

Gemeinde Heinade

Bebauungsplan Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“



Vorstudie

Stand: 06.04.2022

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

425 BP Vorstudie 1-c

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 05
„Denkiehäuser Straße“, Heinade

Projektnummer:

425 BP Vorstudie 1-c

Kommune:

Gemeinde Heinade
Denkiehäuser Straße 21
371627 Heinade

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Patrick Ronnenberg, M.Sc.
Lisa Egger, M.A.
Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.4	Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis	3
2.5	Beschreibung des Plangebietes	4
2.5.1	Geltungsbereich	4
2.5.2	Beschreibung Status Quo	5
2.6	Planungsalternativen	6
2.6.1	Nullvariante	6
2.6.2	Räumliche Alternativen	6
2.6.3	Inhaltliche Alternativen	6
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	9
4.1	Lage	9
4.2	Ortsbild und Siedlungsentwicklung	10
4.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	12
4.4	Technische Infrastruktur	12
4.4.1	Verkehr und Erschließung	12
4.4.2	Ver- und Entsorgung des Gebietes	13
4.5	Sozialstruktur	13
4.5.1	Versorgungseinrichtungen	13
4.5.2	Eigentumsverhältnisse	13
5	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	14
5.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	14
5.2	Biotoptypen/Arten/Lebensgemeinschaften	16



5.3	Boden / Grundwasser/ Fläche	18
5.4	Lokalklima	19
5.5	Landschaftsbild	19
5.6	Mensch und seine Gesundheit	20
5.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
5.8	Schutzgebiete	20
5.9	Artenschutzrechtliche Belange	22
5.10	Eingriffsregelung	22
5.10.1	Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung	22
5.10.2	Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
5.11	Fazit	22
6	Städtebauliche Werte und Kosten	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)	5
Abbildung 2	Denkiehäuser Straße mit Blick nach Westen (Eigene Aufnahme)	6
Abbildung 3	Ausschnitt des RROP 2000 des LK Holzminden	7
Abbildung 4	Darstellung Plangebiet des Bebauungsplanes im wirksamen Flächennutzungsplan von 2010	8
Abbildung 5	Voraussichtliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“	9
Abbildung 6	Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 02 „Vor dem Holzberge“	11
Abbildung 7	Luftbild des Plangebiets (Quelle: NIBIS, 2021)	16
Abbildung 8	Straßenbegleitgrün: Sträucher und Jungbäume entlang der Denkiehäuser Straße (Eigene Aufnahme)	17
Abbildung 9	links: Kastanienbauman der Ortsausfahrt Richtung Denkiehäuser, rechts: Grünland mit Obstbäumen Richtung Süden (Eigene Aufnahme)	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Bilanzierung Neuaufstellung BP Nr. 05 und Teilaufhebung BP Nr. 04	4
Tabelle 2	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	14
Tabelle 3	Flächenbilanz	23

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“ ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

1.2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Heinade hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung der Vorstudie mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus der Gemeinde Heinade vom __.__.____ bis __.__.____ statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis zum __.__.____ frühzeitig beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Heinade hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung mitsamt Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Heinade hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Am nordöstlichen Ortsrand des Ortes Heinade soll neues Wohnbauland entlang der Denkiehäuser Straße (K 46) entwickelt werden, um dem Bedarf an Wohnbauland entgegenzukommen. Die Fläche ist bereits teilweise im nördlich der Denkiehäuser Straße liegenden Bereich bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bereits infrastrukturell voll ausgestattete Denkiehäuser Straße zur Grundstückerschließung dienen. Somit könnte gleichzeitig Bebauung in diesem Bereich sinnvoll verdichtet werden, indem bisher nicht bebaubare Flächen genutzt werden.

Das Plangebiet soll daher für die Entwicklung eines Wohngebietes bauleitplanerisch aufbereitet werden.

2.2 Planungserfordernis

Kommunen haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die betroffene Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf wird in diesem Bereich landwirtschaftliche Fläche zu Wohnbaufläche geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft als sogenanntes Parallelverfahren. Der Bebauungsplan wird die Flächendarstellung dann konkretisieren und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Somit kann nach Abschluss des Verfahrens das Entwicklungsgebot gewährleistet werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren ist gem. § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Neben der Umweltprüfung wird auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. In ihr sollen die Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung gegenübergestellt werden. Eine Bilanzierung entscheidet über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Heinade beabsichtigt, ihre technischen Infrastrukturen besser zu nutzen und somit eine lückenschließende Baulandentwicklung zu betreiben. Dem örtlichen Bedarf entsprechend, sollen Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 600 – 1000 m² entstehen.



Die bauliche Neunutzung des Grundstückes wird zeitnah angestrebt, vor allem da bereits Interessenten mit einem Bauwunsch an die Gemeinde herangetreten sind.

Zielsetzung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.

Die durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen sollen im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

In Art und Weise soll sich die Wohnbebauung nicht wesentlich von den umliegenden Wohngebieten unterscheiden und sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig sollen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Wohnraumbedarf zu decken.

2.4 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dazu zählt beispielsweise Baulücken und Leerstände vorrangig zu entwickeln.

