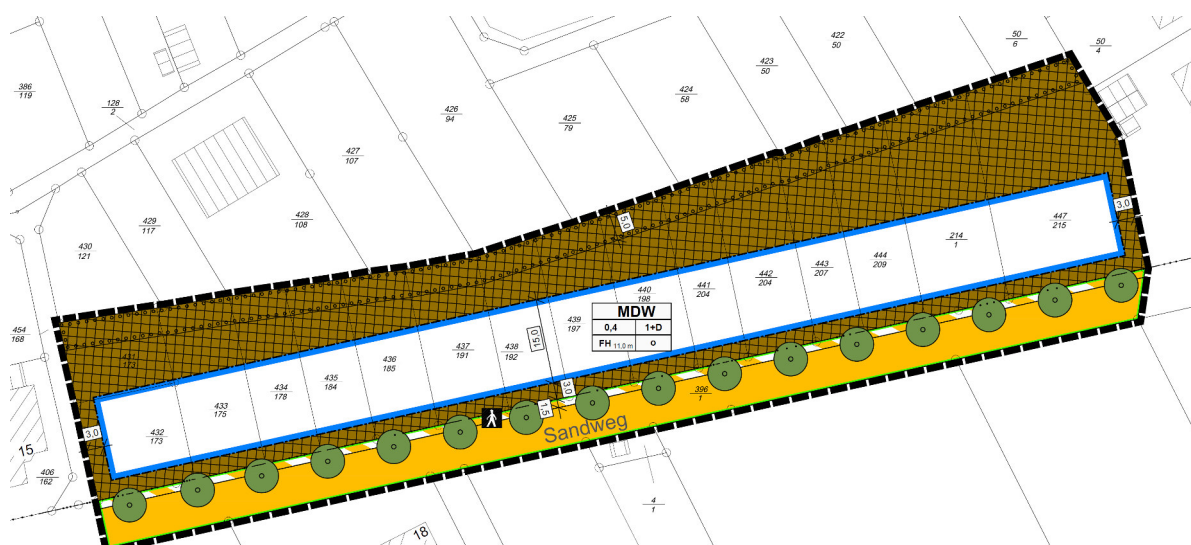


STADT HANN. MÜNDE

Landkreis Göttingen

Bebauungsplan Nr. 085 „Unterer Sandweg“

OT Hemeln



Begründung

mit integriertem Umweltbericht

Vorentwurf im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1) und 4(1)

November 2025

Im Auftrag der Stadt Hann. Münden

bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung

37213 Witzzenhausen
Marktgasse 10

Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12

Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

1	ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Begründung der Planung	3
1.3	Alternativenprüfung	4
1.4	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	5
2.1	Bestandsdarstellung	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan	9
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Schutzgebietsausweisungen	11
2.5	Altlasten, Kampfmittel	11
2.6	Eigentumsverhältnisse	11
2.7	Verhältnis zu externen Planungen	11
3	WEITERE ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	12
3.1	Nachbarschutz	12
3.2	Immissionsschutz	12
4	PLANUNGSZIEL UND -KONZEPT	13
4.1	Städtebauliche Entwicklung	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3.1	Grünflächen, Anpflanzungen	14
4.3.2	Verkehrerschließung	14
4.3.3	Infrastruktur	14
5	UMWELTPRÜFUNG, UMWELTBERICHT	14
5.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	15
5.3	Methoden der Umweltprüfung, räumliche und inhaltliche Abgrenzung	17
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
5.4.1	Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG	20
5.5	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	21
5.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
5.7	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	22
5.8	Maßnahmen zum Ausgleich	23
6	KOSTEN	25
7	FLÄCHENBILANZ	25

Anlage: Geruchsimmissionsgutachten

1 Zielsetzung und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Die Stadt Hann. Münden plant die Schaffung des Wohngebiets „Unterer Sandweg“ im Stadtteil Hemeln. Das geplante Wohngebiet liegt in der Mitte des Ortsteils und grenzt zum Teil an vorhandene Wohnbebauung an. Das Plangebiet besteht aus insgesamt 16 hintereinander angeordneten Grundstücken, die Eigentümer haben sich zu einer Interessengemeinschaft zusammen gefunden und beabsichtigen die Arrondierung und den Verkauf der Grundstücke zu Wohnzwecken. Durch die Neuauftellung der Grundstücke im Zuge der Erschließung können ca. 12-14 neue Baugrundstücke zur Deckung des weiter bestehenden Wohnbauflächenbedarfs in Hemeln bereitgestellt werden.

