

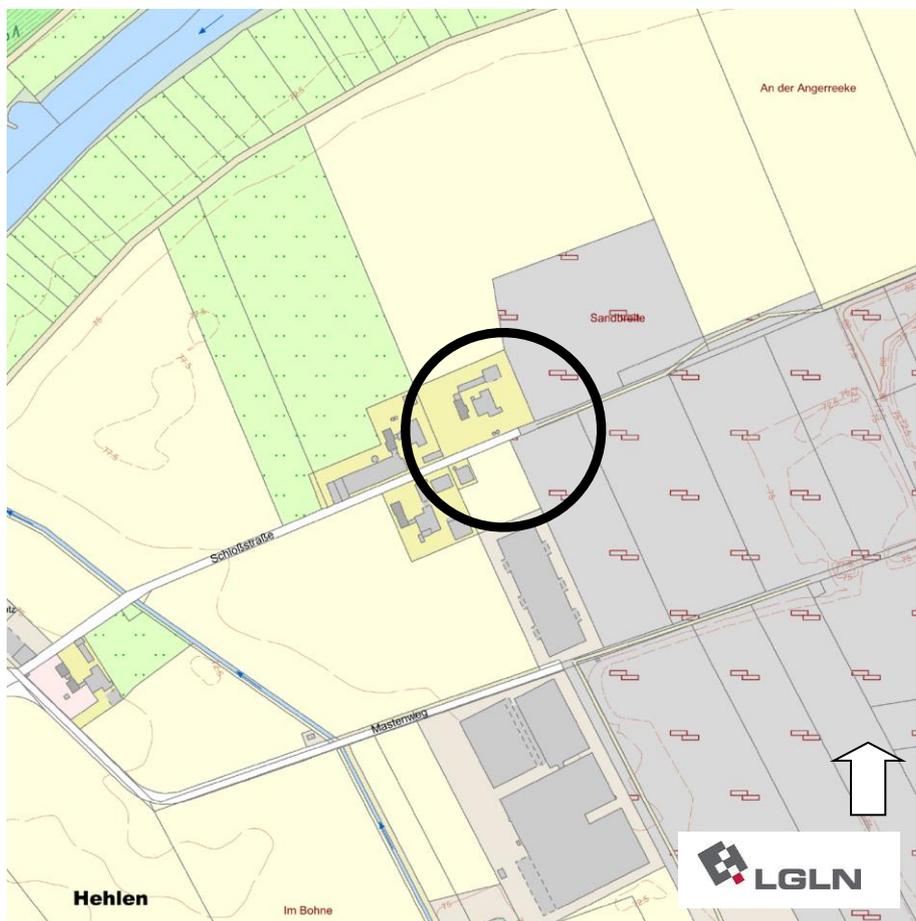


Samtgemeinde Bodenwerder-Polle

4. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Hehlen

Begründung

VORENTWURF 09-2024



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Samtgemeinde Bodenwerder-Polle
4. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung

Bauleitplanung:



Samtgemeinde Bodenwerder-Polle
Münchhausenplatz 1
37619 Bodenwerder

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
STADTPLANER & ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER
NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835 Architekt
EL-Nr. 19.166 Stadtplaner

Flächennutzungsplanbegründung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1	Vorbemerkungen, Grundlagen und Einflüsse.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Fachgutachten und Untersuchungen	5
1.3	Aufgabe und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans und der Flächennutzungsplanänderung	6
1.4	Anlass und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	6
1.5	Zustand des Plangebiets und Einflüsse	7
1.6	Ziele der Raumordnung	10
1.7	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden	13
1.8	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle	13
2	Planungsinhalt.....	16
2.1	Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung	16
2.2	Darstellungen der 63. Flächennutzungsplanänderung	18
2.3	Flächen	19
3	Auswirkungen und Hinweise.....	19
3.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
3.2	Ver- und Entsorgung.....	19
3.3	Archäologische Hinweise	20
3.4	Bodenschutz und Baugrund.....	20
3.5	Arten- und Biotopschutz.....	21
3.6	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	23
3.7	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen	21
3.8	Eingriffsbilanz	24

Teil 2 Umweltbericht (liegt noch nicht vor)

1 Vorbemerkungen, Grundlagen und Einflüsse

1.1 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle sind die folgenden **Rechtsgrundlagen** maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),

- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1.2 Fachgutachten und Untersuchungen

Folgendes **Fachgutachten** wurde für die Festsetzungen dieser Bauleitplanung herangezogen:

- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung** für die Aufstellung des Bebauungsplans Hehlen „Schlossstraße 7“; Verfasser: Habitat.eins B. Eng. Igor Schellenberg, Stand Juli 2024.

Weitere Fachgutachten oder Untersuchungen wurden für diese Bauleitplanung nicht erarbeitet.

Das Fachgutachten stellt umweltbezogene Informationen i. S. v. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB dar, dessen Ergebnisse und Erkenntnisse in die Bauleitplanung bzw. den Umweltbericht einfließen.

Ziel der **artenschutzrechtlichen Vorprüfung** war es, festzustellen, ob mit der Realisierung der Planung besonders und streng geschützte Arten betroffen sein könnten und ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) eintreten könnten. Hierzu wurde auf der Grundlage einer örtlichen Erfassung von Biotopstrukturen und potenzieller Habitate und der Ermittlung potenziell vorkommender, europarechtlich geschützter Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Es werden im Gutachten **Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen** vorgeschlagen. Sie sind Voraussetzung für die Beurteilung der Verbotstatbestände. Im Plangebiet sind gebäudebewohnende Vogelarten vorhanden. Außerdem ist das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung bzw. Einhaltung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

- Gehölzrodung und Gebäudeabbruch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Bauzeitregelung),
- Kontrolle auf Hinweise zu Winterquartieren von Fledermäusen,
- Schutz der Mehlschwalbennester,
- Nistkästen und Fledermauskästen zur Vorsorge,
- Beleuchtung zum Fledermaus- und Insektenschutz

sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans ersichtlich.

1.3 Aufgabe und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans und der Flächennutzungsplanänderung

Aufgabe des Flächennutzungsplans (FNP) ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, in diesem Fall der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle für das gesamte Samtgemeindegebiet in Form der **Art der Bodennutzung** flächenbezogen in den Grundzügen dargestellt.

Der FNP erzielt keine unmittelbaren **Rechtswirkungen** gegenüber Dritten, insbesondere schafft der FNP kein Baurecht. Er ist eine planerische Vorgabe für die nachfolgenden verbindlichen Bebauungspläne sowie für die Planungen anderer Planungsträger und Fachbehörden. Erst durch die Festsetzungen eines verbindlichen Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans rechtskräftig ausgeformt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf, damit genügend Ausgestaltungsspielraum für die verbindlichen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne verbleibt.