Für das in Rede stehende Plangebiet wird keine klassische Neuentwicklung eines Wohngebietes angedacht. Vielmehr handelt es sich um eine Fläche die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Heinade anschließt und die zum Teil schon bebaut ist bzw. sich zwischen Hauptort und einzelnen Wohngebäuden entlang einer infrastrukturell voll ausgestatteten Straße befindet. Diese Fläche wird derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Die Flächenentwicklung dient somit im erweiterten Sinne der Nachverdichtung bzw. der Nutzung der Potenziale verkehrlicher und infrastrukturell bereits erschlossener Flächen und beruht daher auf der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) Satz 1 BauGB.

Gleichzeitig mit dieser Bebauungsplanaufstellung wird in einem gesonderten Verfahren ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 04 „Vor dem Holzberge“ aufgehoben, der potenziell zur Bebauung zur Verfügung stände. Da der Flächeneigentümer jedoch nicht in angemessenem finanziellen Rahmen zur Veräußerung der Flächen bereit ist, stehen sie faktisch für eine Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung und werden entsprechend durch eine Teilaufhebung planungsrechtlich nicht mehr bebaubar sein.

Es ergibt sich somit folgende rechnerische Bilanzierung an Brutto-Bauland:

Tabelle 1 Bilanzierung Neuaufstellung BP Nr. 05 und Teilaufhebung BP Nr. 04

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“	ca. 0,79 ha
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Vor dem Holzberge II“	ca. 0,73 ha
Bruttobilanz	ca. 0,06 ha

Die Nachfragesituation spielt für die Ausweisung des Baulandes eine wichtige Rolle. Es bestehen Anfragen für Bauland für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Heinade. Die Baugebiete der Gemeinde Heinade und insbesondere des Ortes Heinade sind im Wesentlichen ausgelastet.

Die letzte Baugebietsausweisung in der Gemeinde Heinade erfolgte 1998 mit dem Bebauungsplan Nr. 04 „Vor dem Holzberge“, dieser wird zum größten Teil aufgehoben. Der verbleibende Teil war zum Teil bereits vor Rechtskraft bebaut. Somit liegt die letzte große Baugebietsausweisung mit dem Bebauungsplan Nr.02 „Vor dem Holzberge“ bereits im Jahr 1981.

Baulücken stehen derzeit nicht zur Verfügung, um diesen Bedarf zu decken.

Verstärkt wird dieser Fakt, neben allgemein steigendem Wohnflächenbedarfen pro Kopf, auch durch den erhöhten Bedarf an modernen Wohnbauten, die u. a. energetischen Standards entsprechen und barrierefrei und somit altersgerecht gebaut werden können.

Insofern bedarf es der Ausweisung weiterer Flächen, um den momentanen und mittelfristigen Bedarf zu decken. Ein Verzicht auf eine solche Entwicklung würde die Lücke der Versorgung der Bevölkerung mit modernem Wohnraum verstärken. Daher sieht die Gemeinde hier eine Verantwortung für die Umsetzung und Ausweisung neuen Wohnbaulandes durch den Bebauungsplan Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“.

2.5 Beschreibung des Plangebietes

2.5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Heinade. Es wird im Westen durch die Bebaute Ortslage begrenzt. Im Norden und Süden wird der Geltungsbereich so tief gefasst, wie die westlich angrenzenden Grundstückstiefen sind. Dahinterliegend verbleiben die landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten wird das Plangebiet durch die nächsten bebauten Grundstücke begrenzt. Diese liegen in etwa 90 m Entfernung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage

2.5.2 Beschreibung Status Quo



Abbildung 1 Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

Das Plangebiet wird derzeit als Kreisstraße mit Straßenbegleitgrün und nebenliegende Landwirtschaftsflächen genutzt. Innerhalb der Parzelle der Kreisstraße sind bereits alle notwendigen technischen Infrastrukturen inklusive Straßenraumbeleuchtung vorhanden.



Abbildung 2 Denkiehäuser Straße mit Blick nach Westen (Eigene Aufnahme)

2.6 Planungsalternativen

2.6.1 Nullvariante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die Entwicklungsabsichten in diesem Bereich nicht umgesetzt werden. Sodass, neben der Weiternutzung als Straße und Begleitgrün sowie der Landwirtschaft, eine Nutzung nur für Vorhaben gem. §35 BauGB in Frage käme. Eine Prüfung für diese Fälle würde durch die Baugenehmigungsbehörde erfolgen.

2.6.2 Räumliche Alternativen

Eine Deckung des Bedarfes an Wohnbauland durch Innenentwicklungspotenziale ist in der Gemeinde Heinade nicht möglich (siehe Kapitel 2.4). Alternative Standorte zur Entwicklung von Wohngebieten stehen derzeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auch ein Teil der Fläche im Bebauungsplan Nr. 04 „Vor dem Holzberge II“ aufgehoben und die Fläche im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem handelt es sich bei der hiesigen Planung um ein bereits infrastrukturell voll erschlossenes Plangebiet.

2.6.3 Inhaltliche Alternativen

Es wäre denkbar, ein Mischgebiet oder eine gem. §§ 5 - 7 BauNVO ähnlich klassifizierte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet festzusetzen, um dort Wohnbauland zu entwickeln. Die dort aufgeführten zulässigen Nutzungen entsprechen durch etwaig mögliche Gewerbebetriebe nicht der Absicht, das Gebiet vorwiegend zum Wohnen zu entwickeln. Entsprechend ist vorgesehen, auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Nutzungen im hiesigen allgemeinen Wohngebiet auszuschließen.