In die Planung einbezogen ist das Flurstück der angrenzenden Straße „Sandweg“. Der Sandweg dient als Erschließungsstraße, in der Grundstückspartzeile wird zusätzlich ein Fußweg ausgewiesen.

Voraussetzung für die Bebauung der Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, in dem die verschiedenen betroffenen Interessen abgewogen und berücksichtigt werden. Geplant ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO, was hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen angemessen ist. Zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Hann. Münden am den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs 1 BauGB gefasst.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als „*Gemischte Baufläche*“ aus, der Bebauungsplan wird daher aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 085 „Unterer Sandweg“ wird gem. § 2 (4) BauGB ein Umweltbericht erstellt, der die mit der Umsetzung dieser Bauleitplanung verbundenen Umweltauswirkungen untersucht und bewertet. Der Umweltbericht ist unter Kap. 5 dargestellt, er wird gemäß § 2a BauGB eigenständiger Bestandteil dieser Begründung.

1.2 Ziel und Begründung der Planung

Die Stadt Hann. Münden reagiert mit der vorliegenden Planung auf die weiterhin bestehende Nachfrage nach bezahlbarem Bauland. Angesichts der auch bundesweit diskutierten Wohnungsknappheit und der offensichtlichen Verfehlung der durch die Politik angestrebten Neubauziele in den vergangenen Jahren möchte die Stadt Hann. Münden einen Beitrag zur Minderung der vorhandenen Wohnungsnot leisten. Die neu ausgewiesenen Bauflächen treffen in der Stadt auf eine weiter bestehende Nachfrage von Bauinteressenten. Dies ist auch der Attraktivität des Standortes im Weserbergland sowie der Nähe zum Mittelzentrum Hann. Münden zu verdanken.

1.3 Alternativenprüfung

Der Standort für das neue Wohngebiet wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans untersucht und hinsichtlich alternativer Standorte abgeprüft. Als Ergebnis wurde die Fläche als *Gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan dargestellt. Da außerdem die erforderliche Erschließungsinfrastruktur überwiegend vorhanden ist und da das Gebiet an bestehende Wohnbebauung anschließt, ist der Standort als derzeit beste Alternative anzusehen.

Weitere alternative Bauplätze in dem nachgefragten Umfang stehen in Hemeln derzeit nicht zur Verfügung.

1.4 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1: Lageplan

Das Plangebiet liegt im Naturraum Weser-Leine-Bergland, Bramwald. Konkret in Hemeln liegt es zwischen Sandweg und Mittelweg und wird derzeit überwiegend als Weidefläche genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hemeln

Flur 7 Nr. 396/1

Flur 10 Nr. 431/173, 432/173, 433/175, 434/178, 435/184, 436/185, 437/191, 438/192,
439/197, 440/198, 441/204, 442/204, 443/207, 444/209, 214/1, 447/215

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 0,7685 ha**.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt vorhandenen Flurstücksgrenzen.

2 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

2.1 Bestandsdarstellung

Das Plangebiet liegt in Hemeln zwischen Sandweg und Mittelweg und wird derzeit überwiegend als Weide- und Gartenland genutzt (Abb. 3 und 4).



Abb. 2: Lageplan mit Luftbild (o.M.)



Abb. 3: Aktuelle Nutzung als Weide



Abb. 4: Aktuelle Nutzung als Weide, Blick Richtung Osten

Östlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an (Abb. 6 und 7), westlich wird der Geltungsbereich durch einen kleinen Fußweg begrenzt (Abb. 8). Nördlich grenzen Grünlandflächen an, im Süden befinden sich landwirtschaftliche Hofflächen sowie ein Feuerwehrstützpunkt (Abb 10).



Abb. 5: Zuwegung über den "Sandweg", Blick Richtung Westen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Sandweg“ (Abb. 5), die bereits ausgebaut ist und zusätzlich um einen 1,5 m breiten Bürgersteig erweitert werden soll.



Abb. 6: Blick zur angrenzenden Bebauung im Westen



Abb. 7: Blick nach Norden zur hinterliegenden Bebauung



Abb. 8: Angrenzender Weg im Westen



Abb. 9: Obstbäume in der südwestlichen Ecke der Grundstücke



Abb. 10: Feuerwehr im Südwesten

2.2 Regionaler Raumordnungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Göttingen befindet sich in Neuaufstellung. Der bisherige Plan hat seine Verbindlichkeit verloren, aktuell ist der Entwurf 2020 vorhanden, der allerdings noch nicht rechtskräftig ist und der seinerseits derzeit noch überarbeitet wird. Bei aktuellen Projekten sollen seine Darstellungen aber beachtet werden.

