



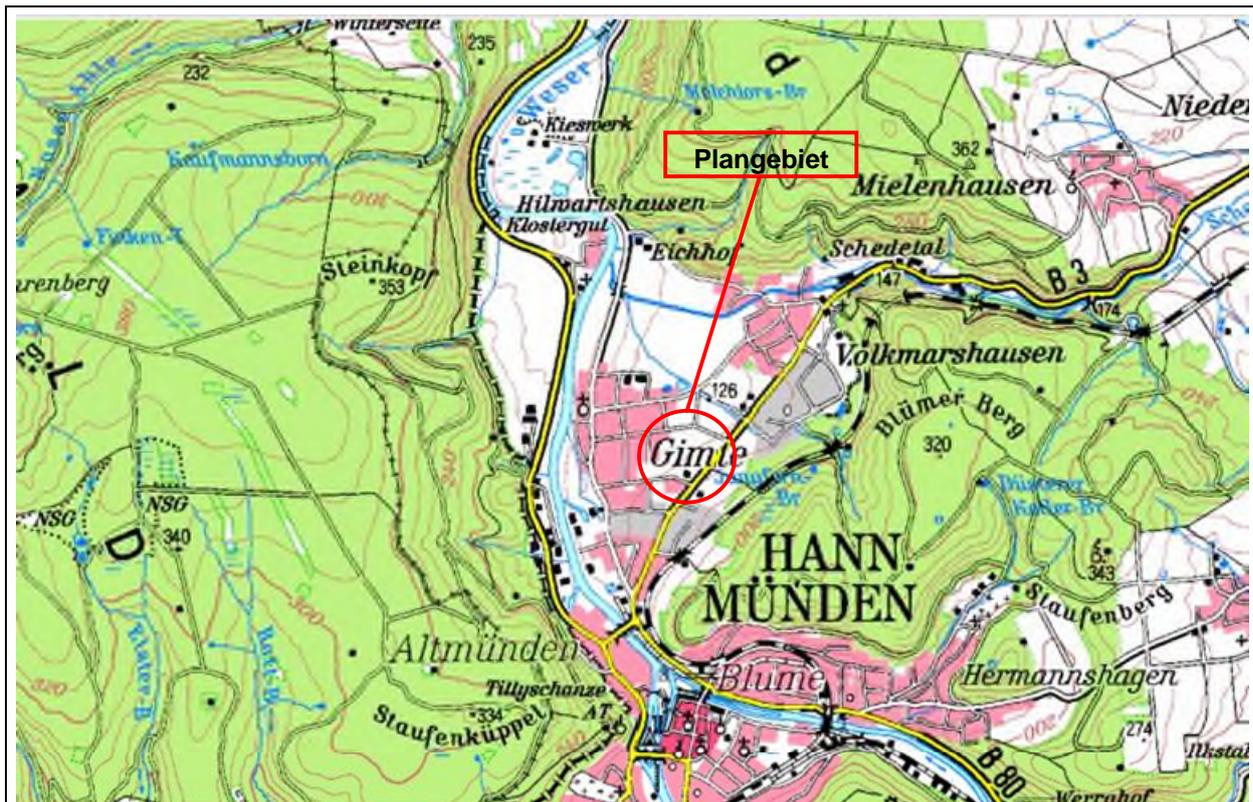
**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan 075
,Wohnpark Gimte II‘
einschließlich örtlicher Bauvorschriften
Gemarkung Gimte**

Erarbeitet im Auftrag der
Stadt Hann. Münden

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Januar 2023

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309
Email: info@planung-henke.de



Quelle NLVA TK 50

ohne Maßstab



Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	3
2	Veranlassung der Planung	3
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	4
4	Zweck und Ziele der Planung	6
5	Festsetzungen und Planinhalte	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2	Erschließung	13
5.2.1	Verkehrerschließung	13
5.2.2	Ver- und Entsorgung	14
5.3	Landschaftspflegerische Festsetzungen	16
5.4	Eingriffsregelung	17
6	Flächenbilanz	19
7	Bodenordnung	19
8	Kosten / Finanzierung	19
9	Hinweise	20
10	Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	21
10.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	21
10.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.	22
10.3	Basisszenario: Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Maßnahme	24
10.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten	31



10.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen	36
10.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	36
10.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen	37
10.6	Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl	38
10.7	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	38
10.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	39
10.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	39
10.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
10.11	Quellenangaben zum Umweltbericht	40

Anhang:

Anhang I: Gehölzliste

Anhang II: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Göttinger Modell, 1998

Anhang III: Übersicht Ökokontomaßnahme



1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Die drei Flüsse Stadt Hannoversch Münden liegt im Süden des Landkreises Göttingen und ist naturräumlich dem Weser-Leinebergland zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“ liegt nördlich der Kernstadt im Wesertal im Ortsteil Gimte am östlichen Ortsrand, östlich der Eichenstraße. Die Flächen grenzen unmittelbar nördlich an den Wohnpark Gimte I an. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nördlich grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet an, östlich ein Rad-/Fußweg, westlich, zwischen der Eichenstraße und der Hallenbadstraße, ein Fußweg. Das Plangebiet ist Teil einer größeren Fläche, die insgesamt durch Siedlungsstrukturen bzw. Wege abgegrenzt ist und die langfristig für die weitere Siedlungsentwicklung Gimtes in Anspruch genommen werden soll. Die Fläche fällt leicht nach Nordwesten ab und liegt auf einer Höhe von durchschnittlich ca. 128 m üNN.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gimte, Flur 4, die Flurstücke 72/3, 72/5, 72/6, und 76/35 vollständig sowie Teile der Straßenparzelle der Eichenstraße (Flurstück 190/7) und einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle (Flurstück 191) mit einer Gesamtgröße von ca. 1,74 ha.

2 Veranlassung der Planung

Der Gemeinnützige Bauverein Hann. Münden eG vermietet seit über 120 Jahren in Münden und Dransfeld in ca. 120 Häusern 860 Wohnungen unterschiedlicher Größenordnungen.



Auf Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins wurde bereits der Bebauungsplan 068 Wohnpark Gimte aufgestellt und im April 2019 rechtskräftig. In diesem Wohnpark war das Ziel, kleinstrukturierte Grundstücke auf einer relativ ebenen Fläche anzuordnen, um sie an ältere Mitbürger zu verkaufen.

Alle Grundstücke dieses Bebauungsplanes sind bereits verkauft bzw. reserviert. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist trotz der gestiegenen Kosten nach wie vor hoch. Die Erfahrungen aus dem Verkauf der Grundstücke des ersten Abschnittes haben gezeigt, dass etwas größere Grundstücke als dort anfangs angedacht angefragt werden und dass die Bauinteressenten alle Altersgruppen abdecken.

Das Konzept des Bauvereins zielt nun für den „Wohnpark Gimte II“ darauf ab, der Nachfragesituation von „bewältigbarem“ individuellem Wohneigentum nachzukommen. Unter Berücksichtigung der Leitlinien der Stadt Hann. Münden als Trägerin der Bauleitplanung, soll darüber hinaus dem Bedarf nach Mietwohnraum entsprochen werden. Im Gegensatz zum Wohnpark Gimte I ist beabsichtigt, ein Quartier zu entwickeln, in dem neben dem Einfamilienhaus in größerem Umfang auch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Dadurch soll ein breitgefächertes Angebot an Wohnraum geschaffen werden.

Dabei soll der Ausbau der Gebäude den Ansprüchen an die Energieeffizienz genügen. Zusammen mit den Versorgungsbetrieben der Stadt Hann. Münden (VHM) wurde in Vorbereitung für den ersten Abschnitt des Wohnparks ein entsprechendes Wärmekonzept entwickelt, welches auch hier im zweiten Abschnitt zum Tragen kommen soll.

Die Grundstücke sollen eine individuelle Gestaltung von Gärten zulassen, die selbst unterhalten oder in der Unterhaltung bezahlbar angelegt werden können. Neben der Nutzung zum Aufenthalt im Freien soll es auf den Grundstücken auch möglich sein, einen Stellplatz anzulegen oder einen Carport oder eine Garage zu errichten.

Bei der Ausbildung der öffentlichen Erschließungsstraßen sollen die Ansprüche an Barrierefreiheit und Wegeleitsysteme entsprochen werden, um sowohl Familien mit Kindern als auch bewegungseingeschränkten Menschen gerecht werden zu können.

Auf Antrag des Gemeinnützige Bauverein Hann. Münden eG und dem grundsätzlichen Bedarf an kleinen Baugrundstücken für alle Altersgruppen soll der Bebauungsplan Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“ in Hann. Münden, Ortsteil Gimte aufgestellt werden. Die Flächen werden analog zur Wohnbauflächen - Darstellung im Flächennutzungsplan als „WA-Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (2010) ist nicht mehr gültig. Das neue RROP ist noch in Aufstellung. Die Stadt Hann. Münden hat als Mittelzentrum besondere Aufgaben bei der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und der zugehörigen Infrastruktur wahrzunehmen. Der Ortsteil Gimte gehört, neben Bonaforth und dem Gewerbegebiet Volkmarshausen, aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrum. Die Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen mit



Berücksichtigung verschiedener Lebensphasen und –formen soll vorrangig im zentralen Siedlungsgebiet erfolgen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die damit verfolgten Entwicklungsziele dienen den raumordnerischen Zielen.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** der Stadt Hann. Münden werden die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Ziel der Landschaftsplanung war es dabei, die Darstellung zusätzlicher Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt an den klimatischen Gegebenheiten zu orientieren und insbesondere die Luftleitbahnen (entlang der Flüsse und von den Hängen in die Täler) in ihrer Wirksamkeit zu erhalten, um die Luftqualität zu sichern.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen werden im Osten durch einen Grünzug zur Ortsrandbegrenzung abgegrenzt. An diesen im Osten angrenzend befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenbau. Im Norden und Westen schließen sich Wohnbauflächen an. Die Fläche im Südwesten ist bereits mit Wohnhäusern (Bebauungsplan Nr. 050 „Hallenbadstraße“) bebaut. Unmittelbar im Süden grenzt das Baugebiet Wohnpark Gimte (Bebauungsplan 068) an, welches derzeit bebaut wird.

Südlich der Hallenbadstraße schließen sich Gemeinbedarfsflächen Zweckbestimmung Sportplatz an, die mit einer Baumreihe entlang der Hallenbadstraße abgegrenzt sind. Im Südosten befinden sich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Tennis, Bildung, Freizeit an.

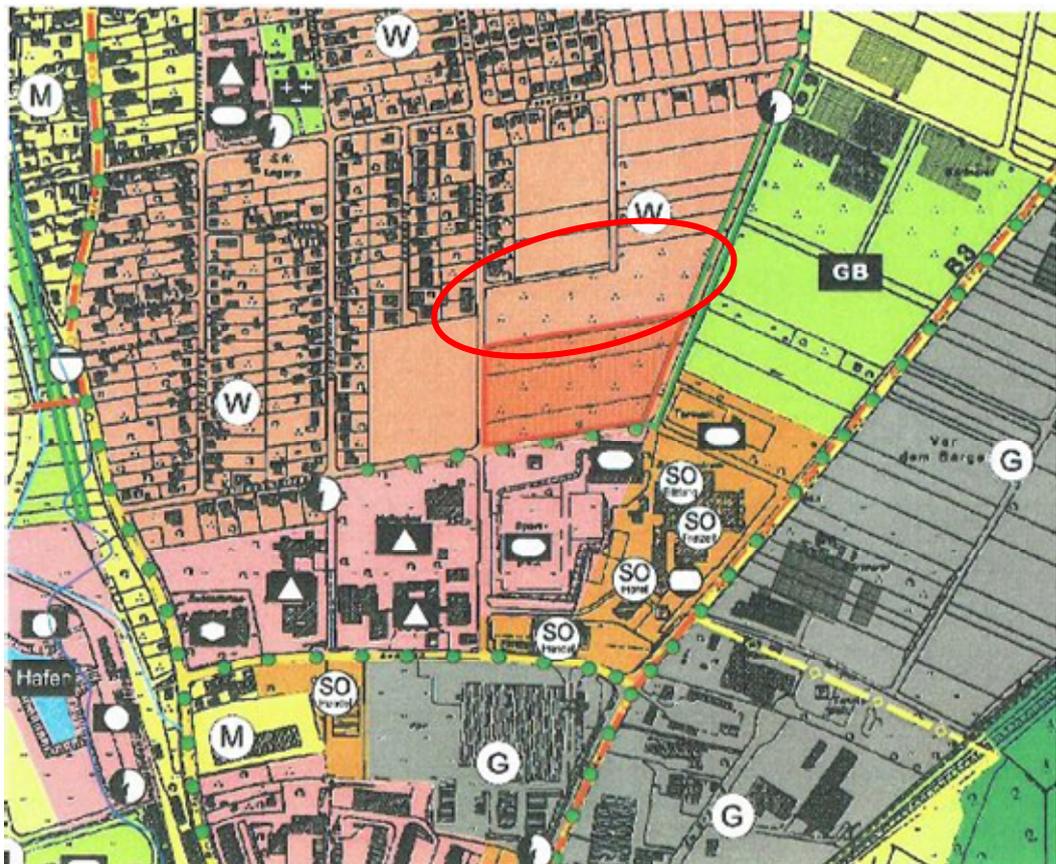


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Stadt Hann. Münden mit Lage des Plangebietes (roter Ring)



Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im Einzugsbereich des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Westlich an den Planbereich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03 „Eichenstraße Ost“, der am 10.12.1975 rechtskräftig wurde. Im Südwesten liegt der Bebauungsplan Nr. 050 „Hallenbadstraße“, der am 14.08.2003 rechtskräftig wurde. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 068 „Wohnpark Gimte“ an, der am 04.04.2019 Rechtskraft erlangte. In allen drei Satzungen sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Alle weiteren unmittelbar benachbarten bebauten Flächen wurden ohne Bebauungsplan entwickelt.