Sobald und soweit sich ein **Planungserfordernis** ergibt, kann der Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert oder auch neu aufgestellt werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

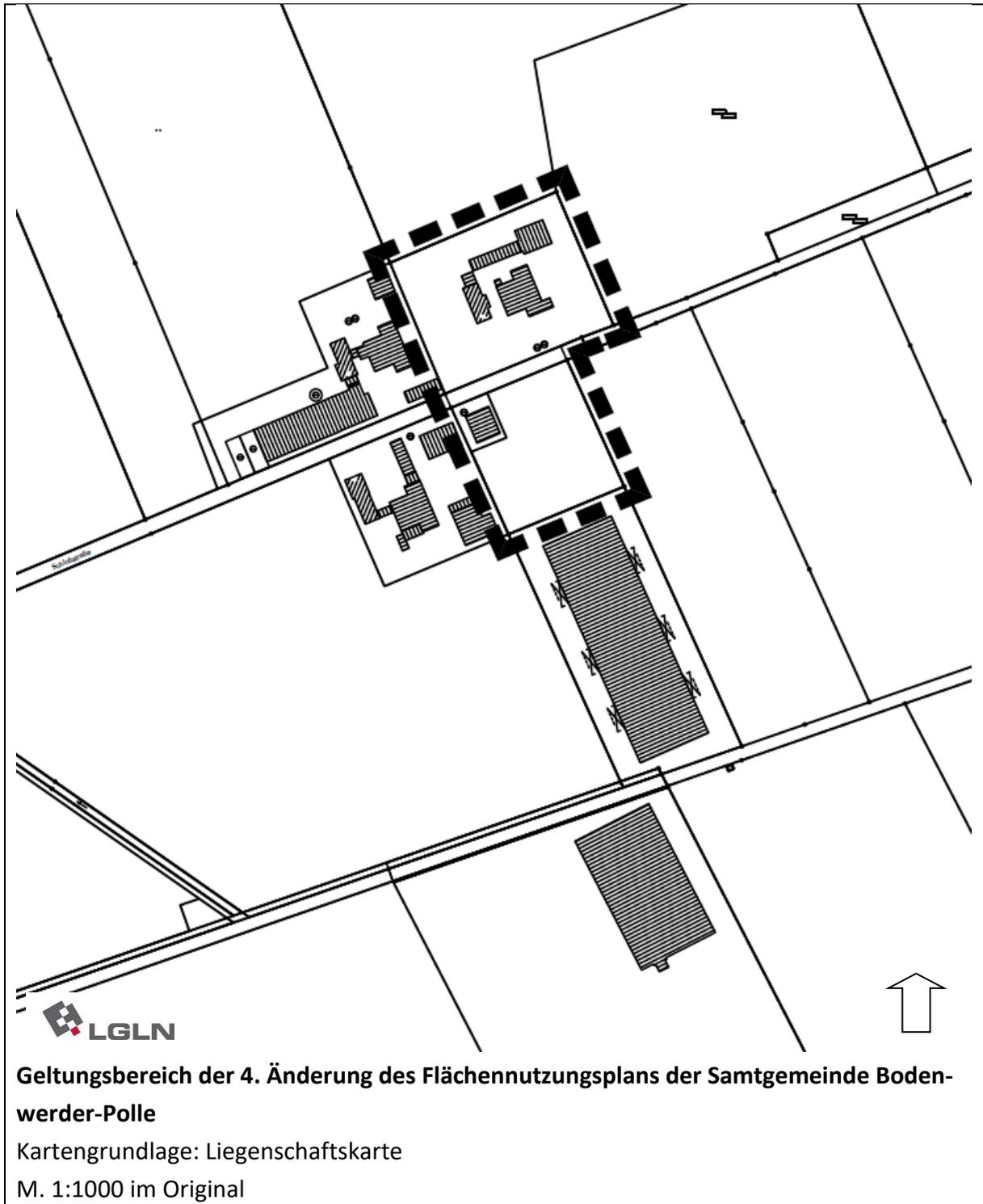
1.4 Anlass und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Die Mitgliedsgemeinde Hehlen stellt den **Bebauungsplan Nr. 073 „Schlossstraße 7“** auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens auf dem Gelände einer leerstehenden Hofstelle zu schaffen. Die betroffene Fläche befindet sich im **Außenbereich** und ist im Flächennutzungsplan als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

Bei einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen handelt es sich um einen Gewerbebetrieb und deshalb nicht um ein privilegiertes Vorhaben (wie beispielweise land- oder forstwirtschaftliche Betriebe). Um die Genehmigungsfähigkeit für dieses private Investitionsvorhaben zu erreichen, wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzen.

Die Entwicklung eines *Gewerbegebiets* ist eine neue städtebauliche Zielsetzung, die im Flächennutzungsplan noch nicht in Form der Art der Bodennutzung verankert ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die nunmehr angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen, wird diese 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Samtgemeinde Bodenwerder-Polle
4. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung



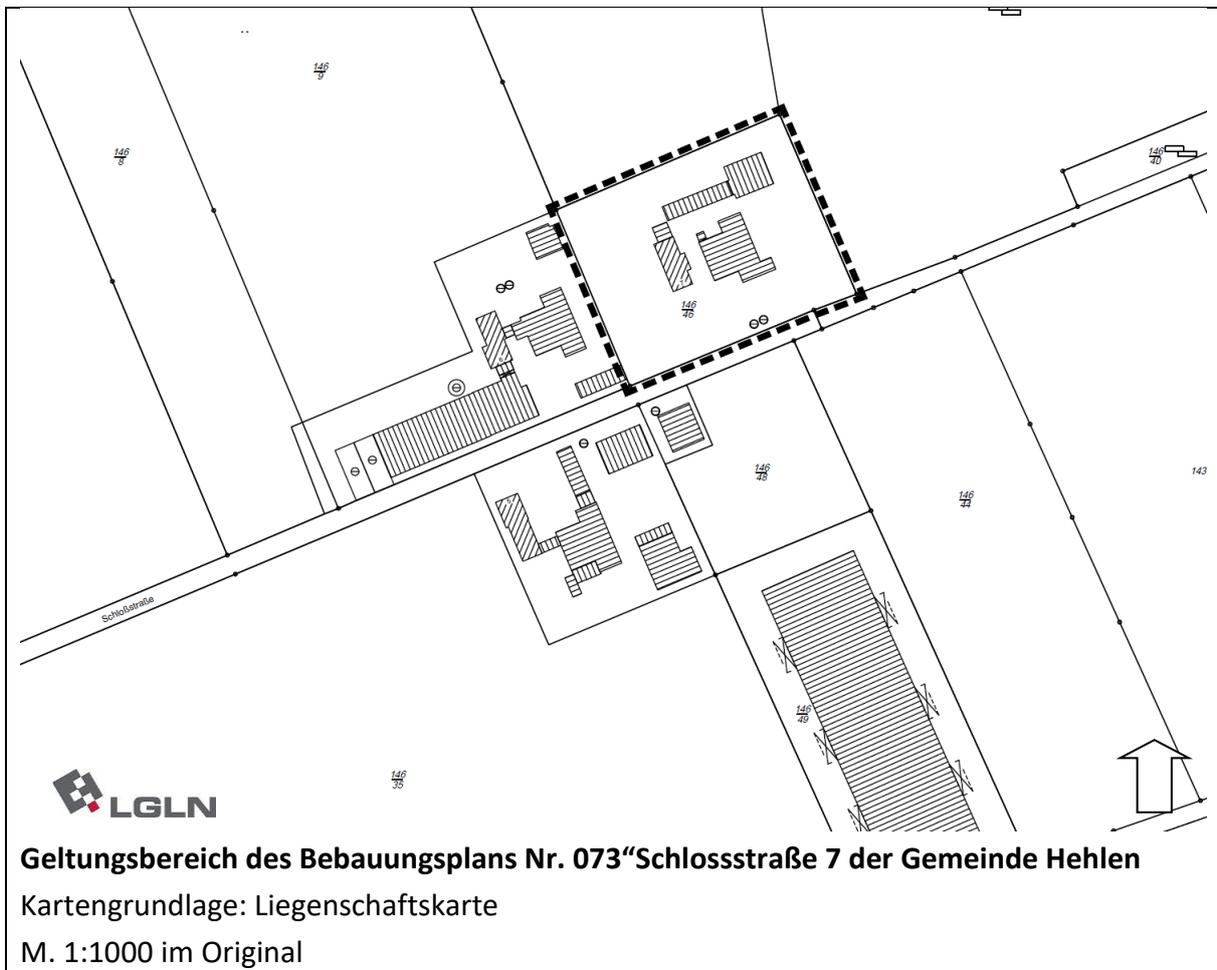
Der räumliche **Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplans** liegt in der Mitgliedsgemeinde Hehlen. Während das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 073 ausschließlich das vom Lohnunternehmen benötigte Betriebsgrundstück Schlossstraße 7 (Flurstück 146/46, der Flur 10, in der Gemarkung Hehlen) umfasst, wird bei der Änderung des Flächennutzungsplans auch das Flurstück 146/48 als *Gewerbegebiet* dargestellt, um auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung den Lückenschluss zwischen der südlich angrenzenden

bestehenden Bauflächendarstellung, die im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesen wurde, und dem Grundstück *Schlossstraße 7* herzustellen.

Der Änderungsbereich umfasst somit eine Fläche von ca. 1,2 ha. Das Plangebiet umfasst Grundstücksflächen beidseitig der Schlossstraße.

Allgemeines Planungsziel ist es, durch die Darstellung von **Gewerbegebieten** gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens zu schaffen und darüber hinaus für südliche angrenzende Grundstücksflächen eine gewerbliche Nutzungsoption vorzubereiten, um den städtebauliche sinnvollen Lückenschluss zum bestehenden *Industriegebiet* planungsrechtlich vorzubereiten.

Im **Parallelverfahren** gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird durch die Gemeinde Hehlen für den nördlichen Teil dieser FNP-Änderung der Bebauungsplan 073 „Schlossstraße 7“ aufgestellt, um für das bebaute Grundstück Schlossstraße 7 eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.



1.5 Zustand des Plangebiets und Einflüsse

Die Gemeinde **Hehlen** liegt im Landkreis Holzminden und gehört der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle an. Sie besteht aus den Ortsteilen Hehlen (mit Övelgönne), Hohe, Brökeln und Daspe im Wesertal und hat eine Einwohnerzahl von insgesamt rund 1.841.

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt im Ortsteil **Hehlen**.

Das **Plangebiet** befindet sich zu beiden Seiten *Schlossstraße*, die von der *Bundesstraße 83 (Hauptstraße)* abzweigt und am Wasserschloss vorbei in die Feldmark führt.

Die *Schlossstraße* weist in ihrem Verlauf eine lückige Bebauung auf, die überwiegend aus landwirtschaftlichen Gebäuden und Nebenerwerbsstellen geprägt wird. Sie endet im Bereich eines bestehenden Kiesabbaugebiets, das derzeit in nördliche Richtung erweitert wird.

Östlich und nördlich grenzt an das Plangebiet eine ausgedehnte Kiesabbaufäche. Der Nassabbau wird aktuell erweitert und das Plangebiet künftig im Norden und Osten umschließen. Im Rahmen der Abbautätigkeit ist mit den typischen Emissionen zu rechnen, die der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebiets jedoch nicht entgegenstehen.

Südlich des Plangebiets befindet sich mit Anbindung an den *Mastenweg* ein modernes gewerbliches Produktionsunternehmen (PSL), dessen vor kurzem errichtete Erweiterung bis auf etwa 80 m an das Plangebiet heranreicht.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines kleinen Bebauungszusammenhangs, der aus drei Anwesen gebildet wird. Hierbei handelt es sich um zwei landwirtschaftliche Nutzungen, die zu beiden Seiten der *Schlossstraße* angrenzen und die aufgegebene Hofstelle *Schlossstraße 7*.

Das Plangebiet selbst besteht aus dem bebauten Grundstück *Schlossstraße 7* und einem südlich gegenüberliegenden unbebauten Grundstück, das weitgehend unbebaut ist.

Topographisch ist das Plangebiet annähernd eben.