Aufgrund der Entwicklungsabsicht, sich an die im Ort vorhandene Städtebauliche Entwicklung anzugliedern, sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geringe Spielräume.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Holzminden (RROP) 2000 vorhanden, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 1994 ableiten. Diese werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

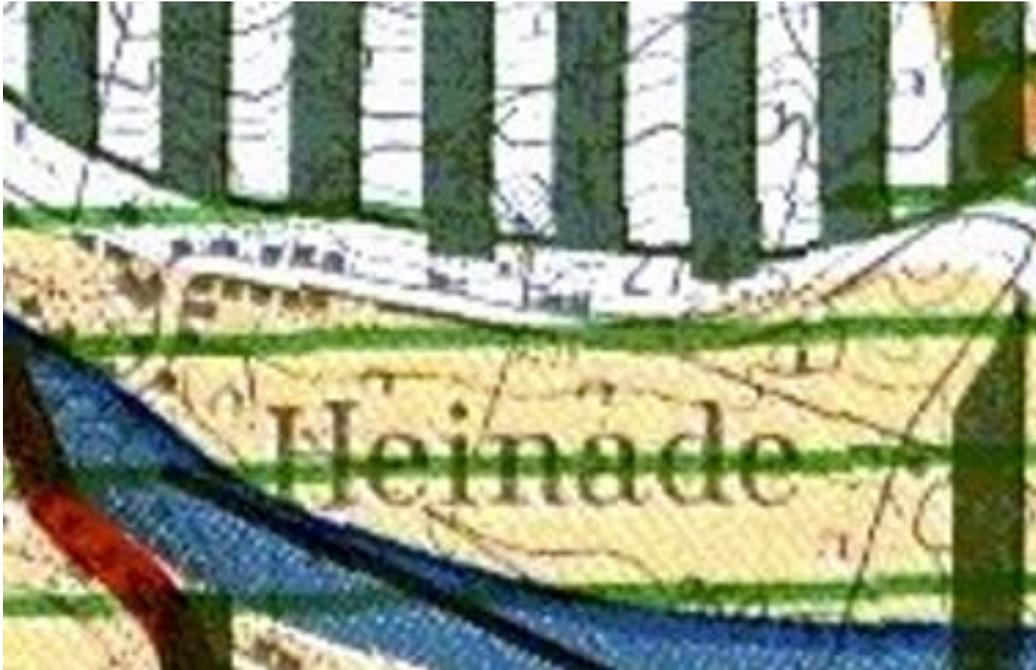


Abbildung 3 Ausschnitt des RROP 2000 des LK Holzminden

Für Heinade ist keine zentrale Funktion vorgesehen. Darüber hinaus sind folgende Aussagen relevant:

- Vorsorgegebiet für Erholung
- Zusätzlich Vorsorgegebiet (RROP 2010) bzw. Vorbehaltsgebiet (Entwurf RROP 2020) für Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials südlich der K 46
- Nördlich grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 wie auch im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes 2020 mit keinen weiteren besonderen raumordnerischen Festlegungen versehen.

Für das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft gilt, dass Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor weiterer Inanspruchnahme zu schützen und möglichst für eine werterhaltende landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung zu sichern sind

Bezüglich des Vorsorgegebiets für Erholung und des Vorranggebietes für Natur und Landschaft werden hinsichtlich der raumordnerischen Belange keine negativen Einflüsse erwartet. Im Entwurf des RROP heißt es, dass die Landwirtschaft im Landkreis Holzminden aufgrund ihrer Bedeutung als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig sowie für eine landschaftspflegerische Bewirtschaftung der Kulturlandschaft erhalten, gesichert und entwickelt werden soll.

Da weder die Gemeinde Heinade noch der Ortsteil an sich eine zentrale Funktion hat oder die Tageseinrichtungen für Kinder und mindestens einen Einzelhandelsbetrieb und/oder

andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs aufweist, kann Wohnbauland nur im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen werden.

Die Auseinandersetzung mit den Belangen des landwirtschaftlichen Bodenschutzes, im Sinne der Flächeninanspruchnahme ist bereits in Kapitel 2.4 erfolgt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Gemeinde Heinade die Belange hinsichtlich der Wohnraumversorgung der Bevölkerung - diese Fläche betreffend - höher bewertet als die landwirtschaftlichen Belange. Negative Einflüsse auf die landwirtschaftliche Entwicklung und die Agrarstruktur der Region werden darüber hinaus auch nicht erwartet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst und orientiert sich am Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Konflikte mit der Raumordnung sind daher nicht erkennbar.