Bauleitplanerisches Verfahren

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBL I S. 1726) durchgeführt. Die Planung wird im zweistufigen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen. Das zweistufige Verfahren wird wegen der engen zeitlichen Abfolge der Bebauungspläne Gimte I und Gimte II angewandt.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Hann. Münden am 04.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“, Gemarkung Gimte, gefasst.

4 Zweck und Ziele der Planung

Mit der Planung soll die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Gimte weitergeführt werden. Es soll ein Angebot von Bauplätzen geschaffen werden, welches einerseits jungen Familien mit Kindern aber auch älteren Menschen das Wohnen i.S. des flächensparenden Bauens auf relativ kleinen bis mittleren Grundstücksflächen ermöglicht.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Fortsetzung einer Haupteerschließung aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet vor, sowie auch für die potentielle weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Norden gemäß Flächennutzungsplan. Eine zusätzliche Anbindung an die Eichenstraße im Westen ist geplant, um die Verkehre in dem vorhandenen und künftigen Straßennetz zu gleichen Gunsten bzw. Lasten verteilen zu können. Bäume und ausgewiesene Stellplatzflächen im öffentlichen Raum sollen die Flächen gliedern (s.a. Kapitel 5.3.1).

Gimte hat sich zum Wohnstandort entwickelt, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmärkten, Banken, Grundschule, Kindergarten mit Spielplatz, Sporteinrichtungen ist vorhanden. Gimte bietet darüber hinaus insbesondere entlang der östlich verlaufenden B 3 ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot.



Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und die Bevölkerungsprognose 2030 zeigen, dass die Stadt Hann. Münden gute Chancen hat, ihren Bevölkerungsbestand stabil zu halten. Das negative natürliche Bevölkerungssaldo (jährlich zzt. ca. -150 EW) konnte in den letzten Jahren durch ein positives Wanderungssaldo (jährlich zzt. ca. +240 EW) mehr als ausgeglichen werden. Mit mehr als 300 EW, die jährlich sterben, und mehr als 1.000 EW, die jährlich aus Hann. Münden wegziehen, ist viel Bewegung im Wohnungsbestand. Um Wohnungsbrachen zu vermeiden, muss nach wie vor primäres Ziel sein, leerfallenden Wohnraum schnellstmöglich wieder einer Nutzung zuzuführen. Eine expansive Ausweisung neuer Baugebiete würde das Leerstandsrisiko deutlich erhöhen.

Im Rahmen des Demografiemonitorings der Bertelsmann-Stiftung wird deutlich, dass die Stadt Hann. Münden in allen untersuchten Bevölkerungsgruppen Wanderungsgewinne zu verzeichnen hat. Dabei ist der Wohnraumbedarf einer zuziehenden Familie anders zu bewerten als der Wohnraumbedarf eines Studenten der Polizeiakademie oder von Menschen, die für die 2. Lebenshälfte einen Altersruhesitz suchen. Im Ergebnis besteht sowohl ein Bedarf an freistehenden Familienwohnheimen als auch Appartementwohnungen und Wohnungen für Wohngemeinschaften als auch barrierearmen Miet- und Eigentumswohnungen.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Trends zu kleineren Haushaltsgrößen, größerer Wohnfläche pro Person und einer steigenden Eigenheimquote ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage neben Studentenappartements auf Drei- bis Vierzimmerwohnungen, altengerechte Wohnformen und Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren wird. Diese Nachfrage lässt sich im Bestand nur teilweise befriedigen. Die Nachfrage differenziert das bestehende Angebot nach Lage, Größe und Grundriss, Zustand und Preis. Gefragt sind überwiegend Lagen in der Nähe von Versorgungs- und Dienstleistungszentren, wobei die Zentrumsnähe mit zunehmendem Alter an Bedeutung gewinnt.

Die Erfahrungen aus dem ersten Abschnitt, dem Bebauungsplan 068 „Wohnpark Gimte“ zeigt, dass die Nachfrage von Bauflächen der geplanten Art hoch ist. Zielgruppe ist, wie in Kap. 2, erläutert, sowohl ältere Menschen, als auch junge Familien mit dem Konzept anzusprechen.

Im Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Göttingen (2017) wird Hann. Münden als stabiler Wohnstandort mit Nachfragen im Einfamilienhaussegment beschrieben, jedoch eine geringe Neubautätigkeit festgestellt. Ein seniorengerechtes Wohnungsangebot wird als gering beschrieben.

In den Handlungsempfehlungen wird dennoch ein geringer quantitativer Neubaubedarf im Ein- und Mehrfamilienhaussegment, aber ein hoher Bedarf an barrierearmen, preisgünstigen Wohnungen genannt. Um den Generationenwechsel zu unterstützen sind barrierearme Alternativen in zentralen Lagen zu schaffen.

In den detaillierten Untersuchungsergebnissen lässt sich herauslesen, dass die Beschäftigungsentwicklung stabil ist, Hann. Münden einen Zuzug in allen Altersstrukturen hat, auch wenn der natürliche Bevölkerungssaldo negativ ist. Dieser wird ausgeglichen durch Wanderungsgewinne. Bis 2030 kann von einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl ausgegangen werden (Quelle: Bertelsmann-Stiftung/ Wegweiser Kommune). Der Bedarf an kleinen, seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen wird im Wohnraumversorgungskonzept gesehen. Als positiv



wird herausgehoben, dass die Stadt Hann. Münden sich dem Grundsatz verschrieben hat, dass eine Wohnbaulandentwicklung nur noch im Zusammenhang mit Investoren erfolgen soll.

Gimte ist Bestandteil des Mittelzentrums Hann. Münden, liegt im zentralen Siedlungsgebiet und ist städtebaulich klar strukturiert. Im Süden befindet sich die prosperierende Polizeischule, entlang der B 3 haben sich große Gewerbebetriebe angesiedelt und im Osten zwischen B 3 und Weser hat sich die alte Siedung zwischenzeitlich zu einem wichtigen Wohnstandort für die Stadt entwickelt. Entgegen der Kernstadt Hann. Münden kann sich Gimte im breiteren Wesertal und Tal der Schede entwickeln.

Die Wohngebiete folgen einer straßenparallelen Erschließungsstruktur und wurden nach und nach weiterentwickelt. Die Flächen im Osten der alten Siedlung sind im Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen.

Mit der aktuellen Entwicklung folgt die Stadt den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes, in dem eine angepasste Fläche von 1,74 ha zu einem kleinstrukturierten Wohngebiet für eine gemischte Altersstruktur und mit regenerativer Energieversorgung entwickelt werden soll. Die Baugebietsentwicklung erfolgt im Rahmen der zugewiesenen mittelzentralen Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes mit Hilfe eines Investors, der das Gebiet vollständig auf eigene Kosten erschließt. In Bezug auf die Gebietsgröße sind neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung auch die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Erschließung zu betrachten. Um den Sachverhalt des BauGB einer klimaangepassten Versorgung nachzukommen, müssen wirtschaftlich funktionierende Einheiten entwickelt werden, was nur in der festgesetzten Gebietsgröße gelingen kann. Es muss eine Mindestanzahl von Abnehmern für z.B. Energie vorhanden sein, um dezentrale nachhaltige Systeme entwickeln zu können.

Darüber hinaus ist festzustellen, wie auch im Wohnraumentwicklungskonzept beschrieben, dass in Gimte nur Leerstände der normalen Fluktuation vorhanden sind und dass kaum Potential im Innenbereich besteht, eine Nachverdichtung zu erreichen. Die einzelnen Quartiere sind überwiegend vollständig bebaut, eigentumsrechtliche Gründe verhindern den ein oder anderen Lückenschluss, wobei das Potential ohnehin gering ist.

Der Investor ist selbst Anbieter von günstigem Wohnraum verschiedener Größenordnungen und hat auf Nachfragen der Kundschaft das Potential erkannt. Die Nachfrage zeigt, dass das Gebiet kurzfristig vollständig belegt sein wird. Dabei handelt es sich überwiegend um Einwohner, die kleine und mittlere Grundstücke suchen und sowohl der älteren als auch der jüngeren Generation angehören.

Vor dem Hintergrund einer weiteren städtebaulichen Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen sieht die Stadt einen möglichen Bedarf an Kindergartenplätzen und diskutiert als möglichen Standort eine Fläche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen mehrere Bauvarianten zu. Neben der Einzelhausbebauung kann auch eine Doppelhausbebauung oder Hausgruppen (Reihenhäuser erfolgen), womit die Siedlungsdichte im Gebiet erhöht werden könnte. Auch Mehrfamilienhäuser sollen zugelassen werden.

Gleichzeitig können bei gleichem Erschließungsaufwand mehr Grundstücke erschlossen werden, was den Kostenanteil der einzelnen Anlieger reduzieren würde. Darüber hinaus können alternative Wärmeversorgungskonzepte wirtschaftlicher genutzt werden, da mehr Abnehmer das gleiche System nutzen. Eine Entscheidung der Art der Bebauung bleibt letztendlich im Grundstückseigentümer im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes überlassen.

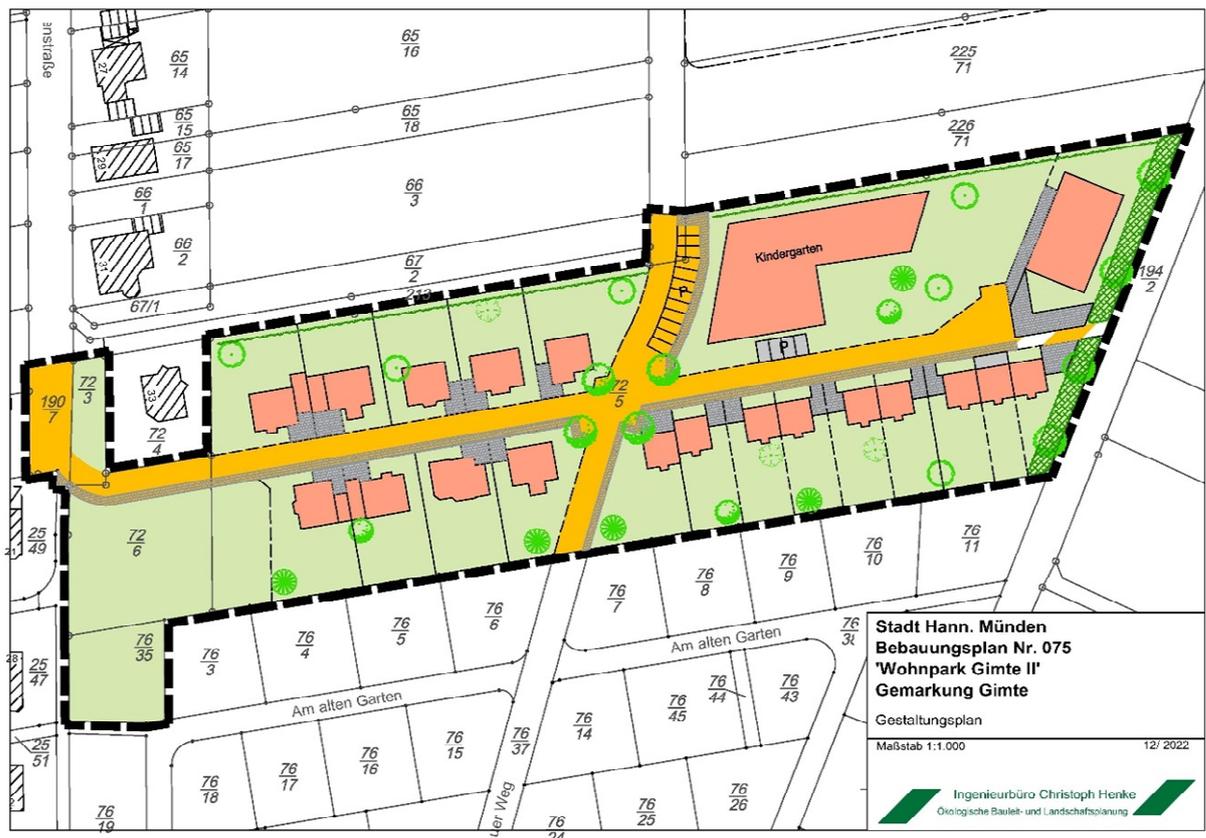


Abbildung 3: Gestaltungsplan: mögliche Ausgestaltung des Plangebietes

5 Festsetzungen und Planinhalte

5.1 Leitlinien zur Wohnbauentwicklung

Im Sommer 2022 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hann. Münden Leitlinien zur städtebaulichen Entwicklung von Wohngebieten beschlossen. Sie sollen die Grundlage für alle zukünftigen Planungsvorhaben im Stadtgebiet darstellen und bei der Formulierung von textlichen Festsetzungen und der Festsetzung von Planinhalten beachtet werden.

Es handelt sich dabei um Punkte, wie die Bevorzugung bereits erschlossener innerörtlicher Standorte, Höchstwerte zur Bebaubarkeit (GRZ, GFZ, Grundstücksgrößen, Bauweise u.a.), Reduzierung von Versiegelungen, Mindestwerte zur Ausstattung der Dächer mit Solar- oder PV-Anlagen oder Gründächern, Versickerung von Oberflächenwasser sowie Vorgaben zur Durchführung einer Klimafolgenanalyse.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die jeweiligen Punkte der Leitlinien beachtet.



5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit allen nachfolgend beschriebenen Festsetzungen wird das Gestaltungskonzept aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 068 „Wohnpark Gimte“ aufgenommen und fortgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 075 „Wohnpark Gimte II“ werden als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da sie dem gewünschten Gebietscharakter nicht entsprechen. Der Fokus liegt in der Entwicklung von Wohnnutzungen, wobei die dem Gebiet dienende Infrastruktureinrichtungen möglich bleiben sollen.