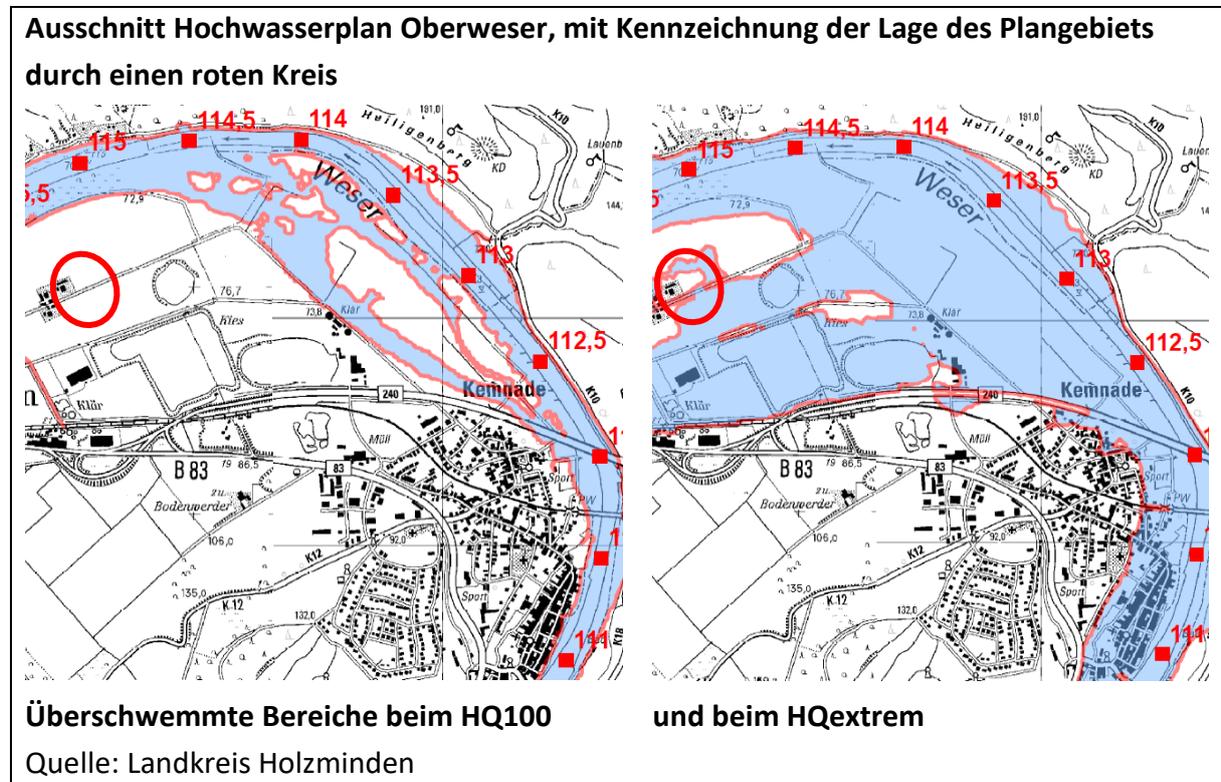
Auf dem bebauten Grundstück besteht insbesondere an der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze recht ausgeprägter Baum- und Gehölzbestand.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

Von den landwirtschaftlichen Nutzungen und Flächen in der Umgebung können im Zuge der Bewirtschaftung Emissionen (Geräusche, Staub, Gerüche) ausgehen, die im Rahmen des ortsüblichen hinzunehmen sind.

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Gebiet befindet sich **nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet**.

Allerdings wird der südliche Teil des Plangebiets durch das Risikogebiet (HQextrem) erfasst. Hierbei handelt es sich um den Bereich, der nicht durch den Bebauungsplan Nr. 073 „Schlossstraße 7“ verbindlich überplant wird.



Am 05. Januar 2018 ist das „Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes“, auch Hochwasserschutzgesetz II genannt (HwSchG II, 30. Juni 2017), in Kraft getreten. Hierdurch wurden mehrere Artikel des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG, 31.07.2009) geändert oder neu gefasst und der Begriff der „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ definiert (§ 78 b WHG):

Im Gegensatz zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (vgl. § 76-78a WHG) hatte die Überschwemmungsfläche des HQ_{extrem} zuvor keine rechtliche Relevanz. Dies hat sich mit Inkrafttreten des HwSchG II geändert, mit folgenden **Konsequenzen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten** und gegebenenfalls darin vorhandene Gebäude beziehungsweise Anlagen:

- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind ggf. bei der Ausweisung neuer Baugebiete und in Bauleitplänen zu berücksichtigen.
- Im Außenbereich, außerhalb von Baugebieten sind neu errichtete oder wesentliche Änderungen baulicher Anlagen dem Hochwasserrisiko angepasst auszuführen.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, falls wirtschaftliche Alternativen zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher ausgeführt werden kann.

- Am 05. Januar 2018 vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 05. Januar 2033 hochwassersicher nachzurüsten, sofern wirtschaftlich vertretbar.
- Wesentliche Änderungen an bestehenden Anlagen sind bereits zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher auszuführen.¹

Diese Anforderungen sind bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baumaßnahmen im Bereich des (HQextrem) zu beachten, dies würde das Flurstück 146/48 betreffen, für das derzeit kein Bebauungsplan aufgestellt wird.

1.6 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung sind im Wesentlichen im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) und in den Regionalplänen bzw. Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) enthalten.

Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen

Das LROP des Landes Niedersachsen basiert auf der Fassung aus dem Jahre 1994. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In dieser Neubekanntmachung der LROP-VO 2017 sind die Änderungen und Ergänzungen bis zum Jahre 2017 enthalten. Letztmalig wurde das LROP zum 17.09.2022 fortgeschrieben.

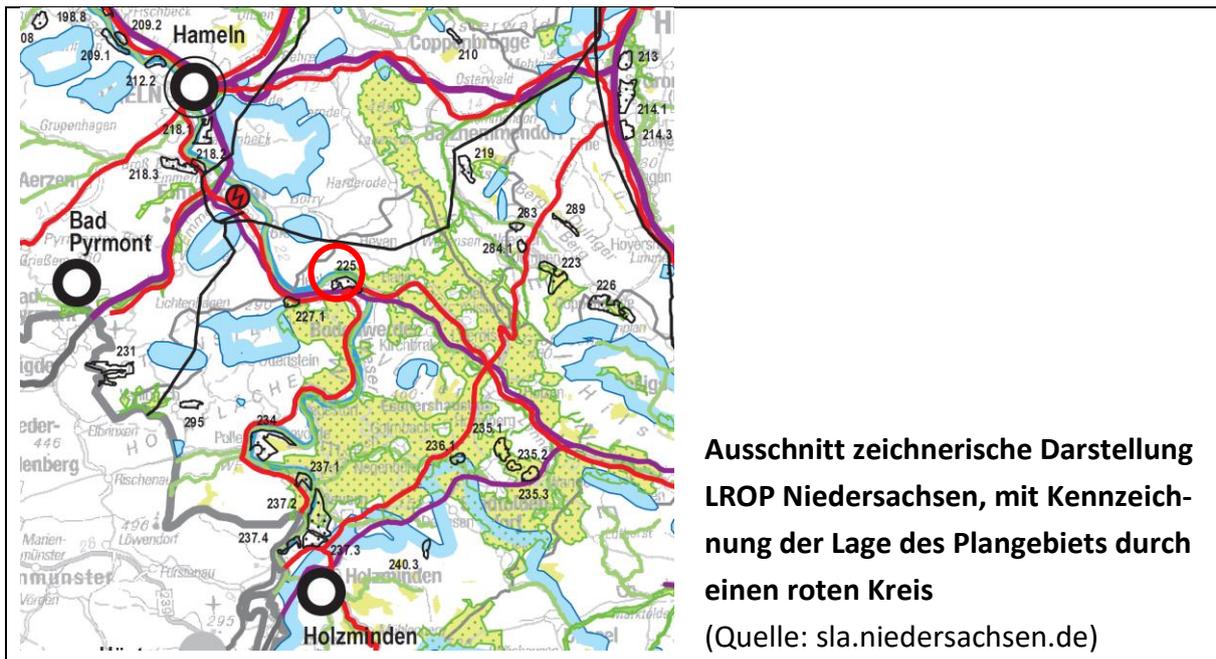
Das LROP 2017 ordnet die Gemeinde Hehlen dem *Ländlichen Raum* zu. Die Gemeinde Hehlen befindet sich zwischen den *Mittelzentren* Holzminden und Bad Pyrmont sowie dem *Mittelzentrum mit oberzentraler* Teilfunktion Hameln.