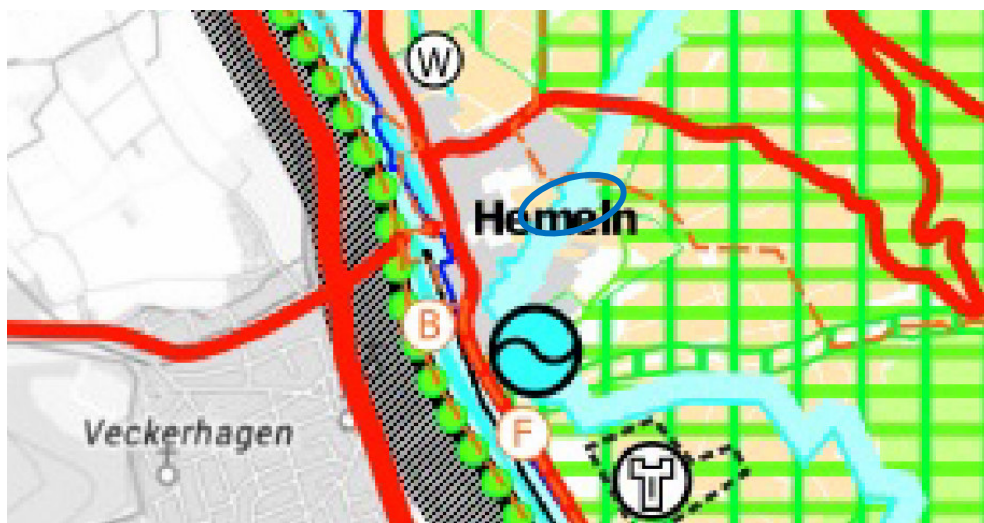


Abb. 11: Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Göttingen (Entwurf 2020, in Aufstellung)

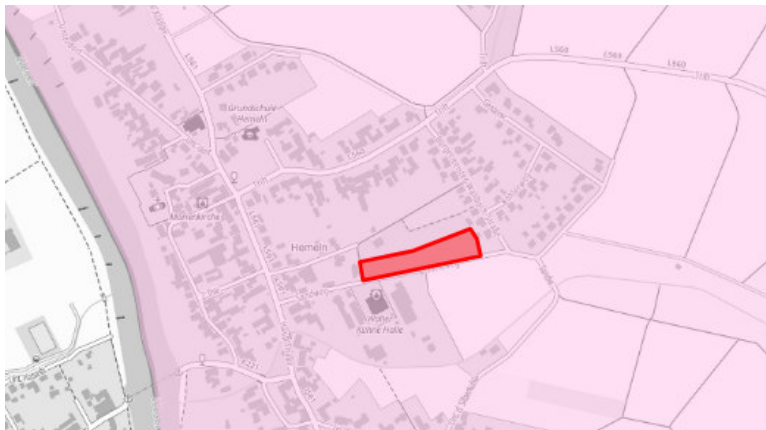


Abb. 12: Lage im Naturpark Münden (rosa dargestellt) (Niedersächsische Umweltkarten).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2010 liegt der Geltungsbereich innerhalb des „Naturparks Münden“. In der Nähe des Gebiets führt die Bürgermeister-Walbach-Straße als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ entlang.

Bewertung

Da das Plangebiet innerhalb des Ortsgebietes liegt, sind negative Auswirkungen auf den Naturpark Münden nicht zu erkennen. Der regional bedeutsame Wanderweg verläuft nördlich entlang der Straße Bürgermeister-Walbach-Straße, negative Auswirkungen durch das neue Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erkennen.