Im nordöstlichen Bereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die als Zweckbestimmung „Kindergarten“ hat. Hier soll in relativ zentraler Lage für das Gesamtgebiet des Wohnparks Gimte die Option für einen Kindergarten offengehalten werden. Der Kindergarten müsste mehrgruppig sein. Auf der Fläche sind alle für den Betrieb eines mehrgruppigen Kindergartens erforderlichen Funktionsräume und -flächen, alle dafür erforderlichen Gebäude und Einrichtungen auch auf den Freiflächen zulässig. Außerdem soll auf der Fläche der durch den Betrieb des Kindergartens verursachte Stellplatzbedarf gedeckt werden können.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist insofern eingeschränkt, als hierfür eine temporäre Festsetzung zugeordnet wird. Die ausgewiesene Nutzungsart hat eine Gültigkeit von mindestens 3 Jahren. Sollte nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb der 3-Jahresfrist kein Bauantrag für den Neubau eines Kindergartens eingereicht worden sein, kann alternativ ein Wohngebiet gemäß den Festsetzungen zum östlich angrenzenden Wohngebiet (WA 3) entwickelt werden.

Im Westen wird für die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes an die Eichenstraße ein Flurstück (72/3) teilweise in Anspruch genommen. Hierfür existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 03 „Eichenstraße Ost“, der für das Flurstück eine öffentliche Verkehrsfläche ausweist. Die verbleibende, größere Teilfläche wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens als Wohngebiet, ohne eine überbaubare Fläche, ausgewiesen, was auch der derzeitigen Nutzung der Fläche als Garten entspricht.

Im Südwesten des Plangebietes greift der vorliegende Bebauungsplan in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 068 ein und setzt die dort ursprünglich als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) jetzt als Zweckbestimmung Wärmeversorgung fest. Die Lage des RRB wurde im Zuge der Ausführungsplanung für das RRB Gimte I verändert und nach Norden verschoben, da das Becken für beide Bebauungspläne dimensioniert werden sollte. Auf den jeweiligen Teilflächen der Flächen für Versorgungsanlagen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gem. Vorgaben der Erschließungsplanung,



bzw. das Errichten eines Blockheizkraftwerkes für die quartiersgebundene Versorgung der umgebenden Wohngebiete zulässig. Dabei sind die erzeugten Emissionen für die umgebenden Wohnnutzungen auf ein zumutbares Maß zu begrenzen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden in Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe der Gebäude von 7,00 m bzw. 9,0 m vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,4, die Anzahl der verbindlich einzuhaltenden Vollgeschosse sowie die Höhe der Gebäude festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossfläche pro Baugrundstück beträgt 250 m². Die maximale Größe der Baugrundstücke darf bei Ausbau einer Wohneinheit 500 m² nicht überschreiten. Je weitere Wohneinheit auf dem Grundstück darf sich die Grundstückfläche um 100 m² je Wohneinheit vergrößern. Die Flächen zum Anpflanzen im Osten des Gebietes sind bei der Ermittlung der Grundstückgröße nicht anzurechnen, weil Sie gleichzeitig die Funktion der Ortstrandeingrünung dauerhaft einnehmen und anderweitig durch den Grundstückseigentümer nicht nutzbar sind.

Im westlichen Bereich (WA 1) kann ausnahmsweise von der zwingenden Zweigeschossigkeit abgewichen werden, wenn auf dem Grundstück eingeschossig eine zweite Wohneinheit ausgebaut wird. Hier wird auch grundsätzlich eine maximale Oberkante der Gebäude von 7,0 m festgesetzt, die ab Dachneigungen von größer 25° jedoch auch die in den Nachbargebieten (WA 2 und 3) festgesetzten Höhen von 9,0 m der Oberkante zulässt.

Mit diesen zuvor genannten Festsetzungen soll ein breitgefächertes Angebot an Bebaubarkeit und Gliederung des Gebiets geschaffen werden, um sowohl den bestehenden Bedarf zu decken, aber auch die von der Stadt vorgegebenen Leitlinie für die wohnbauliche Entwicklung einer verdichteten Bebauung zu entsprechen.

Für die geplante Fläche für den Gemeinbedarf werden zum Maß der baulichen Nutzung ausschließlich Vorgaben zur Bauweise gemacht. Dies ist bei Flächen für den Gemeinbedarf grundsätzlich möglich.

[...] »Die gesonderte Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ist immer dann erforderlich, wenn die Anlage infolge größerer Flächeninanspruchnahme [...] einer besonderen Planung bedarf. [...] Die Vorschriften der BauNVO über das Maß der baulichen Nutzung u.ä. finden keine unmittelbare Anwendung.« (Zitat: Das Praxishandbuch der Bauleitplanung, WEKA-Fachverlag, 1988).

Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“, dem Bedarf an Funktionsräumen sowie dem Bedarf an einer angepassten Gestaltung der Außenanlagen mit befestigten Flächen, wird auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl im entsprechenden Teilbereich verzichtet, auch um im Bedarfsfalle eine unbürokratische Erweiterung zu ermöglichen. Die verschiedenen Funktionen des mehrgruppigen Kindergartens sollen auf verhältnismäßig kleinem Raum untergebracht werden. Zu berücksichtigen sind besondere Vorgaben zu Mindestgrößen von Gruppenräumen und Sanitärbereichen.

Bezugspunkt für die ausgewiesene Oberkante der Gebäude ist die Höhe des natürlich anstehenden Geländes in der Mitte der nördlichen Fassade des jeweiligen Gebäudes. Gemessen wird die Höhe an der obersten Kante der fertigen Dachkonstruktion. Für Solaranlagen gilt bei geneigten



Dächern die festgesetzte Oberkante als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika, Oberkante, maximal um 1,0 m überschritten werden. Damit sollen übermäßige Überhöhungen von Gebäuden mit technischen Bauteilen in Bezug auf das Ortsbild vermieden werden.

Als **Bauweise** wurde offene Bauweise festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Baustruktur, der z.T. schmalen Zuschnitte der Grundstücke und der Erhöhung der baulichen Ausnutzung wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. In einem Teilbereich (WA 2) sollen ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sein. Unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes für den Wohnpark Gimte, einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden, liegt dieser relativ dicht bebaute Teilbereich relativ zentral, sodass eine gestalterische Einbindung möglich ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt eine abweichende Bauweise. Dabei gilt die offene Bauweise, die Gebäudelänge wird aber nicht auf 50 m begrenzt, damit auf dem begrenzten Grundstück die Errichtung eines mehrgruppigen Kindergartengebäudes nach aktuellen technischen und funktionalen Anforderungen möglich ist.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, wobei die Tiefe der Bauflächen im Verhältnis zur gesamten bebaubaren Grundstückstiefe entwickelt wurde. Die Festsetzung einer minimalen Abstandsfläche von 3,0 m zur Erschließungsstraße ergibt sich aus der örtlichen Situation und der dadurch begrenzten Tiefe der zur Verfügung stehenden Bauflächen und dem Ziel, ein relativ kleinparzelliertes Gebiet zu entwickeln. Die Baugrenzen im nordöstlichen Baufeld sind weiter gefasst, um ggf. Mehrfamilienhäuser mit einer möglichen inneren privaten Erschließung errichten zu können.

Die Baugrenzen im Kreuzungsbereich Haupteerschließung / Seitenstraßen wurden so gestaltet, dass auch Häuser mit einer Ausrichtung zur Haupteerschließung hin gebaut werden können.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Garagen und Carports gemessen von der Hinterkante der Garage/Carport nur bis maximal 20,0 m Abstand zur nächstgelegenen öffentlichen Straße zulässig. Geschlossene Garagen haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, Carports können mit einem Abstand von 3,0 m errichtet werden. Damit soll für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken ausreichend Raum bleiben und der Verkehrsraum optisch nicht eingeeengt werden.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.



5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes läuft über die Hallenbadstraße, südlich des Nachbarbebauungsplanes Nr. 068, von der Berliner Straße L 561 oder der B3 kommend. Die Anbindungen sind leistungsfähig ausgebaut, um die zusätzlichen Verkehre aufnehmen zu können. Es ist die Fortsetzung der zentralen Erschließung vorgesehen, die den Verkehr auch zukünftiger Entwicklungen in nördlicher Richtung aufnehmen können soll. Im Vorfeld wurden mehrere Erschließungsvarianten diskutiert, die sich vor allem dadurch unterscheiden, dass man sich auf die Hupterschließung, vom Baugebiet Wohnpark Gimte, aus Richtung Hallenbadstraße kommend konzentriert oder ob man zusätzliche Anbindungen nach Norden, in eine mögliche Siedlungserweiterungsfläche vorsieht.

Als Ergebnis hat sich die Hupterschließung von der Hallenbadstraße her und eine zusätzliche Anbindung an die Eichenstraße im Westen herauskristallisiert. Dadurch kann der Verkehr im Plangebiet gleichmäßig verteilt werden, ohne bestimmte Bereiche besonders durch Verkehr zu belasten.

Die Gliederung der Verkehrsflächen bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten, die Festsetzungen der Breiten ermöglichen jedoch einen funktionalen und dem potentiellen Verkehr angepassten Ausbau.

Um diese Art der Erschließung zu ermöglichen, ist die teilweise Inanspruchnahme des Grundstückes an der Eichenstraße (Flurstück 72/3) notwendig. Hier wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03 „Eichenstraße Ost“ ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche nur noch im südlichen Teilbereich, der tatsächlich für die technische Anbindung notwendig ist, als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Restfläche des Flurstücks kann weiter als Hausgarten genutzt werden.

Die Hupterschließung ist im Anschluss an den Wohnpark Gimte in der Erschließungsplanung in einer Breite von 7,75 m vorgesehen, mit einer Fahrbahngasse von 6,00 m, einem Gehweg von 1,5 m auf der Ostseite sowie einem Schrammbord von 0,25 m im Westen. Die Fahrbahn soll asphaltiert, der Gehweg andersfarbig gepflastert werden, um gestalterische Akzente zu setzen.

Die Erschließung von Westen nach Osten ist in der Erschließungsplanung mit einer Aufteilung von 5,0 m Fahrbahnbreite und 2,0 m breitem Gehweg im Süden vorgesehen. Die Gesamtbreite beträgt inkl. Schrammbord im Norden 7,25 m.

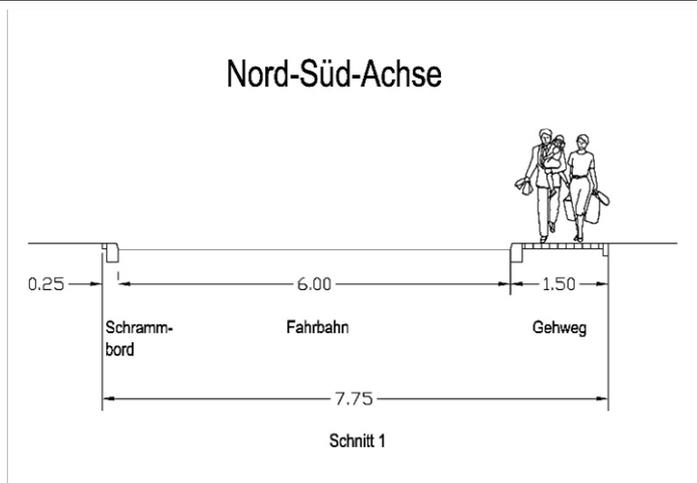
Zur Gliederung des Gebietes mit dem Ziele der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit sollen im Kreuzungsbereich der Erschließung Baumtore mit Hilfe von 4 Bäumen auf öffentlichem Grund angelegt werden. Dabei sollte der Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume von im Optimum 12 m³ durch entsprechende Bauweisen sichergestellt werden.

Im Bereich des optionalen Kindergartens soll Stellplätze im öffentlichen Raum berücksichtigt werden, auch um den Hol-/Bringverkehr im Bereich der Hupterschließung abwickeln zu können. Private Stellplätze sind überwiegend auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.