Das LROP beinhaltet als raumordnerische Ziele das *Rohstoffgewinnungsgebiet Nr. 225*, welches unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Die *Bundesstraße 83* und die davon abzweigende *Bundesstraße 240* sind als *Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße* und die Weser als *Vorranggebiet Wasserstraße* im LROP enthalten.²

¹ Quelle: <https://www.nwlkn.niedersachsen.de>

² Quelle: <https://sla.niedersachsen.de>

Samtgemeinde Bodenwerder-Polle
4. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung



Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden

Das RROP für den Landkreis Holzminden ist neu aufgestellt worden. *Es liegt derzeit zur Genehmigung beim Land Niedersachsen. Die Genehmigung sowie die abschließenden Schritte zur vollen Gültigkeit des RROP werden für Januar 2024 erwartet. Den Abschluss bildet die öffentliche Bekanntmachung.*³

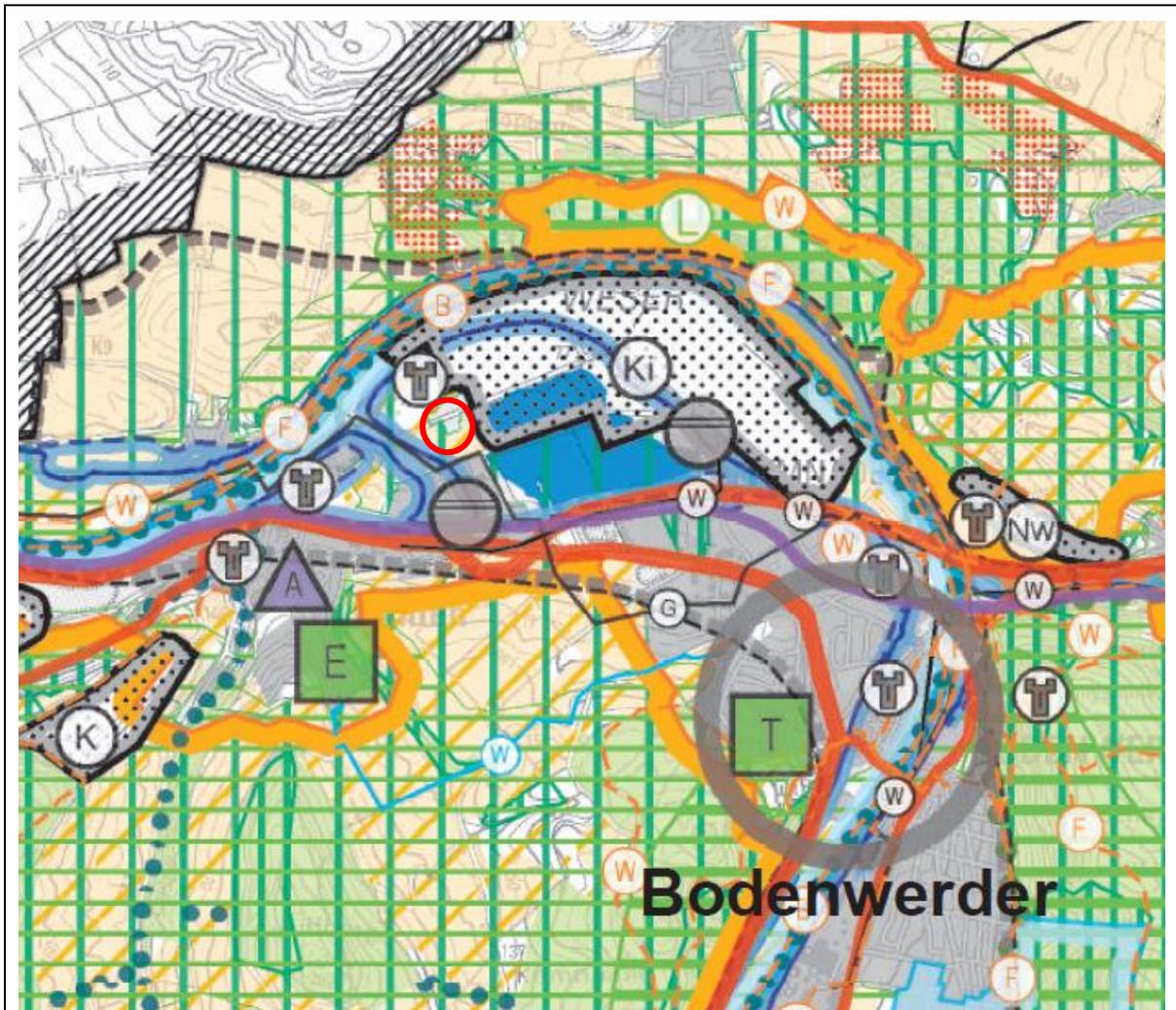
Das RROP legt das benachbarte Bodenwerder als *Grundzentrum* fest. *In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.* Hehlen ist dem Grundzentralen Verflechtungsbereich Bodenwerder zugeordnet.

Das im LROP enthaltene *Rohstoffgewinnungsgebiet* wird in das RROP als *Vorranggebiet* für den Kiesabbau übernommen.

Die *Bundesstraßen B 83 und B 240* legt das RROP als *Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße* fest. Zudem ist die derzeit stillgelegte *Bahnstrecke Emmerthal-Vorwohle* als sonstige Eisenbahnstrecke in das RROP aufgenommen worden.

Nachfolgend ist die der Gemeinde Hehlen vorliegende RROP-Entwurfssfassung (2020) abgebildet.

³ Quelle: <https://landkreis-holzminden.de>



Ausschnitt zeichnerische Darstellung des in Aufstellung befindlichen RROP (Stand Entwurf 2020), mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch einen roten Kreis
(Quelle: Landkreis Holzminden)

Die Festlegungen und Grundsätze der Regionalplanung zielen darauf ab, der Zersiedelung der Landschaft Einhalt zu gebieten. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Die **Gemeinde Hehlen** ist als **Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten** und als **Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung** dargestellt

Das Plangebiet selbst und dessen Umgebung werden im RROP wie folgt dargestellt:

- *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*
- *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund von besonderen Funktionen*
- *Östlich angrenzend Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Kies*
- *Westlich ist ein Vorranggebiet Hochwasserschutz*

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen überplant, die bisher dem **Außenbereich** angehören. Hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um bereits **bebaute Grundstücksflächen einer aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle**, die einer nachhaltigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen und sich als Bestandteil eines kleinen Siedlungszusammenhangs darstellen. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 075 schafft für diese gewerbliche Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden außerdem **unbebaute Grundstücksflächen** einbezogen, die räumlich zwischen dem bestehenden Kiesabbaugebiet sowie der bestehenden, angrenzenden Bebauung liegen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 146/48. Dieses Flurstück wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch diese Flächennutzungsplanänderung wird eine gewerbliche Entwicklung für diese ca. 0,45 ha umfassende Fläche vorbereitet. Ein tatsächlicher **Verlust landwirtschaftlicher Böden** erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht, da dieser Bereich nicht verbindlich durch einen Bebauungsplan überplant wird und somit weiterhin planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Aufgrund der geringen Flächengröße und der gefangenen Lage des Flurstücks 146/48 ist es für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer zu klein.