2.3 Flächennutzungsplan

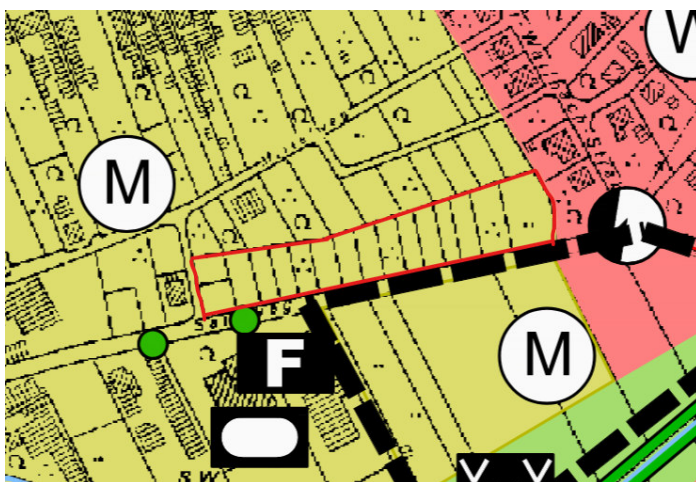


Abb. 13: Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden weist die Planungsflächen als „*Gemischte Bauflächen*“ aus. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Darstellung, sodass er gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2.4 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Münden“, einem Schutzgebiet nach § 27 BNatSchG. Dabei handelt es sich um Gebiete, die sich gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 „...wegen ihrer *landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird*...“.

In etwa 150 m Entfernung wird Hemeln durch das Landschaftsschutzgebiet GÖ 00015 Weserbergland - Kaufunger Wald umgrenzt.

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Europäischen Schutzgebiete angrenzend oder betroffen.

Wasserrecht

Trinkwasserschutzgebiete oder ihre Schutzzonen sind durch die Planung nicht betroffen.

2.5 Altlasten, Kampfmittel

Über Altlasten oder Kampfmittel liegen keine Erkenntnisse vor.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privatbesitz, die in den Geltungsbereich einbezogene Straße „Sandweg“ befindet sich im Besitz der Stadt Hann. Münden.

2.7 Verhältnis zu externen Planungen

Das Gebiet wird von bestehenden Versorgungseinrichtungen erschlossen, die im östlich angrenzenden Baugebiet vorhanden sind. Übergeordnete Planungen des Bundes und des Landes sowie zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Energie, Kommunikation, Abwasser etc. sind nicht bekannt.

3 Weitere zu berücksichtigende Belange

3.1 Nachbarschutz

Das neue Wohnbaugebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an. Die geplante Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet führt zu keinen Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke bzw. von deren Besitzern, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen.

3.2 Immissionsschutz

Angrenzend an das neue Baugebiet befinden sich mehrere Nebenerwerbsbetriebe, ein Pferdebetrieb und eine Hobbypferdehaltung. Zur Beurteilung der Geruchssituation wurden alle Geruchsemissionen innerhalb eines Radius von mindestens 600 m um die Beurteilungsfläche erfasst. Die Betriebe verursachen Emissionen, die auch auf das geplante Wohngebiet einwirken können. Zur Abschätzung, inwieweit diese Emissionen – auch unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Betriebserweiterung – zu Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte im geplanten Wohngebiet führen können sowie zur Ermittlung von Maßnahmen, die mögliche Konflikte im Rahmen der Bauleitplanung bewältigen können, wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist (*Dipl.-Ing. agr. A.P. Huntgeburth, Landwirtschaftskammer-Niedersachsen: Geruchsimmissionsgutachten zu einer Baugebietsentwicklung im Ortsteil Hemeln der Stadt Hann. Münden*).

Weitere Vorbelastungen durch andere Betriebe wurden auf Grund der vor Ort gegebenen Windrichtungssituation nicht erwartet.

Geruchsgutachten

Die Prognose der Geruchsimmissionen erfolgte durch Ausbreitungsberechnungen unter Verwendung des Partikelmodells, das in der Richtlinie VDI 3945 Bl.3 beschrieben wird. Die Ausbreitungsberechnungen wurden auf Basis der Richtlinie VDI 3788 Blatt 1 (Ausgabe Juli 2001), den Vorgaben des Anhang 2 der TA Luft und den speziellen Anpassungen für Geruch (Jannicke, L und Jannicke, U., 2004) durchgeführt, sie wurden unter Verwendung der Software „Austal View TG8“ (Version 10.3.0) von der Firma Argusoft GmbH & Co KG durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die prognostizierten Immissionswerte betragen im südlichen Bereich 5 % Geruchsstunden der Jahresstunden. Mit zunehmender Entfernung zur südlich gelegenen Hofstelle LW_1 nehmen die prognostizierten Immissionswerte ab. Aus Immissionsfachlicher Sicht kann das Plangebiet zu einem Wohngebiet (WA) oder zu einem Dörflichen Wohngebiet (DWA) ausgewiesen werden.

Die Ausweisung des geplanten Baugebietes führt zu keiner wirtschaftlichen Einschränkung des benachbarten Betriebes LW_1, da der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete nach TA Luft, im Bereich des Plangebietes deutlich unterschritten wird und somit eine Erweiterung der Tierhaltung auf der Hofstelle LW_1 weiterhin möglich ist.“

Es ist danach davon auszugehen, dass von den genannten Betrieben keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung zu erwarten sind. Weiterhin werden die Interessen der Betriebseigner gewahrt, da eine zukünftige maßvolle Entwicklung der Betriebe berücksichtigt wurde.