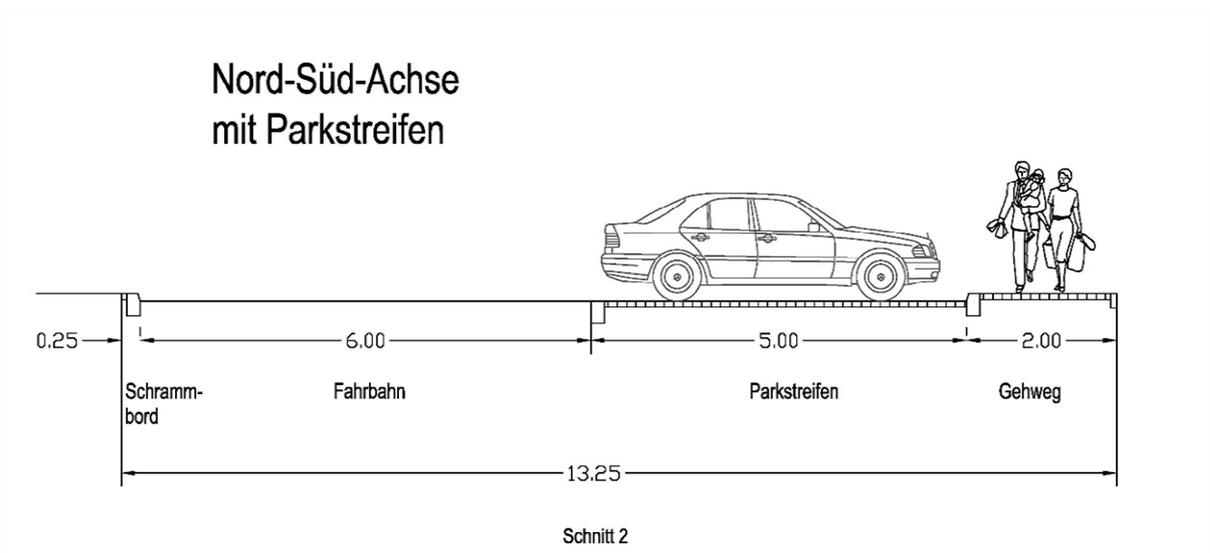
Schnitt 1

Straßenquerschnitt HAUPTerschließung



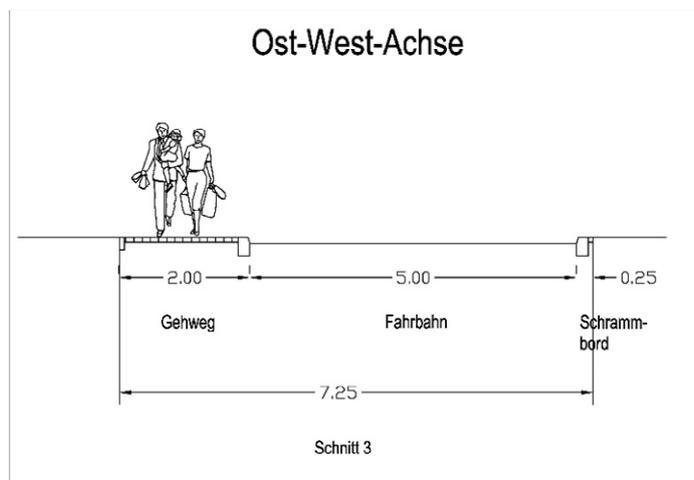
Schnitt 2

Straßenquerschnitt HAUPTerschließung im Bereich der Stellplätze



Schnitt 3

Straßenquerschnitt Ost-West-Achse



5.3.2 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Grundstücke sind in Bezug auf die Ver- und Entsorgung neu zu erschließen. Die **Wasser- (Trink-, Löschwasser)** und **Kanalleitungen** liegen in den angrenzenden bestehenden



Erschließungsstraßen und sind entsprechend in den neuen Straßenzügen auszubauen. Die grundsätzliche Erschließung ist technisch möglich. Die Erschließung ist zum Zeitpunkt der Errichtung von Gebäuden nachzuweisen.

Das **Löschwasser** steht schon jetzt über Hydranten in den umliegenden Straßen und den Fußwegen zur Verfügung. Über den weiteren Ausbau mit Hydranten und eine entsprechende Verlängerung der Leitungen wird die Versorgung im Plangebiet gesichert.

Das **Schmutz- und Oberflächenwasser** wird in das vorhandene Trennsystem eingeleitet. Das Schmutzwasser kann durch den Kanal im Norden in der Eichenstraße aufgenommen werden. Gleiches gilt für das Oberflächenwasser, was jedoch im Gebiet in einem offenen Regenrückhaltebecken (RRB) zurückgehalten und dann gedrosselt in das Trennsystem eingeleitet wird. In dem Regenrückhaltebecken kann das Oberflächenwasser bei längerem Einstau auch im Rahmen der gegebenen Bodenbedingungen versickern. In Abstimmung mit der Städtentwässerung Hann. Münden wird ein 10-jähriges Regenereignis zu Grunde gelegt. Auf Basis des festgesetzten Versiegelungsgrades des Bebauungsplanes ergibt sich ein zurückzuhaltendes Volumen, welches bereits bei der Berechnung des Regenrückhaltebeckens für den ersten Abschnitt (B-Plan 068) berücksichtigt wurde. Im Zuge der detaillierten Berechnung zur Dimensionierung des RRB für den B-Plan 068 hat sich ergeben, dass die technisch sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung darin besteht, den Rückhaltebedarf für den jetzt vorliegenden B-Plan 075 gleich mit zu berücksichtigen. Ein entsprechend größeres Becken hätte jedoch nicht auf die im B-Plan festgesetzte „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“ des B-Planes 068 gepasst. Der Standort des Beckens wurde nach Norden in den Geltungsbereich des B-Planes 075 verlagert und im Vorgriff auf den vorliegenden B-Plan gem. § 35 BauGB genehmigt. Das RRB wurde im Jahr 2021 fertiggestellt.

Im Hinblick auf eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2018 hinzugezogen, welches im Zuge der Erschließungsplanung für den südlich angrenzenden Wohnpark Gimte erstellt wurde. DAS BAUGRUND INSTITUT Dipl. Ing. Knierim GmbH aus Kassel hat festgestellt, dass im Gebiet des südlich angrenzenden Bebauungsplanes 068 unter dem Oberboden quartäre Decklehme in Dicken von 40-55 cm anstehen.

Die Erkenntnisse aus dem benachbarten Baugebiet werden auf das aktuell betrachtete Plangebiet übertragen. Es lässt sich schließen, dass auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes 075 Wohnpark Gimte II eine Versickerung des Oberflächenwassers nur schwer möglich ist. Aufgrund dieser Situation und dem Umstand, dass eine Versickerung (wenn diese möglich ist) auf privaten Grundstücken kaum überprüfbar ist, wurde entgegen den Leitlinien der Stadt keine Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser von den zukünftigen Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken formuliert. Mit dem bereits fertiggestellten Regenrückhaltebecken steht ausreichend Stauraum zur Verfügung, um das Dachflächenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Lediglich eine Versickerung von Regenwasser auf den privaten Zufahrten und Stellplätzen ist enthalten, da die Flächen eine überschaubare Größenordnung aufweisen.

In Bezug auf die **Wärmeversorgung** des Gebietes und die Ziele der klimaneutralen Stadt werden fossile Brennstoffe (Erdöl, Erdgas, Kohle) ausgeschlossen. Die Verwendung regenerativer Energieträger ist zulässig, ebenso die Verwendung von Holz und Biogas.



In Verbindung mit gut gedämmten Gebäuden gem. Energieeinsparverordnung und weiteren gesetzlichen Anforderungen zur Verwendung regenerativer Energien bedarf es grundsätzlich weniger Primärenergie als in früheren Wohngebäuden, so dass der Bauverein Münden i.V. mit dem örtlichen Energieversorger nach heutigem Kenntnissstand keine Gasversorgung mehr in dem neuen Wohnbaugebiet anbietet.

Ziel des Bauvereins ist es, eine zukunftsorientierte, ressourcenschonende und emissionsarme Wärmeversorgung aufzubauen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele greifen ebenfalls die beiden benachbarten Bebauungspläne ineinander. Östlich der Eichenstraße wurde auf der Fläche für Wärmeversorgung im Frühjahr 2021 ein Blockheizkraftwerk installiert, welches für die Strom- und Wärmeversorgung beider Bebauungspläne ausgelegt ist. Über ein öffentliches Leitungsnetz zu den privaten Grundstücken wird sowohl Strom als auch Wärme geleitet. Die Versorgungsleitungen in den jeweiligen Wohngebäuden reduzieren sich auf ein Minimum. Auf Gasthermen, zentrale Warmwasser- und Zirkulationsleitungen kann verzichtet werden. Die Trinkwassererwärmung erfolgt im „Durchflussprinzip“, so dass keine Trinkwasserspeicher mehr nötig sind.

In Verbindung mit privaten thermischen Solaranlagen und PV-Anlagen sowie dem Einsatz regenerativ erzeugter elektrischer Energie kann eine umweltfreundliche Wärmeversorgung der Gebäude sichergestellt werden. Daher wurde im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, wonach innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bei der Errichtung von Gebäuden mindestens auf insgesamt 30 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren sind.

In Bezug auf die Verpflichtung zum Bau eines entsprechenden Anschlusspunktes für das Nahwärmenetz auf den privaten Grundstücken wird der Bauverein die Grundstückskäufer im Rahmen des Kaufvertrages verpflichten.

Die **Stromversorgung** erfolgt über den Ausbau des vorhandenen unterirdischen Leitungsnetzes.

Die **Abfallentsorgung** ist durch regelmäßige Müllabfuhr gewährleistet, die Straßenbreiten und -rampen werden entsprechend der RAS 06 ausgebaut.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

5.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Baugebietes und Gestaltung des Ortsbildes sind im Bebauungsplan verschiedenen Festsetzungen verankert.

Im Kreuzungsbereich der Haupteinfahrt sollen im öffentlichen Verkehrsraum mindestens 4 mittelgroße Laubbäume gem. der empfohlenen Pflanzliste gepflanzt werden. Die Pflanzstandorte sind nachhaltig auszubauen, d.h., die Anlage von mind. 12 m³ Wurzelraum mit entsprechendem Baums substrat wird gem. fachlichen Erkenntnissen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – FLL) empfohlen, wobei dieses aufgrund seiner Verdichtungsfähigkeit und Stabilität auch unter den Verkehrsflächen ausgebaut werden kann. Die offene Beetfläche sollte dem entsprechend mind. 9,0 m² betragen und mit Hochborden abgegrenzt sein.



Die Bäume und Ver- und Entsorgungsleitungen sind untereinander durch entsprechende Schutzvorkehrungen zu schützen.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mind. 3-reihig versetzt gepflanzte Hecke mit heimisch, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um das Gebiet von dem östlichen Fuß-/Radweg abzugrenzen und das Ortsbild zu gestalten. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern betragen 1,5 x 1,5 m. Alle 20 m ist gem. Planzeichnung ein mind. mittelgroßer Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen.

Die Grundstücksgrenzen im Norden des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen mittels heimisch und standortgerechter Heckenpflanzungen einzugrünen.

Um eine zeitnahe Funktionserfüllung zu erreichen, sind die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken spätestens im darauffolgenden Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung durchzuführen. Es besteht für die Eigentümer die Verpflichtung, die zu pflanzenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Zudem sind die zu pflanzenden Bäume entsprechend ihrer Größe nach DIN 18916 zur Sicherung zu verankern.

Die Anpflanzungen im öffentlichen Freiraum sind mit Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

5.5 Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Für alle im Plangebiet entstehenden Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Ökokontomaßnahme in einem Waldgebiet am Gierstein, Gemarkung Hann. Münden. Die Maßnahme ist bereits weitgehend umgesetzt. Die ökologische Aufwertung der Waldfläche wird in einen Geldbetrag umgerechnet, der sich aus den Kosten der Maßnahme errechnet hat.

Verteilungsmaßstab für die Maßnahmen auf den Baugrundstücken ist die Schwere der jeweils zu erwartenden Beeinträchtigungen, die anteilig auf die Eingriffsflächen verteilt und insgesamt zugordnet werden. Da der Bauverein insgesamt das Gebiet erschließt und die Gesamtkosten auf den Verkaufspreis der Grundstücke umlegt, ist eine Aufteilung in öffentliche und private Eingriffe nicht erforderlich. Darüber hinaus erfolgt mit den Bauherren in Bezug auf die Kompensation keine Abrechnung nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen.

In Kap. 10.4 werden die Auswirkungen der Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans dem aktuellen Bestand (überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen) gegenübergestellt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine maximale Mehrversiegelung von bis zu ca. 11.265 m² (2.980 m² Straßen und Wege) + 5.536 m² (überbaubare Fläche) mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ermöglicht.



Innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter getroffen (s.u.). Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter reduziert. Für die darüber hinaus verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen wird eine Ökokontomaßnahme zugeordnet. Die Koordination der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über das Ökokonto der Stadt Hann. Münden. Die Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Hann. Münden und dem Bauverein.

5.6 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Um die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben sind mindestens 30 % aller Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu belegen. Dazu sind die Anlagen aus gestalterischen Gründen nur als In- und/oder Aufdachanlage und Fassadenanlage zulässig.

Zur Unterstützung der Klimafunktionen im Baugebiet sind mindestens 30 % aller Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen, Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht 5 cm. Damit kann eine Verbesserung der Verdunstung erreicht werden, was zu einer günstigen Entwicklung des Kleinklimas führt, weil sich die begrünten Flächen nicht so stark aufheizen. Außerdem tragen begrünte Dachflächen zu einer gewissen Einbindung in die Landschaft bei.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie und die Dachbegrünung schließen sich nicht aus und können daher gemeinsam angelegt und angerechnet werden.

Festsetzungen für Flächenbefestigungen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien werden getroffen, um das Oberflächenwasser versickern zu lassen und damit die Versiegelungsrate zu minimieren. Deshalb sind PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für solche Flächen Niederschlagswassergebühren seitens der Stadt Hann. Münden erhoben werden, insoweit die grundsätzliche Möglichkeit besteht, dass auch von solchen Flächen Niederschlagswasser in die öffentliche Niederschlagswasseranlage gelangen kann (Ablauf in angeschlossene Hofeinfälle, Auffangrinnen oder auch direkt auf den Gehweg/öffentliche Flächen).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Hann. Münden seit dem 01.01.2018 der Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Abwasseranlagen nicht mehr erlaubt ist.

Reine Schottergärten sind unzulässig, um einerseits durch Begrünung die Biodiversität zu fördern, andererseits eine gewisse Wohlfahrtswirkung im Wohngebiet zu erreichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen ist Leuchtreklame unzulässig. Aus gestalterischen Gründen darf die Oberkante von Werbeanlagen die Höhe des anstehenden Geländes nur maximal 3,0 m überragen. Werbung ist aus dem gleichen Grund nur an der Stätte der Leistung zulässig.



Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der gestalterischen Festsetzungen gem. NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldstrafe bis zu 500.000,00 € geahndet werden kann.