3.2 Flächennutzungsplan

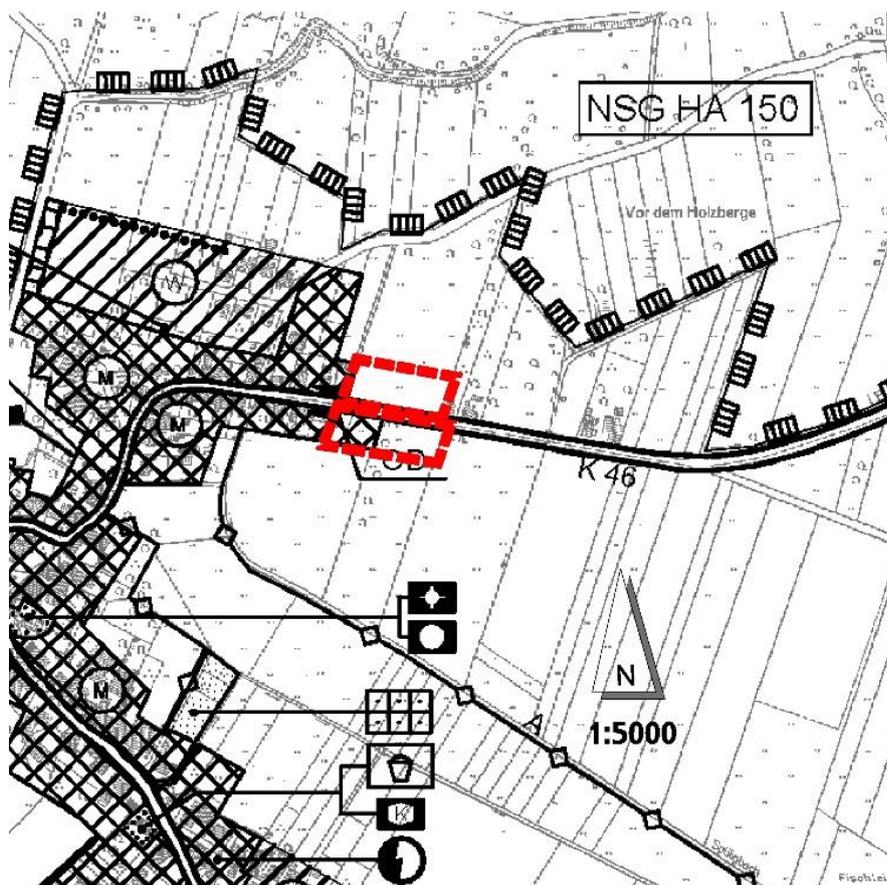


Abbildung 4 Darstellung Plangebiet des Bebauungsplanes im wirksamen Flächennutzungsplan von 2010

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf als Fläche für Landwirtschaft bzw. im

südwestlichen Bereich als Mischbaufläche dargestellt, durch die eine Verkehrsfläche (K46) führt. Westlich schließt Mischbaufläche an.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf in Teilen an die neue Nutzung „Wohnbaufläche“ angepasst. Zugleich wird im Bereich „Am Holzberge“ Wohnbaufläche zurückgenommen.

Die Änderung beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Eine Entwicklung von Wohngebieten auf kleinen Teilen einer Mischbaufläche steht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen.

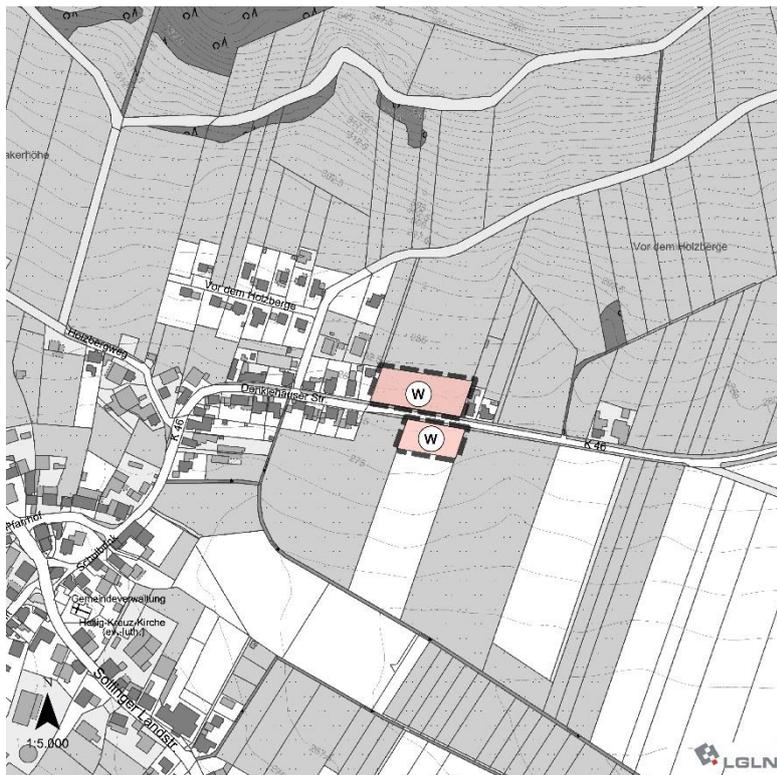


Abbildung 5 Voraussichtliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“

4 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

4.1 Lage

Der Ort Heinade ist Namensgeber der Gemeinde Heinade, die wiederum Teil der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf ist. Die Gemeinde liegt nördlich des Sollings, nordöstlich des Pilgrimberges und südlich des Holzberges.



Der Ort Heinade hat 377 Einwohner¹ und befindet sich in etwa 5km Entfernung zu Stadtoldendorf (Grundzentrum) 12 km Entfernung zu Holzminden (Mittelzentrum)

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Altorts von Heinade und schließt an Wohngebiete an, die seit Ende des 20. Jahrhunderts entwickelt wurden. Es liegt an der Ausfallstraße K 46 (Denkiehäuser Straße), die bereits zu Erschließungszwecken vereinzelter Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dient.

Dieser Bereich ist von Norden, Osten und Süden von der freien Landschaft (überwiegend landwirtschaftliche Nutzung) umgeben, zu denen auch landwirtschaftliche Wege zählen, die jedoch nicht durch das Plangebiet führen.

Das Gebiet steigt innerhalb des Geltungsbereiches nach Norden zum Denkiehäuser Wald am Holzberge an und liegt somit an einer bevorzugten Südhanglage.