Das benachbarte Kiesabbaugebiet sowie dessen Erweiterungsbereich wird durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Mit dieser Bauleitplanung ist auch nicht der Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden.

Durch die Ansiedlung von Gewerbe kann das Arbeitsplatzangebot verbessert werden.

Die vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen können genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit **nicht in Konkurrenz** zu den Zielen der Raumordnung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den regionalplanerischen Grundsätzen nicht widerspricht und die regionalplanerischen Funktionszuweisungen nicht beeinträchtigt werden. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

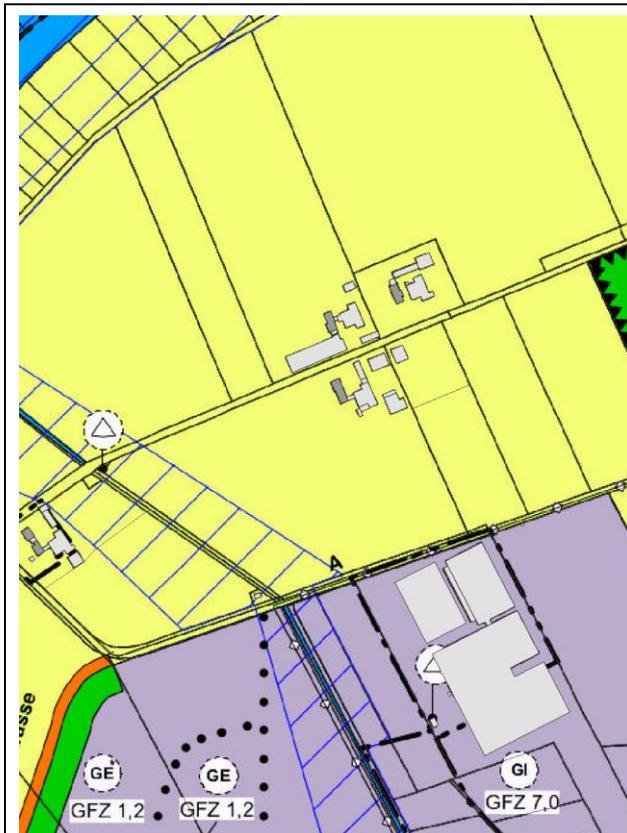
1.7 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRPs sind im Teil B der Begründung dem **Umweltbericht (liegt noch nicht vor)** dargelegt.

1.8 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle und somit auch der Mitgliedsgemeinde Hehlen flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Im **genehmigten FNP** sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt.



**Darstellung genehmigter
Flächennutzungsplan
(unmaßstäblich)**

M. 1:5000 im Original

Quelle: Samtgemeinde Bodenwerder-
Polle



Darstellung der 2. Änderung des
Flächennutzungsplans
(unmaßstäblich)
M. 1:5000 im Original
Quelle: Samtgemeinde Boden-
werder-Polle

Südlich des Plangebiets stellt der FNP **Gewerbe- und Industriegebiete** dar. Das **Industriegebiet** wurde im Zuge der **2. Änderung des Flächennutzungsplans** in nördliche Richtung erweitert und reicht inzwischen bis auf eine Grundstückstiefe von rund 70 m bis an die Schlossstraße, bzw. das hier in Rede stehende Bebauungsplangebiet heran.

Tatsächlich hat sich die gewerbliche Entwicklung bereits in diesem Umfang vollzogen.

2 Planungsinhalt

2.1 Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Das dieser Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegende **städtebauliche Konzept** sieht eine gewerbliche Entwicklung für das Grundstück *Schlossstraße 7* in Hehlen vor, zu diesem Zweck soll das südlich gelegene **Industriegebiet** als **Gewerbegebiet** in nördliche Richtung erweitert werden.

Konkret soll im nördlichen Teil des Plangebiets die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens, den erforderlichen Abstellflächen für Maschinen und Fahrzeuge, Hallen, Büroflächen und der Möglichkeit des Betriebswohnens etabliert werden.

Für die südlich gelegenen, derzeit weitgehend unbebauten Grundstücksflächen liegt derzeit keine konkrete Bebauungsabsicht vor. Diese Flächen sollen zur Arrondierung und als Optionsflächen in den Änderungsbereich einbezogen werden. Eine verbindliche Überplanung soll nur erfolgen, wenn Seitens des Grundstückseigentümers dazu das Einverständnis vorliegt.