6 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe in m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
WA – Allgemeine Wohngebiete	9.645	0,4 überbaubar max. 3.858	0,60 5.787	55,33
<i>Inkl. Flächen für Anpflanzungen</i>	419	-	-	-
Flächen für den Gemeinbedarf	2.863	-	überbaubare Fläche 2.214	16,42
Straßenverkehrsflächen	2.915	-	2.915	16,93
Verkehrsfläche bes. Zw.	65	-	65	0,37
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	1.943	-	nur BHKW 508	11,15
Summe Plangebiet	17.431		11.489	~100

* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

7 Bodenordnung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Da alle Flächen im Plangebiet im Eigentum des Bauvereins als Projektentwickler oder der Stadt Hann.Münden sind, kann die Neuvermessung der Grundstücke und die Übergabe der öffentlichen Erschließungsflächen an die Stadt Hann.Münden über einen städtebaulichen Vertrag und privatrechtliche Kaufverträge geregelt werden.

8 Kosten / Finanzierung

Der Bebauungsplan soll durch den Gemeinnützigen Bauverein Hann. Münden eG entwickelt werden. D.h., der Grundstückseigentümer, der Gemeinnützige Bauverein Hann. Münden eG, übernimmt die Kosten für die Planung und Umsetzung des Plangebietes, einschließlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, in Abstimmung mit der Stadt Hann. Münden, sowie



den jeweils zuständigen Erschließungsträgern. Der Gemeinnützige Bauverein Hann. Münden eG baut die Erschließungsanlagen (Straße, Straßenbeleuchtung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Regenrückhaltung) gem. den Abstimmungen und technischen Normen aus und überlässt diese im Anschluss kostenfrei der Stadt Hann. Münden bzw. den Versorgungsträgern. Die Details werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

9 Hinweise

9.1 Bodendenkmäler

Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

9.2 Bodenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern bzw. seine Verwendung ist nachzuweisen (BBodSchG).

9.3 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

9.4 Änderung von Teilbereichen der B-Pläne 068 „Wohnpark Gimte“ und 03 „Eichenstraße Ost“

Der Bebauungsplan 075 "Wohnpark Gimte II" ersetzt für das Flurstück 76/35 die Festsetzungen des Bebauungsplanes 068 "Wohnpark Gimte I" und für das Flurstück 72/3 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03 „Eichenstraße Ost“.



10 Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“ liegt nördlich der Kernstadt im Wesertal im Ortsteil Gimte am östlichen Ortsrand, östlich der Eichenstraße. Die Flächen grenzen unmittelbar nördlich an den Wohnpark Gimte an. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nördlich grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet an, östlich ein Rad-/Fußweg, westlich, zwischen der Eichenstraße und der Hallenbadstraße, ein Fußweg. Das Plangebiet ist Teil einer größeren Fläche, die insgesamt durch Siedlungsstrukturen bzw. Wege abgegrenzt ist und die langfristig für die weitere Siedlungsentwicklung Gimtes in Anspruch genommen werden soll. Die Fläche fällt leicht nach Nordwesten ab und liegt auf einer Höhe von durchschnittlich ca. 128 m üNN.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gimte, Flur 4, die Flurstücke 72/3, 72/5, 72/6, und 76/35 vollständig sowie Teile der Straßenparzelle der Eichenstraße (Flurstück 190/7) und einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle (Flurstück 191) mit einer Gesamtgröße von ca. 1,74 ha.

Mit der Planung soll die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Gimte weitergeführt werden. Es soll ein Angebot von Bauplätzen geschaffen werden, welches einerseits jungen Familien mit Kindern aber auch älteren Menschen das Wohnen auf relativ kleinen bis mittleren Grundstücksflächen ermöglicht.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Fortsetzung einer Haupterschließung aus dem angrenzenden Bebauungsplangebiet vor, sowie auch für die potentielle weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Norden gemäß Flächennutzungsplan. Eine zusätzliche Anbindung an die Eichenstraße im Westen ist geplant, um die Verkehre in dem vorhandenen und künftigen Straßennetz zu gleichen Gunsten bzw. Lasten verteilen zu können.

Gimte hat sich zum Wohnstandort entwickelt, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmärkten, Banken, Grundschule, Kindergarten mit Spielplatz, Sporteinrichtungen ist vorhanden. Der Ort bietet darüber hinaus insbesondere entlang der östlich verlaufenden B 3 ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot.

Im Südwesten des Plangebietes greift der vorliegende Bebauungsplan in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 068 und stellt die dort ursprünglich als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) jetzt als Zweckbestimmung Wärmeversorgung dar. Die Lage des RRB wurde im Zuge der Ausführungsplanung für das RRB verändert und nach Norden verschoben, da das Becken für beide Bebauungspläne dimensioniert wurde.



10.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

(Neufassung vom 01.10.2017 auf Grund des Art. 4 des Gesetzes vom 04.05.2017, bek. gemacht am 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022)

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Die Belange des Umweltschutzes finden ihren Niederschlag in der Gliederung des Umweltberichtes und werden i.R. der Umweltprüfung untersucht, und dargestellt.

Die sog. „Bodenschutzklausel“ nach § 1 a BauGB sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu reduzieren, Möglichkeiten der Nachverdichtung sind zu nutzen.

- Im vorliegenden Umweltbericht wird beschrieben, welche Möglichkeiten überprüft wurden, um Flächenversiegelungen zu minimieren, um den Zielen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen.

Gemäß § 2 a BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, hier werden Inhalt und Verfahren der Umweltprüfung geregelt.

- Die Eingriffsregelung erfolgt i.R. der Umweltprüfung und wird im vorliegenden Bauleitplan unter Berücksichtigung des „Göttinger Modells“ durchgeführt.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(zul. geändert 14.06.2021)

Diese Verordnung enthält Vorschriften zur baulichen Nutzung von Baugrundstücken. Die Art und der Umfang von Grund und Boden, Regelungen zum maximalen Versiegelungsgrad u.a. haben Einfluss auf die Intensität eines Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zu Gebäudegestaltung, -anordnung und -höhe die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima minimiert werden können.



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

(i.d.F. vom 29.07.2009, zul. geändert 20.07.2022)

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, in § 2 BNatSchG werden die Grundsätze definiert. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft. Die nachfolgenden Paragraphen regeln, wie mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzugehen ist.

- Mit der Umweltprüfung, die im vorliegenden Umweltbericht beschrieben wird, werden die o.g. Grundsätze berücksichtigt.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG)

(vom 19.02.2010, zul. geändert 22.09.2022)

Dieses Gesetz enthält ergänzende Vorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz und macht u.a. Vorgaben zur Eingriffsregelung, zum Bodenschutz, zum gesetzlichen Biotopschutz und zum Artenschutz.

- Die Berücksichtigung der Vorgaben des NAGBNatSchG erfolgt i.R. der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht festgehalten sind.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

(vom 17.03.1998, zuletzt geändert 25.02.2021)

Das Gesetz dient der nachhaltigen Sicherung bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen und dem Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen. In Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (vom 12.07.1999, zuletzt geändert 19.06.2020) wird u.a. die Sanierung von Altlasten geregelt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

(vom 31.07.2009, zuletzt geändert 18.08.2021)

Das Ziel dieses Gesetzes ist die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Auf Landesebene wird mit dem **Niedersächsischen Wassergesetz (NWG)** vom 19.02.2010, zuletzt geändert 22.09.2022) die Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer und des Grundwassers geregelt.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.
- Das Ziel zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Grundwassers wird durch eine geplante Versickerung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken umgesetzt.



Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

(vom 17.05.2013, zuletzt geändert 24.09.2021)

Das Gesetz dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie mit den Bestimmungen zum Immissionschutz insbesondere in Bezug auf die vorhandene Bebauung (Sportplatz, Tennisplatz) im Bereich der Hallenbadstraße umgegangen wurde.

Fachpläne

In **der Raumordnung** hat die Stadt Hann. Münden als Mittelzentrum besondere Aufgaben bei der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und der zugehörigen Infrastruktur wahrzunehmen. Der Ortsteil Gimte gehört, neben Bonaforth und Volkmarshausen, aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen zum Mittelzentrum. Die Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen mit Berücksichtigung verschiedener Lebensphasen und –formen dienen den raumordnerischen Zielen.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind als bestehende Siedlungsflächen dargestellt. Die Ortslage Gimtes ist neben der Weser und Vorbehaltsgebieten für Natur- und Landschaftsschutz durch die Hauptverkehrsachsen der B 3 und L 561 gekennzeichnet.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hann. Münden werden die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Sie werden im Osten durch einen Grünzug zur Ortsrandbegrünung abgrenzt. An diesen im Osten angrenzend befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenbau. Im Norden und Westen schließen sich Wohnbauflächen an. Die Fläche im Südwesten ist bereits mit Wohnhäusern (Bebauungsplan Nr. 050 „Hallenbadstraße“) bebaut. Unmittelbar im Süden grenzt das Baugebiet Wohnpark Gimte (Bebauungsplan 068) an, welches derzeit bebaut wird.

Südlich der Hallenbadstraße schließen sich Gemeinbedarfsflächen Zweckbestimmung Sportplatz an, die mit einer Baumreihe entlang der Hallenbadstraße abgrenzt sind. Im Südosten befinden sich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Tennis, Bildung, Freizeit an.

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im Einzugsbereich des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen.

10.3 Basisszenario: Bestandsaufnahme der *einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Maßnahme*

Im Folgenden werden die einzelnen Flächen und die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes beschrieben und die Empfindlichkeiten in einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.



Naturraum, Topografie

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im Weser- und Weser-Leinebergland, in der Einheit Solling, Bramwald, Rheinhardswald, in der Untereinheit Weserdurchbruchland.

Die Landschaft des Hann. Mündener Gemeindegebietes ist durch die bewaldeten Höhen von Kaufunger Wald und Bramwald mit den jeweiligen durchschneidenden Flußtälern von Fulda, Werra und Weser geprägt. In den Niederungen sind hauptsächlich Acker- und Grünflächen vorhanden, während die Talhänge zumeist mit Laubwald bedeckt sind. In den Teilbereichen, in denen sich die Talräume aufweiten, haben sich die größeren Siedlungskerne wie die Kernstadt und auch z.B. der Ortsteil Gimte angesiedelt.

Das Gelände des Geltungsbereiches steigt von Nordwesten nach Südosten leicht an. Während die Eichenstraße auf einer NN-Höhe von ca. 127 m liegt, wird im Südosten eine Höhe von ca. 131 m ü NN erreicht.

Fläche, geologischer Untergrund, Boden

Fläche

Beim Schutzgut Fläche ist zu unterscheiden zwischen der quantitativen und der qualitativen Inanspruchnahme. Die quantitative Nutzung drückt sich in der möglichen Versiegelung aus, die durch das Planvorhaben geschaffen wird. Die Qualität einer Fläche entsteht durch die verschiedenen Funktionen, die sie erfüllt, z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Erholungsraum für den Menschen aber auch durch ihre Lage, z.B. an vorhandenen Verkehrswegen oder Erschließungsanlagen.

Die Qualität der betroffenen Flächen zeichnet sich dadurch aus, dass sie Teil eines Gesamtkonzeptes für eine Siedlungsentwicklung in Gimte ist, welches seitens der Stadt Hann. Münden schon seit einiger Zeit verfolgt wird. Vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen für die Deckung des täglichen Bedarfes (Nahversorgungszentrum Auefeld) aber auch Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk, Regenrückhaltebecken) bieten wichtige Voraussetzungen für die Flächenauswahl. Die Ackerflächen bieten zwar gewisse Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere, eine Erholungsnutzung war bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen.

In quantitativer Hinsicht muss gesagt werden, dass der Geltungsbereich bei einer Fläche von ca. 1,74 ha eine relativ überschaubare Größenordnung einnimmt.

Unter Berücksichtigung der in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Funktionen wird das Schutzgut Fläche im Geltungsbereich in seiner Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als gering eingestuft.

Geologischer Untergrund, Boden

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS), einem Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, wird beschrieben, dass der Boden im Plangebiet aus Weichselzeitlichen Flussablagerungen entstanden ist. Als Bodentyp wird Mittlere Braunerde angegeben, als Bodeneinheit ist hier durch Erosion Pseudogley-Parabraunerde entstanden.

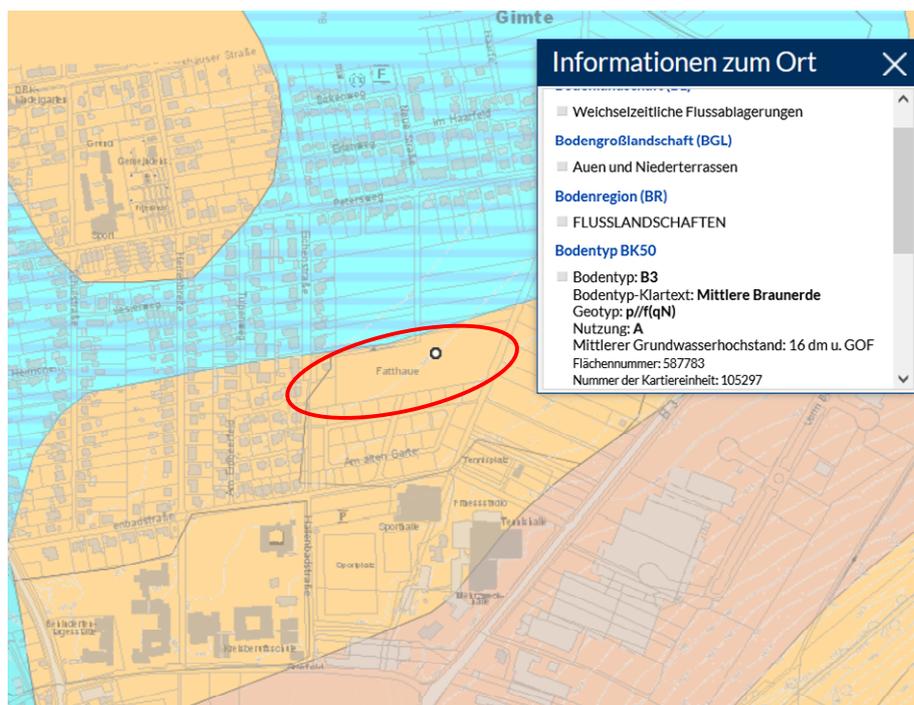


Abbildung 4: Ausschnitt Bodenkarte (Quelle NIBIS)

Es werden folgende Angaben gemacht: Ackerzahlen von 53, hohe Ertragsfähigkeit, hohe nutzbare Feldkapazität, hohe effektive Durchwurzelungstiefe, sehr gute Filtereigenschaften für Schwermetalle und mittleres pflanzenverfügbares Bodenwasser.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass der Kartenserver dennoch keine Angaben zu schutzwürdigen Böden im Untersuchungsraum enthält.