Durch seine Lage entlang der bereits zu Erschließungszwecken dienenden und dementsprechend infrastrukturell ausgestatteten Denkiehäuser Straße (K46), ist das Plangebiet dahingehend für eine Bebauung geeignet. Um die Auswirkungen im Übergang zur freien Landschaft zu begrenzen, werden Festsetzungen getroffen, die das Landschaftsbild schützen. Dazu wären u.a. denkbar:

- Überbaubare Flächen nur in Straßennähe,
- Garagen und Carports nur in Straßennähe zulässig,
- Anlage eines Grünstreifens

Eine Auseinandersetzung mit den umgebenden Nutzungen wird in Kapitel 4.3 geführt.

Somit wird insgesamt eine lagegerechte Entwicklung des Plangebietes gesteuert.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

4.2 Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Gebiet an, dass sich im Geltungsbereich des 1981 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr.02 „Vor dem Holzberge“ befindet. Dessen Geltungsbereich erstreckt sich lediglich auf den Teil nördlich der Denkiehäuser Straße. Die südlich gelegene Bebauung befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Für den Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet mit dazugehörigen Verkehrsstraßen sowie eine öffentliche Grünfläche im Südwesten festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde entlang der Denkiehäuser Straße auf max. zwei Geschosse und im übrigen Teil auf maximal ein Geschoss begrenzt. Für die zweigeschossigen Teile des Gebietes gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie für zweigeschossige Teile eine GRZ von 0,3. Für beide Bereiche gilt die offene Bauweise

¹ Stand 2019

Im Allgemeinen ist eine straßenzugewandte Bebauung vorgesehen. Lediglich die nördlichste Baureihe ist etwas von der Straße abgerückt.

Es haben sich, außer einer landwirtschaftlichen Hofstelle, hauptsächlich Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser mit Zier- oder Freizeitgärten) entwickelt

Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind entlang der Hauptstraße II-geschossige Gebäude vorhanden, weiter nördlich I-geschossige Gebäude entstanden, deren Dachgeschoss oft ausgebaut ist. Es wurden überwiegend braune bis rote Sattel- oder Krüppelwalmdächer entwickelt. Jedoch ist auch (außerhalb eines Bebauungsplanes) ein orangefarbenes Zeltdach bei einem sogenannten Toskanahaus vorhanden.

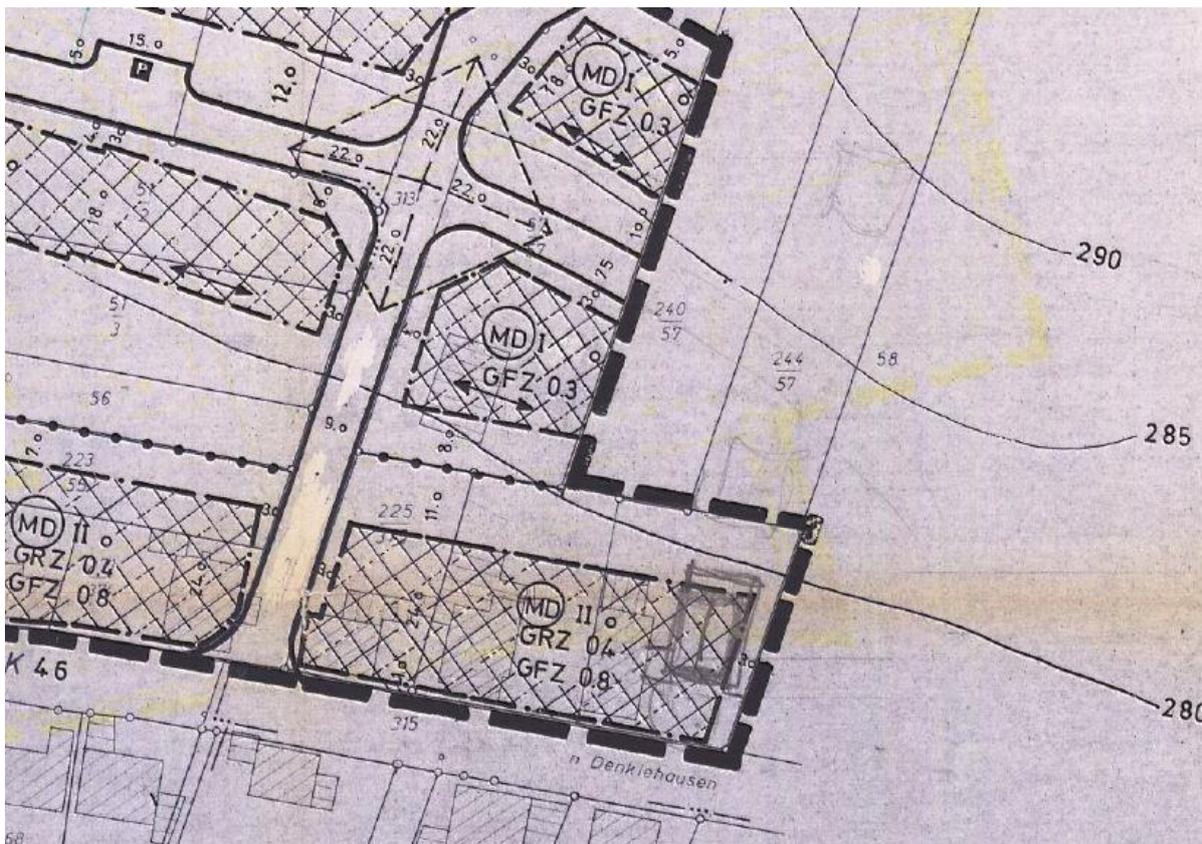


Abbildung 6 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 02 „Vor dem Holzberge“

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02 „Vor dem Holzberge“ schließt der Bebauungsplan Nr.04 „Vor dem Holzberge II“ in etwa 250m Entfernung zum hiesigen Plangebiet an.