4 Planungsziel und -konzept

4.1 Städtebauliche Entwicklung

Die bestehende Nachfrage nach Bauland in Hemeln soll durch Ausweisung eines neuen Baugebietes gedeckt werden. Hierzu sollen vorhandene Freiflächen im mittleren Ortsbereich berücksichtigt und einer weiteren Ausdehnung des Ortes an den Rändern entgegengewirkt werden. Zugleich ist es Planungsziel, vorhandene Erschließungseinrichtungen weitgehend nutzen zu können. So kann die Straße „Sandweg“ zur verkehrlichen Erschließung sämtlicher neuen Baugrundstücke genutzt werden. Ebenso sind die weiteren Versorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas in den angrenzenden Bauflächen vorhanden.

Die vorhandene Bebauung im Osten und Westen ist im Wesentlichen durch eine Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss auf Grundstücken mittlerer Größe geprägt. An diese weiterhin nachgesuchte Art der Wohnbebauung soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angeknüpft und so ein einheitliches Ortsbild weiter entwickelt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 5a BauNVO wird das Gebiet als *Dörfliches Wohngebiet* ausgewiesen, in dem sowohl Wohnen als auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung einer moderaten Grundflächenzahl von 0,4 nutzt die Möglichkeiten der BauNVO nicht voll aus. Dafür wird ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen, sodass auf gleicher Grundfläche mehr Wohnraum gegenüber einer 1-geschossigen Bauweise möglich ist. Dies erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen zu hohe Gebäude, z.B. durch aufragende Kellergeschosse, vermeiden.

4.3.1 Grünflächen, Anpflanzungen

Die ausgewiesenen Bepflanzungsflächen sollen der Ausbildung eines neuen, begrünten Ortsrandes nach Norden hin dienen. Hierzu sollen Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Entlang der Erschließungsstraße ist entsprechend dem Entwicklungskonzept für das angrenzende Baugebiet die Pflanzung von 16 klimaresistenten Bäumen zur Gliederung des Straßenraumes vorgesehen. Die Bäume sollen zugleich in den warmen Jahreszeiten einen Beitrag zur Abkühlung des Straßenraumes leisten.

4.3.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Sandweg“, die das Baugebiet an den überörtlichen Verkehr in Hemeln anbindet und direkt an die Hauptstraße L561 angeschlossen ist. Zusätzlich soll diese innerhalb ihrer Parzelle ausgebaut werden, sodass ein 2 m breiter Bürgersteig entlang des Dörflichen Wohngebiets entsteht, der vor allem der Sicherheit der zukünftigen Anwohner dienen soll.

4.3.3 Infrastruktur

Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom können aus dem angrenzenden Baugebiet herangeführt werden. Dies gilt gleichfalls für das Abwasser.

Niederschlagswasser

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs ist die Dachentwässerung so zu organisieren, dass auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltemöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteteich erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

5 Umweltprüfung, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kann es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen, deren Ausmaß und Erheblichkeit gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung zu untersuchen sind. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung wurden folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (im Umweltbericht enthalten),
- Geruchsgutachten,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Darüber hinaus liegt der Landschaftsplan der Stadt Hann. Münden vor.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind zunächst vorläufig, sie werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens und nach Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange weiter vervollständigt.

5.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird auf Kap. 1.3 verwiesen.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Pufferfunktion für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Niedersächsisches Wassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Klima	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Vermeidung von Emissionen, Berücksichtigung von Plänen des Immissionsschutzrechts, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Mensch	TA Lärm, BImSchG + VO	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tier- und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Berücksichtigung von Plänen des Immissionsschutzrechts.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie von Landschaftsplänen
Kultur und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, zu berücksichtigen.