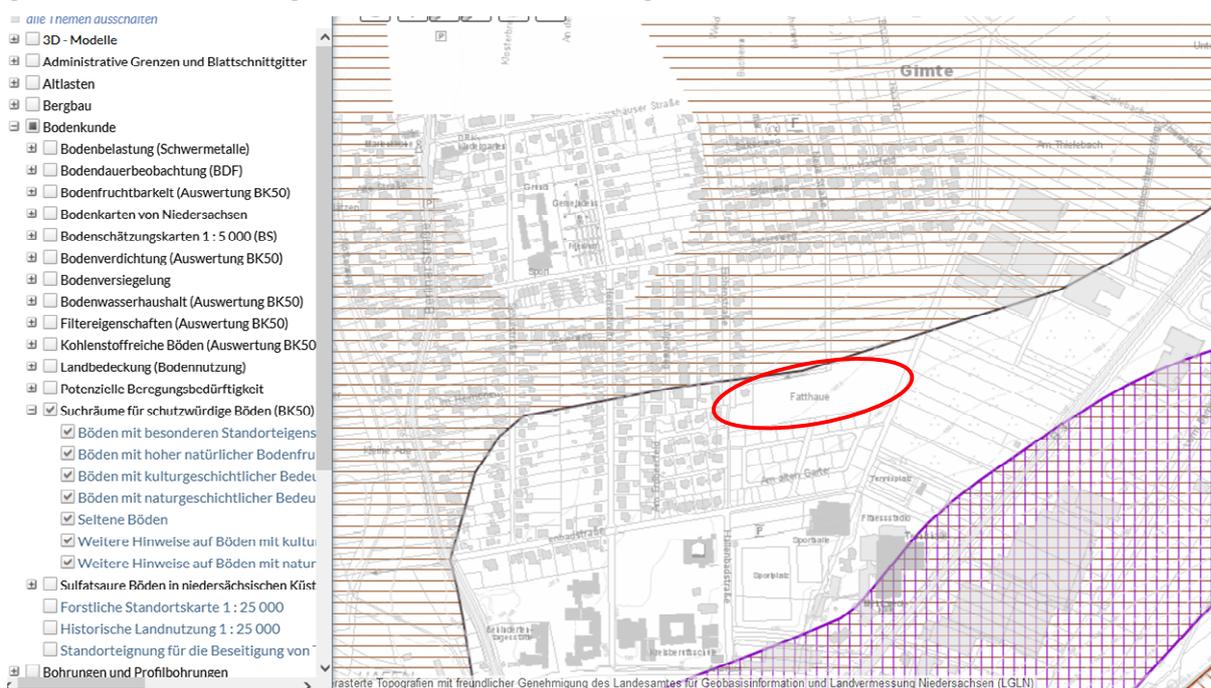


Abbildung 5: Kartenausschnitt Suchräume für schutzwürdige Böden (Quelle: NIBIS)



In o.g. Kartensystem werden auch Angaben zu Altlasten gemacht. Für das Plangebiet sind keine Altstandorte verzeichnet.

Die betreffenden Flächen wurden über viele Jahre landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bestehen grundsätzlich auf solchen Flächen nicht. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum benachbarten Bebauungsplan „Wohnpark Gimte“ hat die zuständige Behörde keine Angaben gemacht, die auf eine Altlast im Umfeld des Plangebietes hinweist. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden enthält diesbezüglich auch keine Aussagen zu der Fläche.

Im Zuge der Erschließungsplanung für den südlich angrenzenden Wohnpark Gimte wurde im September 2018 ein Baugrundgutachten erstellt. DAS BAUGRUND INSTITUT Dipl.-Ing. Knierim GmbH aus Kassel hat bei 9 Rammkernsondierungen folgende Erkenntnisse gewonnen:

Im Gebiet des Bebauungsplanes 068 steht Oberboden in einer Dicke von 20-50 cm an, darunter liegen quartäre Decklehme in Dicken von 40-55 cm. Die anschließenden Bodenschichten bestehen aus Sanden und Kiesen.

Da die Bodenverhältnisse für vorliegenden Wohnpark Gimte II in der Bodenkarte genauso dargestellt sind, wie für den südlich angrenzenden Wohnpark Gimte, werden die Aussagen des o.g. Bodengutachtens auch hierfür herangezogen. Durch die anstehenden quartären Deckschichten ist für den Boden von einer eher schlechten Versickerungsfähigkeit auszugehen.

Insgesamt betrachtet, wird die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber möglichen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan entstehen können, aufgrund der guten Bodeneigenschaften als mittel eingeschätzt.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Zu den Wasserverhältnissen im Boden, der bodenkundlichen Feuchtestufe wird im NIBIS „schwach frisch“ angegeben. Der mittlere Grundwasserhochstand im Gebiet liegt laut NIBIS bei 16 dm unter Geländeoberfläche.

Laut oben aufgeführtem Baugrundgutachten steht im südlich angrenzenden Baugebiet das Grundwasser bei 3,30 bzw. 4,60 m unter Geländeoberkante an. Die quartären Deckschichten des anstehenden Bodens, die auch im Plangebiet zum Wohnpark Gimte II voraussichtlich mehrere Dezimeter ausmachen, führen dazu, dass die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gering ist.

Die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Veränderungen im Wasserhaushalt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden könnten, werden als gering eingestuft.

Klima und Luft

Das Klima ist als warm, gemäßigt zu beschreiben, wobei eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9,2 °C erreicht wird. Die Niederschläge sind mit 804 mm im Jahr relativ hoch.



Die unterschiedlichen Oberflächengegebenheiten (Wald, Acker, Wiese, Wasserflächen, Siedlung) führen zur Ausbildung des räumlich differenzierten Lokalklimas. Während die starke Kessellage der Stadt zu extremen Klimaauswirkungen (Inversionslagen, stagnierende Luftmassen, hohe Zahl an Frosttagen) führt, herrscht im Bereich der bewaldeten oberen Hanglagen ein ausgeglichenes belastungsfreies Klima. Die Steilhänge des Weser- und Fuldatales bewirken eine Ablenkung des Windes (Meist nach Süden) und bieten so einen gewissen Schutz vor starken West- und Ostwinden. Die Hauptwindrichtung herrscht von West - Südwest.

Neben der den Tallagen eigenen Inversionsneigung hat insbesondere die Durchlüftungsqualität Auswirkungen auf die Lufthygiene. Diese ist in der Kernstadt nur entlang der Täler gut, ohne jedoch in die dicht bebaute Innenstadt einzudringen. Hier kommt es zu Erwärmung und aufgrund der geringen Luftzirkulation zu erhöhter Schadstoffkonzentration in der Luft. Die Hänge sind in Abhängigkeit ihrer Exposition zum Wind wegen der dort aufgelockerten Bebauung und der Hangzirkulation mäßig gut bis gut durchlüftet.

Der Ortsteil Gimte liegt in einer tiefer gelegenen, unbewaldeten Tallage nördlich der Kernstadt. Bei Strahlungswetterlagen, wie vor allem im Herbst und Winter entstehen hier, wie auch in Becken und Senken Kaltluftseen und Talnebel.

Der Staufenküppel (334 m ü.NN) westlich der Fulda, auf hessischer Seite, sowie der Questenberg (224 m ü. NN), nördlich der Fulda / Werra-Vereinigung, engen den Kaltluftabfluss in Richtung Norden ein, bevor sich die abfließende Kaltluft im aufgeweiteten Tal im Bereich der Ortschaft Gimte ausbreiten kann. Hier kommt die aus Richtung Osten, von den bewaldeten Nordwesthängen des Blümer Berges (315 m ü.NN), einströmende Kaltluft hinzu.

Gimte wird im Osten von der Bundesstraße B 3 tangiert. Östlich der B 3 werden die Flächen als Gewerbegebiete genutzt und sind relativ dicht bebaut. Die abfließende Kaltluft wird durch die aufgeheizten versiegelten Flächen erwärmt.

Nördlich und östlich des Plangebietes sind noch große zusammenhängende Freiflächen vorhanden, auf denen Frischluft entstehen kann.

Die Empfindlichkeit des Betrachtungsraumes bezüglich Veränderungen wird aufgrund der Vorstörungen durch benachbarte Besiedlung, Verkehrsstrassen und dem Charakter des geplanten Gebietes (Wohngebiet) als gering eingestuft.

Pflanzen- Tierarten und Biotope

Pflanzen

Die geplante Siedlungsfläche entwickelt sich auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, ohne jeglichen Randstreifen. In einem Teilbereich grenzt im Norden ein Grasweg an.



Abbildung 6: Blick von Westen auf das Plangebiet

Im Nordwesten reicht die asphaltierte Eichenstraße in das Plangebiet. Auf den angrenzenden Parzellen stehen zum Teil Ziersträucher.



Abbildung 7: Eichenstraße

Im Süden ist die Fläche durch das Baugebiet „Wohnpark Gimte“ begrenzt.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsnähe wird der Betrachtungsraum gegenüber Veränderungen der Pflanzenwelt als gering bewertet.



Tiere

Mit dem Vorkommen besonders schutzwürdiger Tierarten ist aufgrund fehlender Gehölzstrukturen oder Krautstreifen nicht zu rechnen.

Auf den offenen Freiflächen wäre grundsätzlich mit dem Vorkommen von Bodenbrütern, wie der Feldlerche zu rechnen. Einerseits hält diese Vogelart jedoch einen deutlichen Abstand zu Gebäuden und Gehölzen ein, andererseits werden die angrenzenden Wege zum Ausführen von Hunden genutzt. Beides sind Umstände, die dazu führen, dass Bodenbrüter diesen Bereich eher meiden.

Die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Veränderungen in Bezug auf die Tierwelt wird daher als gering eingestuft.

Biologische Vielfalt / Wechselwirkungen

Grundsätzlich beeinflussen sich die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Luft und Klima in ihrer Funktion gegenseitig. So wirken sich z.B. Bodenversiegelungen durch ein verringertes Versickern von Niederschlägen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ableiten von Niederschlägen in die Kanalisation auf das Abflussverhalten von Gewässern aus. Gleichzeitig wirken Versiegelungen erhöhend auf die Lufttemperatur und vernichten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der überschaubaren Flächengröße und der intensiven Ackernutzung wird die Empfindlichkeit des Gebietes als gering eingeschätzt.

Landschaftsbild / Erholung

Die intensiv genutzte Ackerfläche ohne weitere Vegetationsstrukturen kann bereits im Bestand nur im Randbereich auf den umlaufenden Wegen für die Erholung genutzt werden. Die gliedernden Gehölze am Grasweg im Norden sind durch die Planungsmaßnahme nicht betroffen und können erhalten bleiben.

Die Empfindlichkeit wird hier ebenfalls als gering bewertet.

Mensch

Die Flächen haben nur eine geringe Erholungseignung, von daher ist durch die Inanspruchnahme in der geplanten Form auch nicht mit Auswirkungen auf den **Menschen** zu rechnen.

Kultur- und schützenswerte Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kultur- oder schützenswerte Sachgüter bekannt.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird gegenüber Veränderungen daher als gering eingestuft.



Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens würden die Ackerfläche auch weiterhin als solche genutzt. Der Nachfragedruck nach Wohnbauland in verkehrsgünstiger Lage würde weiter bestehen bleiben. Die Stadt Hann. Münden müsste ggfs. andere Flächen erschließen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Damit wären dann die zusätzlich notwendigen Versiegelungen an einen anderen Ort im Stadtgebiet oder in den Ortsteilen verschoben. Ggfs. wären dann umfangreichere Erschließungsmöglichkeiten notwendig und der Synergieeffekt zu bereits benachbarten Baugebieten könnte nicht so gut genutzt werden, wie bei dem jetzt geplanten Gebiet in Gimte (gemeinsame Nutzung eines Regenrückhalts, eines Blockheizkraftwerkes und Straßen).

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes *bei Durchführung der Planung*; Beschreibung möglicher *erheblicher Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase* und ggfs. Abrissarbeiten

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und die Intensität der Beeinträchtigung mit einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

Schutzgut Fläche, geologischer Untergrund, Boden

Fläche

Das geplante Wohngebiet stellt den Teilbereich eines Siedlungsentwicklungskonzeptes für Gimte dar, welches bereits vor längerer Zeit entwickelt wurde.

Bei Verwirklichung der Planung können die bereits vorhandenen Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsanlagen mitgenutzt werden, was die Bewirtschaftung der Einrichtungen wirtschaftlicher gestaltet und den Eingriff in die Fläche damit sowohl qualitativ als auch quantitativ deutlich reduziert. Damit ist eine der Leitlinien der Stadt zur bevorzugten Standortwahl erfüllt.