Dieser Bebauungsplan wird zum Teil aufgehoben. Die dort getroffenen Festsetzungen und auch die dortigen örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung sind aufgrund ihrer geringen Raumgröße und der Entfernung zum Plangebiet nicht zwingend relevant.

Es ist beabsichtigt eine straßenzugewandte Bebauung, wie sie entlang der Denkiehäuser Straße vorhanden ist, auch im Plangebiet zu entwickeln. Es soll dabei möglich sein, die nördlich der Denkiehäuser liegenden Gebäude etwas von der Straße abgerückt zu errichten, um die südliche Seite des Grundstückes bspw. als Garten besser zu nutzen. Die Gebäude sollen sich in Art und Maß an die nebenliegende Bebauung anpassen.



Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 05 „Denkiehäuser Straße“ greift städtebaulich das Konzept der westlich anschließenden Bebauung auf und trifft entsprechend Festsetzungen zur städtebaulichen Harmonisierung der zukünftigen Bebauung mit bestehenden Strukturen.

Das städtebauliche Idee sieht eine Bebauung entlang der bereits vorhandenen Denkiehäuser Straße vor. Die Grundstückstiefen passen sich an die bereits vorhandenen Grundstückstiefen an. Es sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortes und des Ortsbildes werden daher nicht erwartet.

4.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Nutzungen, die zu einer Konfliktsituation beitragen könnten, wie Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da die neue Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, passt sich die neue Entwicklung in das vorhandene Nutzungsgefüge ein. Nutzungskonflikte werden nicht erwartet.

Durch die Kreisstraße können Lärmeinflüsse auf das Plangebiet einwirken. Durch die geringen Verkehrsstärken wird dies jedoch als verträglich bewertet, auch vor dem Hintergrund, dass im gesamten Ortsgebiet entlang der K 46 bereits Wohnnutzungen existieren.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet schließt direkt an die Denkiehäuser Straße (K46) an, die Teil des Bebauungsplanes wird, an. Im Westen befindet sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Heinade, der innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße liegt. Über die K 46 wird im Nordosten die K44 in Denkiehausen erreicht. Dort wird über die K44 das Grundzentrum Stadtoldendorf in ca. 10,4 km Fahrtweg erreicht. Richtung Westen wird Stadtoldendorf über die L 580 und die K 81 in 6,3 km Fahrtweg erreicht werden.

Der nächste Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs ist in 500 m fußläufig zu erreichen. Der Haltepunkt Heinade Denkiehäuser Straße wird von der Linie 543 angefahren, der u.a. auch den Bahnhof in Stadtoldendorf anfährt. Dort ist der Anschluss an den regionalen und überregionalen öffentlichen Schienenverkehr möglich.

Die derzeitige Bauausführung der Straßenparzelle besteht aus einer Asphaltdecke mit jeweils einer Fahrspur in jede Fahrtrichtung. Die Randbereiche sind als Straßenbegleitgrün angelegt.

Die bisherige Erschließung der landwirtschaftlichen Flurstücke erfolgt über die K46. Auch die Erschließung der Wohngrundstücke im Plangebiet soll über die K 46 erfolgen. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt ist mit der entsprechenden Straßenbehörde in Abstimmung.



Die Planung sieht eine Bebauung bis an die jetzige östliche Grenze des Flurstücks 73 vor, so dass die Erschließung der Restfläche nicht mehr direkt über die K46 möglich ist. Derzeit findet ein Flurbereinigungsverfahren für die betroffene Gemarkung statt. Bei Neuordnungen im Flurbereinigungsverfahren kann die Erschließung der Flurstücke neu zugeordnet werden.

Durch seine Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Erreichbarkeit des Grundzentrums ist das Plangebiet für die anvisierte Nutzung geeignet. Ein Ausbau für Fuß und Radverkehr ist auf Ebene der Ausführungsplanung möglich, sodass auch der fußläufige Anschluss an den Ortsteil gewährleistet werden kann.

Vorbehaltlich der Abstimmung mit der zuständigen Straßenbehörde werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

4.4.2 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die geplanten Gebäude können an das vorhandene Leitungssysteme in der Denkiehäuser Straße angeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass genügend Kapazitäten zur Verfügung stehen. Straßenraumbeleuchtung ist ebenfalls bereits vorhanden. Wesentliche Auswirkungen auf die Leitungssysteme werden nicht erwartet.

Müllfahrzeuge können alle Grundstücke über die Denkiehäuser Straße erreichen.

4.5 Sozialstruktur

4.5.1 Versorgungseinrichtungen

Die nächsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Ortschaften bzw. dem Grundzentrum Stadtoldendorf und dem Mittelzentrum Holzminden vorhanden, die entsprechend gut erreichbar sind und die über entsprechende Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und öffentlichen Infrastrukturen verfügen.

Die Gemeindeverwaltung hat ihren Standort in Heinade. Zudem ist ein Kindergarten im Ort vorhanden. Im Nachbarort Deensen befindet sich die nächste Grundschule.

