelevant: siehe Boden	3.267	1.722	2	1	-1		Kompensationsbedarf als abgedeckt angesehen im Sinne von Mehrfachwirkungen über Kompensation für Schutzgüter 1 + 2	
4	<b>Klima / Luft</b>								
	Flächen bzw. Strukturen mit Bedeutung für Klima / Luftqualität durch sehr hohen Anteil an Offenböden und Bodenvegetation (Kaltluft-Produktion / Verdunstung), einschließlich eini-ger älterer Laubbäume	3.267	1.722	2	1	-1		Kompensationsbedarf als abgedeckt angesehen im Sinne von Mehrfachwirkungen über Kompensation für Schutzgüter 1 + 2	
5	<b>Landschaft / Orts- und Landschaftsbild</b>								
	hangseitig exponierte Gebäudelage im Über-gang zur Offenlandschaft; diverse ältere bzw. größere Laubbäume, Bodenvegetation	3.267	1.722	2	1	-1		Kompensationsbedarf als abgedeckt angesehen im Sinne von Mehrfachwirkungen über Kompensation für Schutzgüter 1 + 2	
B	<b>Der rechnerische Gesamtbedarf an Kompensationsflächen beträgt damit</b>								<b>-3.788</b>

angewandtes Modell: BREUER (1994 + 2006)

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2004)

\* sofern negativ, ist Wertstufenwandel und damit Erheblichkeit des Eingriffs gegeben



Übertrag aus "B" Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup>) -3.788

C Maßnahmen zur Eingriffskompensation		Flächen- umfang real (ca. m <sup>2</sup> )	Wertsteige- rung / Aufwer- tungsfaktor	Kompensationswirkung (Flächenwert rechnerisch; m <sup>2</sup> )	gesamt ( m <sup>2</sup> )
1 Maßnahmen <i>innerhalb</i> des Plangebietes					
	<i>Bezeichnung</i>				
	<i>Art</i>				
<b>A 1</b>	Kernbereich des Plangebietes: Anpflanzung und Entwicklung eines unterschiedlich breiten, aber geschlossenen Gehölzstreifens (standort-heimische Bäume und Sträucher) zur Gestaltung und Eingrünung zukünftiger Gebäude und Einrichtungen	177	x 2 =	354 >>>	354
<b>A 2</b>	Böschung nordöstlich an der B 243: Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher zur Wiederbegrünung des Hanges sowie zur Gestaltung und Eingrünung der gashaushausbezogenen Außenanlagen	127	x 2 =	254 >>>	254
<b>A 3</b>	Baumpflanzungen: Anpflanzung von insgesamt 11 klein- bzw. schmal-kronigen Bäumen zur Gestaltung und Wiederbegrünung; Ansatz: mittelfristig wirksame Kronenprojektionsfläche je Baum 20 qm, d.h. insges. 220 qm	220	x 0,5 =	110 >>>	110
<b>A 4</b>	Baumpflanzungen: Anpflanzung von 2 hochwachsenden großkronigen Bäumen zur Gestaltung und Wiederbegrünung; Ansatz: mittelfristig wirksame Kronenprojektionsfläche je Baum 25 qm, d.h. insges. 50 qm	50	x 0,5 =	25 >>>	25
		574	Kompensationswirkung gesamt innerhalb des Plangebietes: <i>verbleibender Restbedarf für externe Kompensation:</i>		743 -3.045
2 Maßnahmen <i>außerhalb</i> des Plangebietes					
	<i>Bezeichnung</i>				
	<i>Art</i>				
<b>A 5</b>	Aufgabe der Ackernutzung auf einer geeigneten Fläche und nachfolgend Entwicklung einer extensiv unterhaltenen Mähwiese mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr; zusätzlich Anlage einer gewässerhaften Gehölzpflanzung aus standortheimischen Arten auf rund 100 qm	1.500	x 2 =	3.000 >>>	3.000
		<b>Summe der Kompensationswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes:</b>			<b>3.743</b>
<b>D</b>		<b>Die Eingriffsbilanz (= Kompensationsbedarf aus A und B abzüglich Kompensationswirkung der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen aus C) beträgt damit gerundet</b>			<b>-45</b>
		das sind in % vom Gesamtkompensationsbedarf ca.			-1,2
		Die Eingriffsbilanz ist damit <b>hinreichend</b> ausgeglichen <b>X</b>			
		Die Eingriffsbilanz ist damit <b>nicht</b> hinreichend ausgeglichen			

# **Anlage**

**Orientierende Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung  
(Auszug)**

## 6 Bewertung der Ergebnisse und Empfehlungen

### **Gefährdungsabschätzung Altablagerungen:**

Ziel der Untersuchungen ist eine Bewertung der Altablagerungen im Hinblick auf die geplante Nutzung des Gaststättengeländes.