Geologischer Untergrund, Boden

Der geologische Untergrund wird durch das Planvorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Hann. Münden ist durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan langfristig geplant und gesteuert. Der teilweise Verlust des Bodens ist als allgemein zu bewerten. Die Flächen werden z.T. begrünt, wobei die Nutzungsintensität des Bodens nur dort nachlässt, wo Anpflanzungen stattfinden.

Mit der Entwicklung von Siedlungsflächen gehen immer Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen einher, die im vorliegenden Bebauungsplan auf ein Minimum reduziert werden sollen.

Grundsätzlich könnte durch die Wahl einer geringen GRZ ein wesentlicher Beitrag zur Minimierung von Versiegelungen erreicht werden. Um das Ziel der Stadt Hann. Münden für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden verdichtete Bauformen zu verwirklichen, soll im Plangebiet eine GRZ von 0,4 ausgenutzt werden. Dieser Wert entspricht auch dem gem. § 17 Baunutzungsverordnung empfohlenen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete. Offene Bodenflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft zu begrünen, was



die Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erfüllt. Durch eine Festsetzung, die privaten Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, kann die Funktion als Wasserspeicher weiter erfüllt werden. Aufgrund der Tatsache, dass das Wasser, welches im Regenrückhaltebecken ankommt im Untergrund versickern kann, ist auch hierdurch die Bodenspeicherfunktion weiterhin erfüllt.

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gem. § 1 a (2) BauGB ist bei der Entwicklung der Flächen nicht zu vermeiden. Durch die Inanspruchnahme sind keine betrieblichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Grad der Beeinträchtigungen ist aufgrund der Ausgangsbedingungen (relativ fruchtbarer Ackerboden) als mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung verankert, wonach auf den privaten Grundstücksflächen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden dürfen. Außerdem soll das Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und der Kanalisation gedrosselt zugeführt werden. Das Regenrückhaltebecken konnte aufgrund der anstehenden Sande und Kiese so ausgebildet werden, dass das aufgefangene Wasser teilweise im Untergrund versickert. Damit wird eine Versickerungs- und eine Verdunstungsmöglichkeit geschaffen und die Wassermassen aus Starkregenereignisse können besser abgefangen werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Intensität der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden vor dem Hintergrund der durch textliche Festsetzungen erreichbaren Schutzmaßnahmen insgesamt als gering bewertet.

Schutzgut Klima und Luft

Allgemein betrachtet, gehen mit Versiegelungen grundsätzlich Aufheizungen von Flächen einher. Aufgrund der textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Privatgrundstücke sowie der Begrünungsmaßnahmen in den Straßenräumen im Plangebiet und der damit verbundenen Beschattung kann die Aufheizung reduziert werden.

Eine ähnliche Wirkung wird durch die Festsetzung von Dachbegrünungen erzielt.

Die Bebauung der Grundstücke stellt eine, wenn auch lückige Barriere für den Luftmassenaustausch im Wesertal dar. Das Tal weitet sich in Gimte - Volkmarshausen stark auf, wodurch durch die vorhandene Bebauung die Siedlungsstrukturen ausgedehnt sind. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der bewaldeten Hangbereiche, über die Kaltluft in das Wesertal fließt und die Luftströme entlang der Weser selbst, auch nach der Bebauung ein ausreichender Luftaustausch stattfindet.

Das Umfeld der Flächen wird ebenfalls überwiegend intensiv genutzt, so dass die kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung der Nachbarflächen haben werden. Das für den Raum zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzustufen.



In Verbindung mit den Zielen der klimaneutralen Stadt werden fossile Brennstoffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf die klimatische Situation minimiert.

Die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht ungünstig verändern. Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Flächenumfangs der potenziellen Bebauungen und Versiegelungen mit gering bis mittel zu bewerten.

Nachhaltige Auswirkungen auf die grundsätzlichen klimatischen Wirkungen sind auch aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind zu vernachlässigen. Die Flächen verfügen nicht über ausgeprägte Vegetationsstrukturen. Die Ackerrandstreifen sind maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Naherholungssuchenden i.V. mit auszuführen. Die Flächen sind geprägt und weisen keine besondere Artenvielfalt auf.

Nach Umsetzung der Planung werden sich zumindest in Teilbereichen Gehölzstrukturen entwickeln, die angepassten Tierarten einen Lebensraum geben können.

Unterbrechungen von Tierwanderwegen im größeren Raum sind nicht zu erwarten, weil mit der umgebenden Bebauung und den Verkehrsstrassen im Osten (aufgegebene Bahnlinie und B 3) potenzielle Wanderrouten bereits unterbrochen sind.

Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten. Dennoch gilt der Artenschutz unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

Die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereiches wird erhöht. Es entsteht ein verändertes Landschaftsbild, wobei die Planung den bestehenden Ortsrand erweitert und die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermeiden. Von den entstehenden, begrünten Hausgärten und der Dachbegrünung geht eine gewisse Wohlfahrtswirkung aus. Eine weitere Maßnahme zur angepassten Gestaltung des Landschaftsbildes ist die im Bebauungsplan festgesetzt maximale Gebäudehöhe von 9 m. Dadurch können übermäßig hohe Bauten vermieden werden, die neuen Gebäude fügen sich in die Landschaft ein. Über eine Fuß-/Radweganbindung nach Osten werden die Wege in den Freiraum kurz gehalten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden aufgrund der geplanten Maßnahmen als gering bewertet.



Schutzgut Mensch

Mit der geplanten Nutzung des Gebietes für Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu befürchten. Da das Gebiet bisher keine besondere Erholungsfunktion für den Mensch hatte, ist er auch von einer Bebauung nicht betroffen.

Der zusätzlich entstehende Kraftfahrzeugverkehr im Gebiet kann über die neu zu erstellenden Straßen im Gebiet und die angrenzenden Straßen in den Nachbargebieten problemlos aufgenommen werden. Die Querschnittgestaltung wird entsprechend diesen Erfordernissen im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Im Bebauungsplan sind ausreichend Flächen für den Verkehr ausgewiesen. Das Erschließungskonzept hat dabei berücksichtigt, dass die Verkehrsbelastungen gleichmäßig auf alle Grundstücke verteilt werden, um besondere Schwerpunkte von Lärmbelastungen zu vermeiden.

Im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 068 „Wohnpark Gimte“ wurde ein Schallgutachten erstellt, um die Auswirkungen des Sportplatzes an der Hallenbadstraße auf das Baugebiet zu ermitteln. Aufgrund der Entfernung des aktuellen Gebietes kommen die ermittelten Werte hier nicht mehr zur Geltung.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen werden als gering bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen keine Kulturdenkmäler oder sonstige schutzwürdige Sachgüter. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Art und Menge von Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Strahlung und Wärme, sowie der Verursachung von Belästigungen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Wohngebietes, bei dem nicht von einer besonderen Belastung durch Emissionen auszugehen ist. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Nutzung fossiler Brennstoffe unzulässig, was eine Verschlechterung der Luftqualität durch Heizungsanlagen verhindern soll.

Besondere Belästigungen durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Strahlung o.ä., die vom Wohnpark ausgehen könnten, werden nicht in zu berücksichtigten Dimensionen gesehen.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und -verwertung

Die Entsorgung des Abfalls aus den Privathaushalten sowie aus dem Betrieb des geplanten Kindergartens erfolgt über den Landkreis Göttingen. Betriebe, die schadstoffhaltige Abfälle produzieren oder lagern sind in einem Wohngebiet nicht zulässig. Mit negativen Auswirkungen durch erzeugte Abfälle ist daher nicht zu rechnen.



Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit das kulturelle Erbe oder der Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Allgemeine Wohngebiete dienen laut Baunutzungsverordnung vorwiegend dem Wohnen. Die Unterbringung von nicht störenden Handwerksbetrieben ist außerdem zulässig. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben ist nur ausnahmsweise zulässig.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben weder schwere Unfälle noch Katastrophen mit erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe verursacht werden.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit Planungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme

Die vorliegende Planung steht im direkten Zusammenhang mit den Planungen für das gesamte Siedlungskonzept am östlichen Ortsrand von Gimte. Hierfür wurden im Jahr 2019 bereits ein erster Abschnitt (Bebauungsplan Nr. 068) als Satzung beschlossen. Die Stadt Hann. Münden ist auch weiterhin bestrebt, die Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortschaft Gimte zu befriedigen und bei Bedarf das Gesamtkonzept weiter in Richtung Norden zu entwickeln.

In Bezug auf den Eingriff in den Naturhaushalt sind ggfs. nachfolgende Bebauungspläne jeweils gesondert zu betrachten.

Auswirkungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß von Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Projektes gegenüber den Folgen des Klimawandels

In Bezug auf Emissionen gelten hier die gleichen Ausführungen wie unter Punkt „Risiken für die menschliche Gesundheit“.

Um eine Aussage treffen zu können, inwieweit das Planvorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels anfällig ist, muss zunächst geklärt werden, welche Folgen des Klimawandels gemeint sind. Eine Studie des Bundesumweltamtes aus dem Jahr 2018 hat sich damit beschäftigt. Danach sind folgende Punkte zu betrachten:

- Hitzebelastung durch Versiegelung
- Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse
- Gefahr von Niedrigwasser, unzureichende Versorgung mit Trinkwasser
- Bodenerosionsgefahr
- Beeinträchtigung der Biodiversität, Verlust von Tierwanderwegen

Mit einer Bebauung wird im Geltungsbereich eine zusätzliche Versiegelung möglich. Das Plangebiet liegt in einer leichten Hanglage, wo von Osten ein Luftaustausch möglich ist.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Eingrünung und zur Durchgrünung des Gebietes wird die entstehende Hitzebelastung durch Versiegelung minimiert.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der Abstand zur Weser beträgt ca. 700 m, die Entfernung zum Bachlauf Schede in Volkmarshausen beträgt ca. 1,1 km



und der Thielebach, der die Ortslage im Nordosten tangiert, ist ca. 500 m entfernt. Die Topografie des Gebietes verläuft zu den Bachläufen hangabwärts. Die Bäche fließen auf einem Niveau, welches mehrere Meter tiefer liegt als das Plangebiet. Somit erscheint es sehr unwahrscheinlich, dass sich ein anschwellender Bachlauf bei einem Starkregenereignis bis zum Plangebiet ausdehnt.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Rückhaltung von Regenwasser in einem zentralen Becken. Dadurch kann einer raschen Abführung von Regenwasser in die Vorflut vorgebeugt werden und die Hochwassergefahr einerseits aber auch die Überlastung der Kanäle andererseits minimiert werden.

Zur Deckung des Trinkwasserbedarfes werden in einem Wohngebiet keine außergewöhnlich hohen Werte benötigt, sodass aus heutiger Sicht eine Anfälligkeit bzgl. Trinkwasserknappheit nicht zu erwarten ist. Grundsätzlich steht es jedem Hauseigentümer frei, den Brauchwasserbedarf über den Einbau von privaten Zisternen zu decken.

Eine besondere Gefährdung des Plangebietes durch Bodenerosion nach Trockenheit oder Niederschlag wird nicht gesehen, da sich offene Bodenflächen nach Norden hangabwärts anschließen. Die sonstigen Bodenflächen in der Umgebung sind bereits bebaut und unterliegen daher grundsätzlich nicht mehr der Erosionsgefahr.

Soweit bisher bekannt, werden durch das Planvorhaben keine Wanderwege von Tieren unterbrochen. Der Betrachtungsraum ist durch vorhandene Bebauung, Straßen und ehemalige Schienenwege bereits im Bestand von der Umgebung abgeschnitten.

Insgesamt kann gesagt werden, dass das geplante Gebiet relativ unempfindlich gegenüber dem Klimawandel sein wird.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Negative Auswirkungen durch den Einsatz besonderer Materialien oder Verfahrensweisen werden derzeit nicht gesehen.

10.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen

10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um die Auswirkungen der unvermeidbaren Eingriffe zu minimieren, sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, die sich gleichzeitig auf mehrere natürliche Schutzgüter auswirken.

- Standortwahl innerhalb Gesamtkonzept (Fläche)
- Beschränkung der Höhen der baulichen Anlagen (Landschaftsbild)
- Beschränkung der überbaubaren Flächen durch GRZ (Fläche, Boden, Wasser)
- Wahl der offenen Bauweise (Klima)



- Ein- und Durchgrünung des Wohnparks mit einheimischen, standortgerechten Gehölzanzpflanzungen (Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima)
- Festsetzung von Dachbegrünungen (Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima)
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze o.ä. (Boden, Wasser, Klima)
- Zentrale Regenwasserrückhaltung für anfallendes Dachflächenwasser (Boden, Wasser)
- Ausschluss von fossilen Brennstoffen (Erdöl, Erdgas, Kohle) (Luft, Klima)
- Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solar, PV) (Klima)

10.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen

Für die Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen sind vom Grundsatz Kompensationsmaßnahmen i.S. des BNatSchG erforderlich.

Für das Plangebiet wurde eine Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs anhand des sogenannten „Göttinger Modells“ erstellt (Ökokonto-Kompensationsmodelle zur Bewertung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen für den Landkreis Göttingen, 1998).

Bei diesem Modell werden neben der Berücksichtigung der verschiedenen Biotoptypen, die im Plangebiet vorhanden sind (Ackerfläche und befestigte Flächen der Eichenstraße), auch die Bedeutung der anderen Schutzgüter (Boden, Wasser, Landschaftsbild/Erholung, Klima) mit in die Zustandsbewertung einbezogen. Eine solche zusätzliche Bewertung soll allerdings nur angewandt werden, wenn für das jeweilige Schutzgut eine maßgebliche, d.h. sehr umfangreiche Wertverschiebung erfolgt.