Insgesamt ist die Versorgung für das Plangebiet gewährleistet.

4.5.2 Eigentumsverhältnisse

Derzeit befinden sich die für Wohnzwecke vorgesehenen Teile der Flurstücke im Besitz der jeweiligen privaten Eigentümer der landwirtschaftlichen Flurstücke.

Es ist vorgesehen, diese Teile entsprechend neu zu gliedern und zu veräußern. Es ist durch die Gemeinde beabsichtigt, die Baugrundstücke gem. § 176 mit einem Baugesamt zu belegen, um die Flächen an dieser Stelle dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen und somit im Sinne der Flächensparsamkeit Ausweisungen an anderer Stelle zu vermeiden.

5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

5.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 2 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Arten / Lebensgemeinschaften	x		
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt			x
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Fläche	x		
Oberflächengewässer	x		
Klima / Luft (Lokalklima)	x		
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG			x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)			x
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG			x
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	



Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Verfahren keine anderen Er- kenntnisse er- geben
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstige			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen			x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.





Abbildung 7 Luftbild des Plangebiets (Quelle: NIBIS, 2021)

5.2 Biotoptypen/Arten/Lebensgemeinschaften

Nördlich und südlich der Denkiehäuser Straße, die das Plangebiet quert, befindet sich Grünland. Das Grünland wird zum Teil beweidet. Entlang der Denkiehäuser Straße hat sich eine typische halbruderale Gras und Staudenflur entwickelt. Außerdem wird die Straße von einer Baumreihe und Sträuchern begleitet. (s. Abbildung 8) Die nördliche Fläche ist bis auf einen großen Kastanienbaum am Ortsausgang gehölzfrei. Im Süden wachsen vereinzelt Obstbäume. (s. Abbildung 9)

Sowohl im Westen als auch im Osten grenzen strukturreichere Privatgärten an.

Es werden sowohl Offenlandarten, als auch eine siedlungstypische Fauna erwartet.

Mit der Planumsetzung geht zum einen Boden als Lebensraum verloren. Zudem müssen Offenland und Gehölzstrukturen einer Bebauung weichen. Somit könnten Arten verdrängt werden die sich vorrangig im Offenland aufhalten oder auf Gehölzstrukturen angewiesen sind. Die verdrängten Arten werden durch siedlungsadaptive Arten ersetzt. Nur bei einer großflächigen und artenreichen Gestaltung der Gartenbereiche/unversiegelten Flächen kann von einer positiven Entwicklung für die biologische Vielfalt ausgegangen werden.

Der Kastanienbaum am jetzigen Ortseingang ist aufgrund seines Alters und seiner Größe durchaus erhaltenswert. Sein Standort muss nicht unbedingt im Gegensatz zum Planvorhaben stehen. Hier sollte über eine mögliche Erhaltung nachgedacht werden.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Biotoptypen stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung Aussagen zum Verlust betroffener Biotoptypen und ggf. möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können.



Abbildung 8 Straßenbegleitgrün: Sträucher und Jungbäume entlang der Denkiehäuser Straße (Eigene Aufnahme)



Abbildung 9 links: Kastanienbaum an der Ortsausfahrt Richtung Denkiehäuser Straße, rechts: Grünland mit Obstbäumen Richtung Süden (Eigene Aufnahme)

5.3 Boden / Grundwasser/ Fläche

Aus dem niedersächsischen Umweltportal sind folgende Bodeneigenschaften zu entnehmen:

- Braunerde
- schwerer Lehm/mittlere Leistungsfähigkeit/Verwitterungsböden
- Bodenzahl: 57, Ackerzahl: 50
- Historische Landnutzung: Acker
- Hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit²
- Mäßige Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung³
- Sickerwasserrate: 7 (> 400 – 450 mm/a)
- Sehr hohe Erosionsgefährdung

Die Bodeneigenschaften weisen auf eine erhöhte Verdichtungsempfindlichkeit hin. Durch die eher lockere Oberbodenstruktur besteht eine erhöhte Erosionsgefahr, aber Niederschlagswasser kann leicht versickern.

Aus den Angaben über Boden und geplante Nutzung lässt sich schließen, dass eine Erhöhung der Versiegelungsrate zu erwarten ist. Es muss daher von einer Betroffenheit dieses

²= die durch Textur, Lagerung und Humusgehalt beeinflusste potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens bei Befahren mit schweren Land- oder Baumaschinen, erweitert um Standortfaktoren wie der Bodenfeuchte (Bodenkundliche Feuchtestufe), Verfestigungen und dem Skelettgehalt

³ = wie stark die Funktionen des Befahrens mit schweren Land- oder Baumaschinen gefährdet sind. Dazu wird die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit in Beziehung zu den Gefügeeigenschaften des Bodens gesetzt

Potenzialkomplexes, auch als Ertragspotenzial und hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, ausgegangen werden.

Durch die geplante Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung an Ort und Stelle nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt. Das hat Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden dauerhaft aus ihrer Nutzung genommen. Unbeplante und unbebaute Fläche wird in Anspruch genommen. Eine Zerschneidung der Landschaft aufgrund des Vorhabens kann in dem Sinne entkräftet werden, als dass sich das Plangebiet direkt an die bestehende Siedlung angliedert und das Untersuchungsgebiet aufgrund der Straße bereits vorbelastet ist.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können.