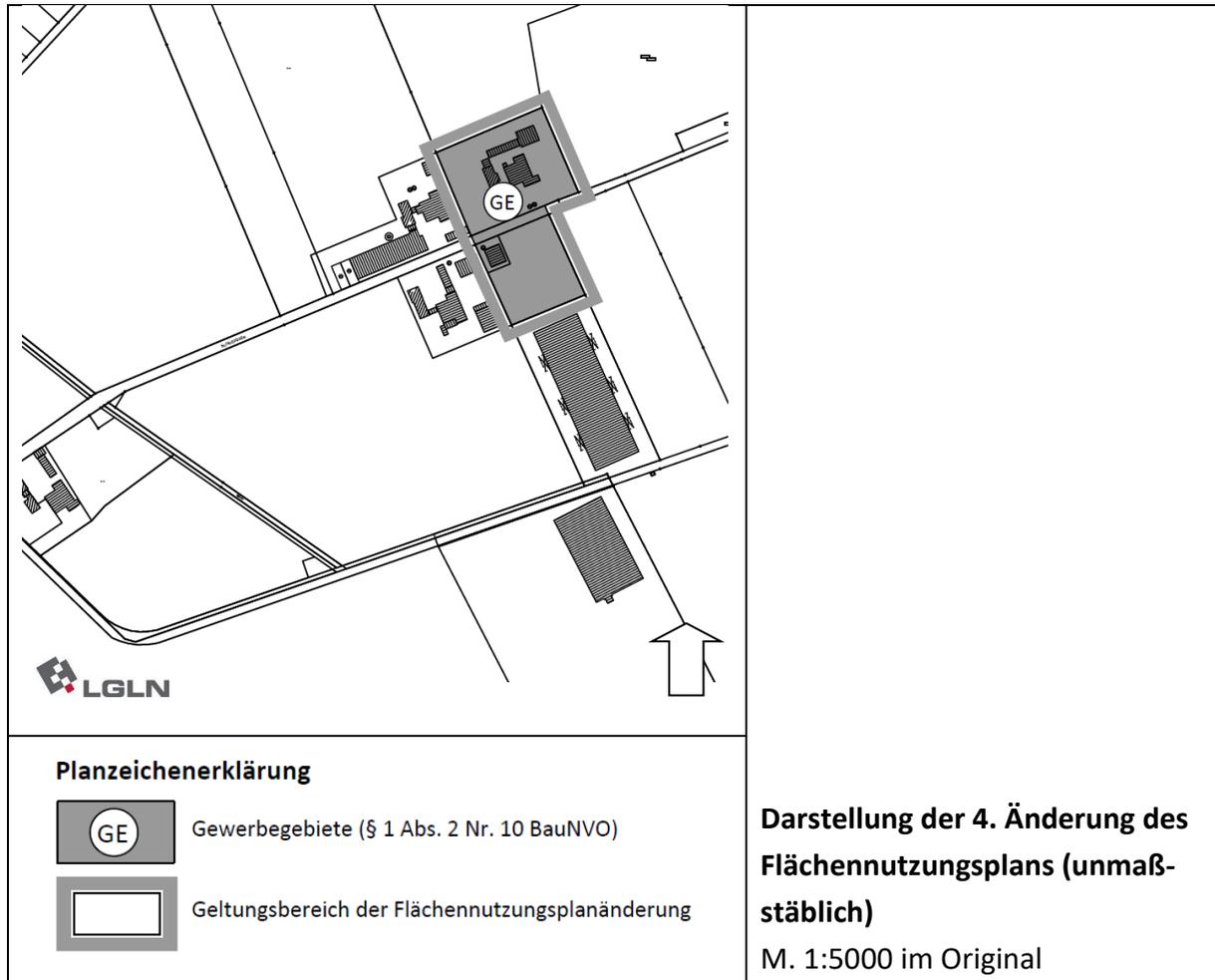
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere folgende **Ziele und Zwecke** verbunden:

- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs,
- Stärkung der Gemeinde Hehlen als Gewerbestandort,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Schaffen eines zusätzlichen Arbeitsplatzangebots,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen.

Die Planung beinhaltet außerdem folgende **umweltbezogene Zielsetzungen**:

- Besiedlung städtebaulich geeigneter bereits bebauter Flächen, anstelle der Inanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen,
- sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit Grund und Boden,
- Nutzung des durch die bestehenden Straßen vorliegenden Erschließungsvorteils,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet.

2.2 Darstellungen der 4. Flächennutzungsplanänderung



Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen dieser **4. Flächennutzungsplanänderung** wird die Darstellung **Flächen für die Landwirtschaft** aufgehoben und nach der besonderen Art der baulichen Nutzung, durch die Darstellung **Gewerbegebiete** gem. gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ersetzt. Die Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet folgt der Systematik des vorliegenden Flächennutzungsplans.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Der parallel aufgestellt Bebauungsplan Nr. 07 „Schlossstraße 7“ wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *Gewerbegebiet* gem. bzw. § 8 BauNVO festsetzen, damit wird das Entwicklungsgebot erfüllt.

Im Zuge dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch das Flurstück 146/48 als Gewerbegebiet dargestellt, um auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung den

Lückenschluss zwischen der südlich angrenzenden bestehenden Bauflächendarstellung und dem Grundstück Schloßstraße 7 herzustellen.

Die Darstellung *gewerblicher Bauflächen* erfolgt zur Förderung der Wirtschaft und ist darüber hinaus als kommunaler Beitrag **für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten** zu werten. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient auch der Stärkung der Gemeinde Hehlen als attraktiver Gewerbestandort.

Innerhalb des *Gewerbegebiets* setzt der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Flächen mit Ausgleichsfunktion fest. Hierbei handelt es sich um eine neu anzulegende Feldgehölzhecken. Außerdem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehende Gehölzstrukturen abgesichert. Aufgrund der relativen Kleinflächigkeit werden diese Festsetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht speziell dargestellt, sondern als Bestandteil des *Gewerbegebiets* übernommen.

2.3 Flächen

Durch diese 4. Flächennutzungsplanänderung werden Außenbereichsgrundstücke mit einer Fläche von **ca. 1,40 ha** überplant. Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücksflächen, die bisher durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurden und um unbebaute Grundstücksflächen, die derzeit landwirtschaftlicher Nutzung als Ackerland unterliegen. Im Rahmen dieser FNP-Änderung werden **Gewerbegebiete** im Umfang von **ca. 1,40 ha** dargestellt.

3 Auswirkungen und Hinweise

3.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die *Schloßstraße* und im weiteren Verlauf über die *Bundesstraße 83* an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Hehlen ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. In ca. 1 km Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

3.2 Ver- und Entsorgung

Träger der **Trinkwasserversorgung** ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland (WVIW). Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Gemeinde Hehlen, sie hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

Träger der **Abwasserentsorgung** ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland (WVIW) Das Plangebiet ist bereits an das **Schmutzwasserentsorgungsnetz** angeschlossen.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen) auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten.

Träger der **Stromversorgung** ist Westfalen Weser (WW). Das Plangebiet ist an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet sind an das **Telekommunikationsnetz** angeschlossen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Holzminden.

3.3 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Holzminden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

3.5 Arten- und Biotopschutzschutz

Zu dieser Bauleitplanung ist eine **artenschutzrechtliche Vorprüfung** für den **nördlichen Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich B.-Plan Nr. 073 „Schlossstraße 7“)** erarbeitet worden. Im Bebauungsplangebiet sind gebäudebewohnende Vogelarten vorhanden und es ist das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden im Gutachten **Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen** vorgeschlagen. Diese sollen vollständig in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Dabei muss zwischen **Hinweisen und Festsetzungen** unterschieden werden, da der Bebauungsplan nur Festsetzungen mit bodenrechtlicher Relevanz treffen kann. Bauzeitenregelungen sowie Kontrollen und sonstige Tätigkeiten müssen hingegen als Hinweis aufgenommen werden. Folgende **Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz sollen in den Bebauungsplan Nr. 073 aufgenommen werden:**

Nistkästen und Fledermauskästen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend sind zehn Nistkästen für Brutvögel und sechs Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes anzubringen. An den angrenzenden Gehölzen sind zehn Nistkästen mit verschiedenen großen Einfluglöchern anzubringen. Ebenfalls an den angrenzenden Gehölzen sind drei Winterquartierkästen und drei Sommerquartierkästen anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Kästen für die Fledermäuse zwischen drei und fünf Metern Höhe und in Zweiergruppen anzubringen sind. Je Gruppe werden also eine Ausführung des Winter- und eine des Sommerquartiers der selbstreinigenden Kästen untereinander angebracht. Auf eine freie Einflugschneise ist zu achten.