Aus der Tabelle A I im Anhang kann die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes abgelesen werden. Eine Zusatzbewertung für das Schutzgut Boden erfolgte nicht, da keines der Kriterien aus dem Göttinger Modell zur Einschätzung des Schutzgutes Boden (seltener Bodentyp, Grundwassereinfluss, hohe Bodenfruchtbarkeit, kultur- bzw. naturhistorischer Wert, besonders empfindlicher Boden bzgl. Verdichtung, Erosion oder Schadstoffeintrag, Altlasten) erfüllt wird.

Ähnlich verhält es sich bei den Kriterien für die Einschätzung der übrigen Schutzgüter.

Demnach wurde keine Zusatzbewertung der Bestandsflächen vorgenommen.

Für die Bewertung des Ist-Zustands ergibt sich laut Tabelle A I im Anhang ein

Eingriffsflächenwert von 1,6404 WE (Werteinheiten)

Bei der Bewertung des geplanten Zustandes wurden hingegen Aufwertungen für das Landschaftsbild und für das Klima vorgenommen. Das Landschaftsbild erfährt durch die Bepflanzung der privaten Haugärten und der Straßenbäume eine Erhöhung der Strukturvielfalt und damit eine deutliche Aufwertung gegenüber den ursprünglichen Ackerflächen. Mit den Anpflanzungen entsteht eine bessere CO₂-Bindung sowohl im Holz als auch im Boden, sodass dadurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Für die Bewertung des geplanten Zustandes ergibt sich laut Tabelle B I im Anhang ein

Zukunftswert von 1,0524 WE



Aus der Differenz zwischen dem Zukunftswert und dem Eingriffsflächenwert ergibt sich der notwendige Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben.

1,0524 WE – 1,6404 WE = - 0,5880 WE (Kompensationswert)

Diesem naturschutzrechtlichen Eingriff soll eine Kompensationsmaßnahme gegenübergestellt werden, die auf dem Ökokonto der Stadt Hann. Münden verbucht worden ist.

Die Stadt Hann. Münden besitzt nördlich der Autobahn (A7) Anschlussstelle Hann. Münden / Lutterberg eine Waldfläche im Bereich „Der Gierstein“ mit einer Größe von 7,45 ha. Hier wird seit Herbst 2013 durch Voranbau von Buchen unter Fichten auf Molkeböden (staunassen Standorten) in durch Sturm aufgelichteten Partien der Umbau von Nadelwald in Mischwald vorbereitet. Diese Maßnahme wurde in den Flächenpool des Ökokontos der Stadt Hann. Münden aufgenommen. Es handelt sich um die Maßnahme StW a-K14. Laut Flächenprotokoll zur Anerkennung für das Ökokonto ist auf der Gesamtfläche eine potentielle Aufwertung von 111.750 Werteinheiten (WE) zu erreichen.

Für andere Bebauungspläne der Stadt wurden dieser Ökokontomaßnahme bereits ca. 6,05 ha als Kompensationsmaßnahme zugeordnet, sodass noch ca. 1,4 ha zur Verfügung stehen. Aus der Aufstellung zur Eingriff- Ausgleichbewertung im Anhang II ist zu entnehmen, dass für das vorliegende Bauleitplanverfahren eine Fläche von 0,392 ha aus der Ökokonto – Maßnahme am Gierstein zugeordnet werden soll (s.a. Anhang).

10.6 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl

Die Standortwahl für den Wohnpark Gimte wurde bereits vor einigen Jahren getroffen. Bereits im Regionalen Raumordnungsprogramm wurde das Ziel formuliert, die Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen im zentralen Ort der Stadt Hann.Münden und damit auch in Gimte voranzutreiben. Dementsprechend wurde der Bereich östlich der Ortslage im Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden als Wohnbaufläche ausgewiesen. Vor wenigen Jahren wurde für den südlich liegenden Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, der im April 2019 Rechtskraft erhielt. Der vorliegende Plan stellt einen weiteren Schritt dar, um die Ziele zu verwirklichen.

Aus diesem Grund bestehen für das Gesamtkonzept keine realistischen Alternativen im Stadtgebiet von Hann. Münden.

10.7 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Ansiedlung von Wohnhäusern geschaffen werden. Allgemeine Wohngebiete dienen laut Baunutzungsverordnung vorwiegend dem Wohnen. Die Unterbringung von nicht störenden Handwerksbetrieben ist außerdem zulässig. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben ist nur ausnahmsweise zulässig.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben weder schwere Unfälle noch Katastrophen verursacht werden.



10.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Um die Umweltprüfung vorzunehmen, wurden die übergeordneten Planwerke der räumlichen Gesamtplanung (bisheriges Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen, Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden mit integriertem Landschaftsplan) sowie die Fachpläne der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan Altkreis Göttingen) beachtet. Darüber hinaus wurden die Internetdatenbanken des Landes Niedersachsen abgefragt, um Aussagen zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, gesetzlich geschützte Biotope, aber auch zu Wasserschutzgebieten, zur Wasserrahmenrichtlinie, Bodeneigenschaften etc. zu erhalten.

Außerdem wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, bei welcher Vegetationsbestände auf den Flächen erfasst wurden.

Ein Bodengutachten für den unmittelbar südlich angrenzenden Wohnpark Gimte aus dem Jahr 2018 wurde zu Vergleichszwecken für Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens herangezogen.

Weitere umweltrelevante Fachgutachten lagen den Verfassern nicht vor.

10.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Über die Bauantragsverfahren, die bei der Kommunalverwaltung eingehen, wird das Maß der baulichen Nutzung kontrolliert. Eine regelmäßige Überprüfung der Bauanträge und des tatsächlichen Bestandes, insbesondere der Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen erscheinen ausreichend, um negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begegnen.

Eine Erfolgskontrolle der Waldumbaumaßnahme am Gierstein muss durch die zuständige Försterin erfolgen, die im Auftrag der Stadt Hann. Münden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Göttingen handelt.

Damit soll die Qualität aber auch der Erfolg der Ökokontomaßnahme überprüft und ggfs. neuen Umständen angepasst werden.

10.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Plans zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.



Mit der Planung soll die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Gimte weitergeführt werden. Es soll ein Angebot von Bauplätzen geschaffen werden, welches einerseits jungen Familien mit Kindern aber auch älteren Menschen das Wohnen auf relativ kleinen bis mittleren Grundstücksflächen ermöglicht.

Aufgrund der potentiell möglichen Flächenversiegelungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt, sowie zu Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen getroffen.

Insgesamt führen die geplanten Nutzungen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVP, die Nutzungen werden als städtebaulich verträglich beschrieben. Der Umweltbericht trifft Aussagen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“ ist grundsätzlich eine Veränderung der Umweltsituation verbunden. Durch Versiegelung des Bodens sind vor allem die Schutzgüter Wasser und Boden betroffen. Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsbedarf für diese Versiegelungen.

Zur Kompensation dieses naturschutzrechtlichen Eingriffes wird eine Ökokontomaßnahme zugeordnet, bei der im Bereich Gierstein, Gemarkung Hann. Münden, die Umwandlung von Fichtenwald auf staunassen Böden in Mischwald durchgeführt wird.

Es bestehen keine städtebaulich sinnvollen und realistischen Alternativen zur Verfügung, da sich das Plangebiet durch Lagegunst (Nähe zu vorhandenen Erschließungsstraßen) sowie durch die Fortsetzung des Siedlungskonzeptes in Gimte für die Entwicklung eines Wohngebiets besonders eignet, was im Rahmen von Entwicklungskonzepten langjährig vorbereitet wurde.

Durch die Umsetzung der Planung, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

10.11 Quellenangaben zum Umweltbericht

Planwerke

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, NIBIS Kartenserver, online verfügbar:
<https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html>

Landkreis Göttingen, Regionales Raumordnungsprogramm, Änderung und Ergänzung 2010,
(inzwischen außer Kraft)

Landkreis Göttingen, Landschaftsrahmenplan, Teilfortschreibung 2016

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten Niedersachsen, online verfügbar: <https://urls.niedersachsen.de/37>

Stadt Hann. Münden, Flächennutzungsplan, Fachbereich Stadtplanung

Stadt Hann. Münden, 4. Änderung des Flächennutzungsplans, 2000



Literatur

Bertelsmann Stiftung, Demographiebericht, ein Baustein des Wegweisers Kommune, Hannover-Münden, online verfügbar: wegweiser-kommune.de

Konstanze Schönthaler, Dr. Stefan Balla, Dr. Thomas F. Wachter, Prof. Dr. Heinz-Joachim Peters (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau.

DAS BAUGRUND INSTITUT Dipl. Ing. Knierim, Kassel (2018): Baugrundgutachten Erschließung Wohnpark Gimte.



Anhang I

Gehölzliste als Empfehlung

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata		

Bäume 2. Ordnung/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna		

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

Heckenpflanzen für Schnitthecken (Pflanzgröße 100-150, 2 xv, 3 Stck/lfm)

Hainbuche	Carpinus betulus	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
-----------	------------------	-------------------	-----------------------



Stadt Hann. Münden

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“
einschließlich örtlicher Bauvorschriften, Gemarkung Gimte

Ing.-Büro Christoph Henke
Januar 2023

Anhang II

Eingriffs- Ausgleichsbewertung nach dem Göttinger Modell

**Stadt Hann. Münden**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan 075 „Wohnpark Gimte II“,
einschließlich örtlicher Bauvorschriften, Gemarkung Gimte

Ing.-Büro Christoph Henke

16.12.2022

Anhang II

Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (nach dem Ökokonto-Kompensationsmodell des LK Göttingen)**Schritt A: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes**

Tabelle A I: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes – Ist-Zustand						
Biotopbezeichnung	Fläche (ha)	WF	WE aus Biototypen	Anzahl der anderen maßgeblich vorhandenen Werte der Schutzgüter in x (WE: pro Schutzgut 0,25)	WE aufgrund der betroffenen Schutzgüter	WE insgesamt
Acker auf Böden ohne bes. Standorteigenschaften	1,6404	1	1,6404	Keine besonders wertvollen Böden oder Wasserverhältnisse, keine Bedeutung für die Erholung (Mensch)	-	
Völlig versiegelte Flächen (Straße, BHKW)	0,1027	0	0,0	keine	-	
insgesamt	1,7431		1,6404		-	1,6404 Eingriffsflächenwert

**Stadt Hann. Münden**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan 075 „Wohnpark Gimte II“,
einschließlich örtlicher Bauvorschriften, Gemarkung Gimte

Ing.-Büro Christoph Henke

16.12.2022

Anhang II

Schritt B: Ermittlung des Zukunftswertes

Tabelle B I: Ermittlung des Zukunftswertes – Geplanter Zustand des B-Plangebietes						
Biotopbezeichnung	Fläche (ha)	WF	WE aus Biototypen	Anzahl der anderen Schutzgüter, deren Werte erhalten oder maßgeblich verbessert wurden in x (WF: pro Schutzgut 0,25)	WE aufgrund der Schutzgüter	WE insgesamt
Völlig versiegelte Flächen (überbaubare Flächen, GRZ 0,60; Straßen; BHKW;)	1,1265	0	0,0	Die Schutzgüter erfahren durch die Versiegelung keine Verbesserung	-	
Andere Gärten (WA und Gemeinbedarf)	0,4339	1	0,4339	Landschaftsbild; Klima: xx/0,50	0,50 WF x 0,4339 ha=0,2169	
Neuanlage Feldhecke	0,0419	2	0,0838	Landschaftsbild; Klima: xx/0,50	0,50 WF x 0,0419 ha=0,0209	
Einzelbaum, neu (4 Stck. à 9 m ²)	0,0036	2,5	0,009	Landschaftsbild: x/0,25	0,25 WF x 0,0036 ha=0,0009	
Flächenkorrektur Bäume	-0,0036				-	
Naturfernes Stillgewässer, Regenrückhaltebecken	0,1435	2	0,2870	Die Schutzgüter erfahren durch das RÜB keine Verbesserung		
insgesamt	1,7458		0,8137		0,2387 (Ges.schutzgut-WE)	1,0524 Zukunftswert



Stadt Hann. Münden

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan 075 „Wohnpark Gimte II“,
einschließlich örtlicher Bauvorschriften, Gemarkung Gimte

Ing.-Büro Christoph Henke

16.12.2022

Anhang II

Schritt C: Ermittlung des Kompensationswertes (Ergebnis aus A und B):

Es werden die Wertigkeiten des vorhandenen Zustandes mit denen des geplanten Zustandes abgeglichen. In diesem Fall entsteht eine Kompensationsdefizit, da der **Zukunftswert 1,0524 WE** beträgt und der **Eingriffsflächenwert 1,6404 WE**

$$1,0524 \text{ WE} - 1,6404 \text{ WE} = -0,5880 \text{ WE (Kompensationswert)}$$

Schritt D: Zuordnung Ökokontomaßnahme:

Die Stadt Hann. Münden möchte für das entstehende Kompensationsdefizit eine Maßnahme aus dem Flächenpool des Ökokontos zuordnen.

Maßnahme Nummer: StWa K14

Fläche: 64.500 m², angegebenes Aufwertungspotential: 96.750 WE. Erzielte Aufwertung: 1,5 WE / m².

Umrechnung von ha in m²: Bei einem Bedarf von 0,5880 WE / ha (Schritt C), entspricht dies 5.880 WE / m²

Da bei der Kompensationsmaßnahme eine Aufwertung von 1,5 WE/m² erzielt wird, wird zum Ausgleich des Defizits in Höhe von 5.880 WE eine Fläche von 3.920 m² benötigt.

Zusammenfassung:

Aus der o.g. Kompensationsmaßnahme aus dem Flächenpool der Stadt Hann. Münden werden 0,3920 ha Fläche benötigt.

Aufgestellt, den 16.12.2022, A. Wicke



Anhang III

Übersicht Ökokontomaßnahme

Gemarkung Münden, Flur 28, FSt. 11/22 und Flur 27, FSt. 45/24