5.3 Methoden der Umweltprüfung, räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde den Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung fest. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen das Plangebiet selbst, die vorgesehenen Untersuchungen bzw. Gutachten sind oben dargestellt. Durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden weitere Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes eingeholt.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche geht es um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um den Flächenverbrauch durch vermeidbare zusätzliche Bebauung zu verringern. Hierbei stehen z.B. Maßnahmen zur baulichen Verdichtung oder zur Nutzung aufgelassener Bauflächen sowie Baulücken im Focus der Betrachtung. Im Rahmen dieser Bauleitplanung steht vor allem die Nutzung schon vorhandener Infrastruktur im Vordergrund. Weiterhin soll durch eine geringere Grundflächenzahl bei gleichzeitiger Erhöhung der Geschossigkeit der Flächenverbrauch reduziert werden. Zur Flächenreduzierung tragen auch die relativ geringen Grundstücksgrößen der ausgewiesenen Baugrundstücke bei.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden bildet eine unersetzbare Ressource, es ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrags und zielt vornehmlich auf den Schutz der vielfältigen Funktionen des Bodens. Aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Der Eingriff in den Boden muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so gering wie möglich gehalten, Vermeidungsmaßnahmen geprüft werden.

Bodeneigenschaften im Planungsgebiet

Die Böden des Plangebietes werden im Geoportal des Landkreises Göttingen als mittel frisch eingestuft. Laut dem niedersächsischen Umweltportal (NUMIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist der vorherrschende Bodentyp mittlere Parabraunerde. Der Boden hat keine besonderen oder extremen Standorteigenschaften und ist nicht besonders grundwasserbeeinflusst. Außerdem liegen im Planungsgebiet keine Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung und auch keine

seltenen Böden. Allerdings ist dort eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Das niedersächsischer Umweltportal).

Die aus mehreren Bodenfaktoren zusammengefasste Bodenfunktionsbewertung ergibt teilweise „allgemeine Schutzwürdigkeit“ und teilweise „erhöhte Schutzwürdigkeit“, wie in Abb. 16 erkennbar ist (Landkreis Göttingen). Die Auswirkungen auf den Boden bestehen vor allem aus dem Verlust durch Versiegelung, wodurch er weder für die Biotopentwicklung noch für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung ist als mittel einzustufen.

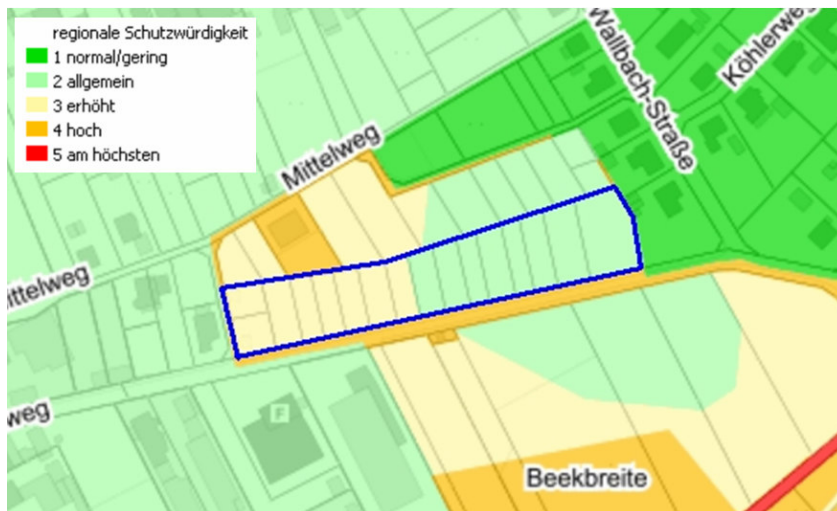


Abb. 14: Bodenfunktionsbewertung (Geoportal Landkreis Göttingen) (o.M.)

Alternativenprüfung

Zur Alternativenprüfung siehe Kap. 1.3 Begründung.

Eingriffsumfang:

Der Eingriff in den Bodenhaushalt weist folgenden Flächenumfang aus:

	Gesamtfläche	Gesamtversiegelung
Dörfliches Wohngebiet (Grundflächenzahl 0,4)	6.090 m ²	2.436 m ² Vollversiegelung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	380 m ²	380 m ²
Gesamt	6.470 m²	2.816 m²

Da die Straße bereits versiegelt ist, wird diese hier nicht berücksichtigt.

Insgesamt kann es durch den Bauleitplan zu einer maximalen Bodenneuversiegelung von 2.816 m² kommen. Neben dem Ertragspotential gehen dabei weitere Bodenfunktionen verloren wie

- Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen),
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung),
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt und sonstigem Stoffhaushalt,

- die Funktion als Filter und Puffer für organische und anorganische sorbierbare Schadstoffe sowie
- die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die geplante Maßnahme nur gering beeinträchtigt. Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Durch die Neuversiegelung des Bodens vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate, diese Beeinträchtigungen sollen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, durch die Vorgabe zum Einbau einer Zisterne sowie durch den Bau des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen werden.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima, Luft

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Verlust an Kaltluftentstehungsflächen (Grünlandflächen) ist in dem dörflichen Gebiet weniger bedeutsam. Die geplanten Gehölzpflanzungen sollen als klimatische Ausgleichsflächen dienen.