Beleuchtungskonzept

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich unter 490 nm), wie z. B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.

Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

Das Roden von Hecken und das Fällen von Bäumen ist nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG). Durch das Fällen außerhalb der Brutzeit werden die Belange des Artenschutzes nicht berührt. Wenn

Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sind, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Holzminden abzustimmen.

Gebäudeabbruch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln und der Tötung von potenziell vorkommenden Fledermäusen ist der Gebäudeabbruch und die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. September und 31. März durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze oder Fledermausvorkommen im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.

Kontrolle Winterquartier Fledermäuse

Damit bei Abbruch der Gebäude im Winterhalbjahr keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren gehen, oder gar Fledermäuse in ihren Quartieren getötet werden, sind zwei Forstschwärmkontrollen im Dezember und Februar innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Wurden Hinweise auf Winterquartiere ermittelt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Holzminden abzustimmen.

Schutz der Mehlschwalbennester

Bei einer Gebäudesanierung des ehemaligen Wohngebäudes sind die Mehlschwalbennester zu erhalten. Ist dies nicht möglich sind 20 artspezifische Nisthilfen an geeigneter Stelle in mehr als drei Metern Höhe als Ersatz anzubringen. Das Entfernen der alten Nester ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gestattet und wenn die Nisthilfen bereits an anderer Stelle installiert worden sind.

Baum- und Pflanzenschutz

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Auf die Einhaltung der ZTV-Baumpfleger (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Für den **südlichen Teil des FNP-Änderungsbereichs** liegen keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen vor. Da es sich um Ackerland handelt, wird ein Erfordernis entsprechender Erhebungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht gesehen.

3.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Holzminden zu unterrichten.

3.7 Immissionsschutz

Der FNP-Änderungsbereich grenzt an ein Kiesabbaugebiet, ein verbindlich festgesetztes *Industriegebiet (GI)* sowie die Außenbereichsgrundstücke *Schlossstraße 5* und *Schlossstraße 6*, mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Im Zuge der Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 063 „Sandbreite“**, welcher der Ausweisung des südlich angrenzenden *Industriegebiets* diene, wurde eine **schalltechnische Untersuchung**⁴ erarbeitet, auf dessen Grundlage Festsetzungen zum Schallschutz in den B-Plan 063 aufgenommen wurden. Für die Immissionsorte *Schlossstraße 5* und *Schlossstraße 6* sowie das im Rahmen dieser Bauleitplanung überplante Grundstück *Schlossstraße 7* wurde beim Schallgutachten der Schutzanspruch eines *Mischgebiets (MI)* zugrunde gelegt, mit Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht.

Im Zuge der hier in Rede stehenden Bauleitplanung erfolgt nun die Darstellung eines *Gewerbegebiets* auf dem Grundstück *Schlossstraße 7* und auf dem südlich davon gelegenen Flurstück 146/48. Betroffen vom möglichen Geräuschimmissionen aufgrund der nun möglichen gewerblichen Nutzungen sind ausschließlich die Immissionsorte *Schlossstraße 5* und *Schlossstraße 6*, die schalltechnisch als *MI-Gebiete* eingestuft werden.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) *sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

⁴ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandbreite“ in Hehlen (Landkreis Holzminden); GeräuscheRechner PartG mbH, Beratende Ingenieure Arps & Wempe, Hildesheim, 06.09.2021

Da das neue *Gewerbegebiet* an ein festgesetztes *GI-Gebiet*, sowie an Außenbereichsgrundstücke angrenzt, für die der Schutzanspruch eines *Mischgebiets (MI)* zugrunde zu legen ist, wird diese Anforderung der Zuordnung von Nutzungen erfüllt, so dass auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine weitere immissionsschutzrechtliche Betrachtung bzw. Untersuchung erforderlich ist.

Um auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 073, der das Grundstück *Schlossstraße 7* umfasst, Immissionskonflikten vorzubeugen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Vorhaben, die nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen, unzulässig sind. Als weitere vorbeugende Maßnahme wird durch die festgesetzte Baugrenze ein Mindestabstand zum Wohnhaus *Schlossstraße 6* und von 70 m zum Wohnhaus *Schlossstraße 5* von 45 m eingehalten. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im *GE-Gebiet* ermöglicht es darüber hinaus, immissionsträchtige Nutzungen einzuhausen oder weiter entfernt anzuordnen. Das gilt auch für die mögliche Grundstückszufahrt, die im östlichen Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet ist. Durch diese städtebaulichen Regelungen werden die Voraussetzungen geschaffen, erforderlichenfalls Maßnahmen zum Schallschutz im *Gewerbegebiet* vorzusehen. Ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist von der konkreten Nutzung abhängig. Entsprechende Untersuchungen und Nachweise sollen im Bedarfsfall im konkreten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

3.8 Eingriffsbilanz

Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor. Dennoch steht bereits fest, dass die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich im Sinne des Gesetzes einzustufen sind, deshalb ist die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Die **Eingriffsbeurteilung** erfolgt durch die Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Maßgeblich ist hierbei im Wesentlichen das ermöglichte Maß der Flächenversiegelung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung können lediglich überschlägige Angaben erfolgen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der „**Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung**“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag“ (2013) und berücksichtigt den Bestand vor und nach Durchführung der Planung.

Bilanzierungstabelle Bestand und Prognose

Bestand (gemäß Darstellung)	wirksamer FNP-Fläche in ha	Wertfaktor*	Werteinheiten
Flächen für die Landwirtschaft	1,2 ha	1	1,2
Bestand gesamt	1,2 ha	-	1,2
Prognose (gemäß FNP-Änderung)			
Gewerbegebiet	1,2 ha		
davon			
versiegelte Flächen	0,72 ha	0	0
unversiegelte Flächen (Grünflächen)	0,48 ha	1,5	0,72
Prognose gesamt	1,2 ha	-	0,72
Bilanz			- 0,48

* In Anlehnung an die **Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung**, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag“ (2013)

Zur Minderung der Eingriffe setzt der parallel aufgestellte **Bebauungsplan 073 „Schlossstraße 7“** die **Erhaltung von Gehölzstrukturen und Bäumen** fest. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist im Bebauungsplan die **Anlage von Gehölzpflanzungen** vorgesehen. **Für das Bebauungsplangebiet „Schlossstraße 7“ ergibt sich deshalb eine ausgeglichene Flächenbilanz.**

Über konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den südlichen Bereich dieser FNP-Änderung, das Flurstück 146/48, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.

UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient der Ermittlung der Umweltauswirkungen. Die Träger öffentlicher Belange sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. **Aufgrund dessen erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes im Nachgang zu dieser Beteiligung und wird gemeinsam mit den Planunterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgestellt.**

BESCHLUSS

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss übereinstimmt.

Bodenwerder,

.....

Bürgermeister