Die Altablagerungen 254 008 4 006 "Am Weinberg I" und 254 008 4 018 "Am Weinberg II" sind nach [U 9] von der geplanten Nutzung des Gaststättengeländes praktisch nicht betroffen und wurden daher entsprechend der Vorgaben der Unteren Bodenschutzbehörde [U 1] nicht in die Untersuchungen einbezogen.

Bei der Altablagerung 254 008 4 019 ist aufgrund der kontinuierlichen Nutzung über mehrere Jahrzehnte bis zur Gegenwart der Status als "Altablagerung" zu überprüfen.

Unter Altablagerungen versteht man nach §2(5) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) "stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind". Abfall im Sinne des deutschen Abfallrechts sind "alle Gegenstände, die beweglich sind, sofern der Besitzer des Gegenstandes sich dieses Gegenstandes entledigt, sich dessen entledigen will oder sich dessen entledigen muss" (KrW-/AbfG). Bei einem erheblichen Teil der auf der Fläche gelagerten Materialien handelt es sich in diesem Sinne offensichtlich um Abfälle (insbesondere dem Grüngut, Asphaltaufbruch und Bodenaushub). Diese Materialien unterliegen jedoch offenkundig der laufenden Betriebsführung der Straßenmeisterei, deren Beurteilung nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchungen ist.

### **Bewertung Deponiegut:**

Als Abfälle, die den Status einer Altablagerung im Sinne des BBodSchG rechtfertigen, sind demgegenüber die am südlichen Steinbruchrand angebotenen älteren Auffüllungen einzustufen, die offensichtlich nicht in den laufenden Betrieb der Straßenmeisterei einbezogen sind (erkundet mit KRB 3 und KRB 4). Da das Gelände zumindest zeitweilig offen zugänglich ist, ist auch mit wilden Abfallablagerungen zu rechnen. Ein Teil des lagernden Grünguts stammte offensichtlich von privaten Anlieferern, ebenso der im südöstlichen Bereich angebotene Sperrmüll.

Nach den durchgeführten Erkundungen kann das Volumen dieses älteren "Deponieguts" auf ca. 1.000 - 2.000 m<sup>3</sup> geschätzt werden, wobei nochmals

auf die schwierige Abgrenzung zum zwischengelagerten Material der Straßenmeisterei verwiesen wird.

Nach den durchgeführten Analysen weist das im Bereich des Lagerplatzes vorhandene Abfallmaterial TOC - Gehalte oberhalb des LAGA Z1 - Wertes auf, die in erster Linie vermutlich auf Ascheablagerungen zurückzuführen sind. Die Schwermetallgehalte im Feststoff überschreiten in vielen Fällen den Z0 - Zuordnungswert, bei Zink wird in der KRB 4 / 0,6 - 1,3 m sogar der Z2 - Zuordnungswert erreicht. Im Eluat lagen die Schwermetallgehalte generell unterhalb bzw. leicht oberhalb der Bestimmungsgrenze und damit erheblich unterhalb des Z0 - Zuordnungswertes.

In der KRB 3 / 0 - 0,9 m wurde leicht der Z0 - Wert für Kohlenwasserstoffe, sowie der Z1 - Wert für PAK (EPA) bzw. Benzo(a)pyren, in der KRB 5 der Z1 - Wert für PAK (EPA) sowie der Z0 - Wert für Benzo(a)pyren überschritten. Damit wäre ein Wiedereinbau des Materials gemäß LAGA 2004 nur eingeschränkt unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich.