Positiv auf das Klima soll sich die Einsparung an CO₂ durch die Vorgabe der Nutzung solarer Strahlungsenergie im B-Plan auswirken.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung nicht zu erwarten, da das Baugebiet an ein schon vorhandenes Baugebiet anschließt und die vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Höhe und Baumasse ortstypisch sein wird. Durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen soll ein neuer begrünter Ortsrand geschaffen und das Landschaftsbild aufgewertet werden.

Schutzgut Mensch

Von der neuen Wohnbebauung gehen keine Emissionen (Lärm, Licht oder Geruch) aus, die als Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch anzusehen sind. Lediglich während der Bauphasen ist mit erhöhten Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr zu rechnen. Vielmehr dient die Planung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Planungsgebietes sind auf geringe visuelle Beeinträchtigungen beschränkt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle und Abwässer fallen im üblichen, für ein Wohngebiet typischen Rahmen an. Die Entsorgung des Hausmülls und des Abwassers ist analog den angrenzenden Wohngebieten gesichert.

Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen

Nach UVPG §2 (2) zählen zu den Umweltauswirkungen im Sinne dieses Gesetzes auch solche Auswirkungen eines Vorhabens, die aufgrund von dessen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Wohnnutzung) sind schwere Unfälle oder Katastrophen nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Inanspruchnahme der Grünflächen betroffen, es sind jedoch keine Auswirkungen auf geschützte, seltene oder schützenswerte Tiere zu erwarten.

5.4.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG

In Kap. 5 BNatSchG „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind. § 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

besonders geschützte Arten

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

streng geschützte Arten

besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Es werden folgende Verbotstatbestände untersucht:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Beschädigung von Lebensstätten
- Beschädigung von Pflanzen

Auf den aktuell größtenteils als Weide und Lagerfläche genutzten Grünflächen ist eine artenreiche Insektenfauna mit geschützten Arten (Bienen, Hummeln, Heuschrecken, Schmetterlinge) nicht zu erwarten. Gegenüber dem jetzigen Zustand sollen Verbesserungen für die Insektenfauna durch die

textlichen Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und Anpflanzung heimischer Gehölze erreicht werden.

Für Fledermausarten dürfte die Fläche als Jagdhabitat Bedeutung haben. Weiterhin sind im Plangebiet einige wenige ältere Gehölze (Obstbäume) vorhanden (Abb. 2 und 9), in denen sich Sommerquartiere (Höhlen) befinden könnten, die bei einer Bebauung beseitigt werden würden. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan soll daher aufgenommen werden, dass vor Beseitigung der Bäume diese auf Höhlen zu untersuchen sind. Zu berücksichtigen ist, dass neue Gehölze entlang der nördlichen Baugebietsgrenze gepflanzt werden sollen und dass auch die zukünftigen Gärten von Fledermäusen, wenn auch eingeschränkt, als Jagdreviere genutzt werden können.

Hinsichtlich der Avifauna sind nach § 44 BNatSchG im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigende Arten auf der Fläche nicht zu erwarten. Insgesamt sind Beeinträchtigungen der Avifauna im Sinne des § 44 BNatSchG daher nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Amphibien ist aufgrund des Fehlens angrenzender Laichbiotope nicht zu erwarten.

Das Vorkommen geschützter Säugetiere wie z.B. der Haselmaus ist auf den Eingriffsflächen ebenfalls nicht zu erwarten. Für Kleinsäuger bleibt der Platz zugänglich. Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Hinblick auf Säugetiere sind daher auszuschließen.

Auf den Planungsflächen ist das Vorkommen geschützter Reptilien eher unwahrscheinlich. Es fehlt an geschützten und störungsfreien Sonnenplätzen sowie an Flächen mit ausreichendem Insektenoutput.

Insgesamt sind Beeinträchtigungen streng oder besonders geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Negative Wechselwirkungen sind durch die Planung nicht zu erkennen.

5.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung des neuen Dörflichen Wohngebietes werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes in unterschiedlichem Umfang beeinträchtigt. Durch die möglichen Versiegelungen und Überbauungen werden Bodenfunktionen auf einer Fläche von maximal 2.816 m² dauerhaft zerstört. Dieser Verlust an Boden ist nicht ausgleichbar. Durch Festsetzungen zum Bodenschutz sollen die Beeinträchtigungen vermindert werden. Weiterhin führen Nutzungsextensivierungen auf den Ausgleichsflächen zu geringerer Belastung der Bodenfunktionen durch den Verzicht auf das Einbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Dies gilt auch für das Schutzgut Wasser, das durch potentiell geringere Stoffeinträge (Grundwasser) entlastet wird.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind Beeinträchtigungen durch einen Verlust an Erholungsraum nicht als erheblich anzusehen, da an eine vorhandene Bebauung angeschlossen wird. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die ortstypische Bebauung sowie die festgesetzten Anpflanzungen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sollen durch die Neuanpflanzungen von Gehölzen z.T. kompensiert werden.

5.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Planung würden die Flächen weiterhin als Weideflächen genutzt.

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sollen die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt und im B-Plan festgesetzt werden.

- Entlang der nördlichen Grenze sollen zur Eingrünung des Baugebietes Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.
- Im Straßenraum sollen zur Verminderung der Aufheizeffekte Laubbäume gepflanzt werden,
- Gebot der Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung,
- Gebot der Verwendung von Photovoltaik auf mindestens 30 % der Dachflächen.

Boden-/ Wasserschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Alle Zufahrten und Stellflächen sind versickerungsfähig – z.B. mit breitfugigem Pflaster oder Kies/Schotter – herzustellen.
- Auf dem Baugrundstück ist eine Rückhaltemöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteteich erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen wasserdurchlässig belassen oder hergestellt und begrünt werden. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten sind unzulässig.
- Verbleibende Grundstücksfreiflächen dürfen nicht mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen (sogenannte Schotter-/ Kiesbeete) überdeckt werden.

5.8 Maßnahmen zum Ausgleich

Eingriffsregelung nach BNatSchG

Hinsichtlich des Erfordernisses zum Ausgleich von Eingriffen gilt gemäß § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht):

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Im Baugesetzbuch (BauGB) § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 3 wird hierzu ausgeführt:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Verwiesen wird in § 1a BauGB auf die *Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz*. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen oder, soweit der Eingriff nicht vermeidbar ist, beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushalts gleichartig (Ausgleichmaßnahmen) oder gleichwertig (Ersatzmaßnahmen) wiederherzustellen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im vorstehenden Kap. 5.7 dargestellt.

Der vorgesehene Eingriff umfasst im Wesentlichen die Inanspruchnahme von ca. 6.100 m² Grünlandvegetation für Überbauung, den Ersatz durch gärtnerische Anlagen und die Anpflanzung von neuen Randgehölzen sowie die potentielle Beseitigung von 4 älteren Obstbäumen und einem geschädigten älteren Baum.

Diesem Eingriff stehen gegenüber:

- Neue Gehölzpflanzungen von ca. 935 m² entlang der nördlichen Grenze,
- Neuanlage von Zier- und Nutzgärten auf ca. 2.720 m².

Gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2006 (Niedersächsischer Städtetag) ergibt sich folgende vorläufige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz:

Tab 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Ist-Zustand) nach Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2006

Ist-Zustand				
Biotoptyp		Fläche je Nutzungstyp	Wertfaktor	Flächenwert
Code		in m ²		
9.5.1	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	6.090	II	12.180
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	1.215	0	0
2.13.1	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) – vitale Bäume	(155)	III	465
2.13.1	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) – geschädigter Baum	(13)	II	26
10.4	Halbruderales Gras- und Staudenflur	380	III	1.140
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				13.811

Tab 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Planung) nach Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2006

Planung				
Biotoptyp		Fläche je Nutzungstyp	Wertfaktor	Flächenwert
Code		in m ²		
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	4.031	0	0
2.10.2	Strauch-Baumhecke (HFM)	934	III	2.802
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	2.720	I	2.720
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)				5.522
Kompensationsbedarf				- 8.289

Der Ausgleich der Eingriffe soll über das Ökokonto der Stadt Hann. Münden abgerechnet werden.

6 Kosten

Alle mit der Realisierung dieses Bebauungsplans verbundenen Kosten werden über eine Umlage auf die Grundstückskosten erbracht.

7 Flächenbilanz

<i>Dörfliches Wohngebiet:</i>		<i>6.090 m²</i>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	934 m ²	
<i>Verkehrsflächen:</i>		<i>1.595 m²</i>
davon Flächen besonderer Zweckbestimmung	380 m ²	
Größe Geltungsbereich:		7.685 m²

Hann. Münden, den

.....

Bürgermeister