Soweit die untersuchten Parametern von der BBodSchV mit erfasst werden, werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch für Kinderspielflächen deutlich unterschritten. In der KRB 5 / 1,3 - 1,8 m wurde der Z1 - Zuordnungswert für Sulfat im Eluat überschritten (Hinweis auf eingelagerten Bauschutt). Eine Gefahrenlage im bodenschutzrechtlichen Sinne ist aus den Untersuchungsergebnissen des im Bereich des Lagerplatzes abgelagerten Materials nicht abzuleiten.

### **Bewertung Bodenluft:**

Aufgrund der Ablagerung des Materials in mehr oder weniger isolierten Einzelaufhaldungen ist mit einer nennenswerten Bildung von Deponiegas nicht zu rechnen. Eine fachgerechte Bodenluftprobenahme wäre unter diesen Bedingungen auch nicht möglich, da der Zutritt von Außenluft innerhalb der einzelnen Haufwerke praktisch nicht zu unterbinden ist.

### **Bewertung Grundwasser:**

Mit Ausnahme des bauschuttbedingten Sulfats wurden in fast allen Eluatuntersuchungen die Bestimmungsgrenzen unterschritten. Hinweise auf eine nennenswerte Belastung eventuell anfallenden Sickerwassers ergeben sich hieraus somit nicht. Bei einem anzunehmenden Grundwasser-Flurabstand von mehreren zehner Metern kann aus den Untersuchungsergebnissen somit keine Gefahr für das Grundwasser abgeleitet werden.

## **Nutzungsbezogene Bewertung**

Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist eine Gefährdung durch die Altablagerung 254 00 4 019 denkbar, wenn die Fläche durch spielende Kinder aufgesucht wird. Nach den durchgeführten Untersuchungen ist in einem solchen Fall das Risiko durch den Kontakt oder die Aufnahme schadstoffhaltiger Abfälle als gering einzustufen. Eine Gefährdung durch Deponiegase oder offen zugängliches Sickerwasser ist nach den Erkundungsergebnissen ebenfalls praktisch auszuschließen. Sehr viel höher ist das Risiko einer Verletzungsgefahr durch umherliegenden Sperrmüll, unverdichtete Aufhaldungen erheblicher Höhe und insbesondere die voluminösen Grüngutaufhaldungen. Auch die steilen Steinbruchwände können für unbeaufsichtigte spielende Kinder eine Gefahr darstellen. Um diesem Risiko vorzubeugen, ist eine wirksame Absperrung des Lagerplatzes z. B. durch einen geeigneten Maschendrahtzaun mit entsprechend abschließbarem Tor zu empfehlen. Hiermit kann auch den offensichtlich immer wieder stattfindenden wilden Abfallablagerungen begegnet werden.

## **Bewertung Gaststättengelände:**

Im Bereich der geplanten Kinderspielfläche werden mit dem vorhandenen Bodenmaterial die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch und die Nutzungsart Kinderspielflächen eingehalten. Insofern besteht für diesen Bereich zunächst kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird jedoch dringend empfohlen, das Verbrennen von Bauabfällen zu unterlassen. Unbeschadet der Rechtmäßigkeit dieses Vorgehens wird der abzuschleppende Oberboden hierdurch u. a. mit PAKs und Schwermetallen belastet, die die Entsorgung des Materials erschweren (Mischprobe G 2). Mit dem Parameter TOC wurde in dieser Probe bereits der Z2 - Zuordnungswert erreicht. Bei einer Überschreitung wird ggf. eine kostenpflichtige Entsorgung als Sonderabfall erforderlich.

Da aus jetziger Sicht nicht absehbar ist, welche Bodenverfrachtungen im Zuge der Baumaßnahme noch erfolgen, sollte insbesondere im Bereich der Kinderspielfläche eine Kontrollbeprobung nach Abschluss der Erdarbeiten vorgenommen werden.

Projekt 109 10 08  
16. Oktober 2009

Bauliche Umgestaltung der Außenflächen an der Gaststätte "Am Weinberg",  
Bockenem - Nette - Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung

Seite 18

*Datei: I:\Projekte\1091008\Bericht\AA\_Weinberg\_GefAbschaetzung.doc*

Hildesheim, den 16. Oktober 2009

GEO – INFOMETRIC  
van Straaten und Teilhaber  
Wissenschaftler, Ingenieure und Berater GmbH



i. A. Dipl.-Geol. Martin Wagener

Beratender Geowissenschaftler BDG