5.4 Lokalklima

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von Siedlungs- zu Freiflächenklima. Durch die Lage und Topographie muss mit lokalen Luftaustauschbewegungen zwischen Südwest und Nordost gerechnet werden. Außerdem kann damit gerechnet werden, dass Frischluft aus dem nördlich gelegenen Wald und strukturreichen Freiflächen nach Süden fließen. Schlüsselfunktionen sind aber nicht betroffen.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den klimatischen Belangen auch hinsichtlich möglicher Schlüsselfunktionen stattfinden um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können.

5.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Heinade, entlang der Ortsausgangsstraße. Es befindet sich im Übergangsbereich von Siedlung und Offenland mit angrenzenden Waldflächen.

Das Plangebiet fällt in Richtung Süden ab und ist somit, vor allem von Süden und Osten aus, aus der Ferne einsehbar. Von Norden aus ist das Plangebiet nur bis zur Waldgrenze einsehbar. Im Westen versperrt die Siedlung den freien Blick.

Durch das Vorhaben wird sich die Ortseingangssituation verändern. Das Bild einer zusammenhängenden Ortschaft wird sich nach Osten erweitern.

Es muss eine Würdigung des vorherrschenden Landschaftsbildes durch die Festlegung von Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erfolgen. Der Gebäudeumfang, vor allem aber die Gebäudehöhen, sollte sich an die der Umgebung orientieren. Eine angemessene Eingrünung und Durchgrünung der Baugrundstücke könnte den Eingriff weiter minimieren.



5.6 Mensch und seine Gesundheit

Durch das Plangebiet führt die Denkiehäuser Straße (K 46). Die geplante Wohnbebauung wird eventuell durch die Verkehrsbelastung auf der K 46 tangiert.

Erholungsrelevante Flächen liegen nicht innerhalb des Planungsraums, aber in näherer Umgebung. Alle erholungsrelevanten Strukturen in unmittelbarer Nähe bleiben erhalten.

Geruchsemissionen können durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung erwartet werden. Sie werden jedoch als zumutbar eingestuft.

Konflikte mit den Lärmemissionen durch die K 46 werden nicht gesehen.

Im Umweltbericht muss die Beeinträchtigung des Menschen und seine Gesundheit, sowie die Erholungsfunktion beurteilt werden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung Aussagen zu ggf. möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können

5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor. Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, können die kulturellen Schutzgüter und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

5.8 Schutzgebiete

Naturschutzgebiet

Nicht unweit beginnt im Norden das NSG „Holzberg, Denkiehäuser Wald, Heukenberg“.

„Das Gebiet besteht aus zusammenhängenden Waldflächen an den Steilhängen des Holzberges, dem Denkiehäuser Wald sowie aus einer grünlandgeprägten Kulturlandschaft, welche durch verschiedenste Landschaftselemente strukturiert ist.

Die naturnahen, strukturreichen Buchenwälder weisen alle natürlichen oder naturnahen Entwicklungsphasen in mosaikartiger Struktur auf und sind aus standortgerechten, autochthonen Baumarten (Rotbuchen Esche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Ebereschen, Elsbeere) zusammengesetzt. Ein hoher Alt- und Totholzanteil, Höhlenbäume, natürlich entstandene Lichtungen und strukturreiche Waldränder begünstigen die Artenvielfalt.

Die auf besonders trockenwarmen, flachgründigen Kalkstandorten wachsenden Orchideen-Kalk-Buchenwälder sind überwiegend der ungestörten natürlichen Entwicklung überlassen, ebenso die die Schlucht- und Hangmischwälder und die Kalkfelsen am nordwestlichen Steilabfall des Holzbergs.

Kalktuffbildungen kommen in Quellbereichen und Bachoberläufen sowie schmale natürliche Erlen-Eschen-Auenwälder an den Bächen vor.

Neben den Wäldern wird das Gebiet durch großflächige und strukturreiche Grünlandbereiche mit einer außergewöhnlich hohen standörtlichen und nutzungsbedingten Vielfalt an



schutzwürdigen und schutzbedürftigen Biotoptypen geprägt. Vorrangig bedeutsam sind die Kalk-Quellsümpfe der Holzbergwiesen, die z. T. Kalktuffterrassen aufweisen. Die Oberhänge im gesamten Gebiet weisen ein vielfältiges Mosaik an mesophilen und submontanen Grünlandgesellschaften auf. Die Vielfalt der Grünlandgesellschaften wird weiterhin durch die z. T. orchideenreichen Kalk-Magerrasen ergänzt.

Gehölzstrukturen wie Hecken, Gebüsche oder Feldgehölze strukturieren die oberen Hanglagen, in den unteren Hanglagen, die intensiver genutzt werden, bilden sie Rückzugsorte für gefährdete Arten und sind hier für die Ausbreitung von Arten wichtig.

Das Gebiet dient dem Schutz des FFH-Gebietes 126 "Holzberg bei Stadtoldendorf, Heukenberg" sowie des EU-Vogelschutzgebietes V 68 "Sollingvorland". (NLWKN)

Aufgrund anvisierter Nutzung und Struktur des Schutzgebietes werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Im Umweltbericht erfolgt eine vertiefte Auseinandersetzung.

EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet

Nicht unweit beginnt im Norden das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“ und das FFH-Gebiet 126 „Holzberg bei Stadtoldendorf, Heukenberg“.

„Das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“ (16.885 ha) ist eine weiträumig Agrarlandschaft mit offenen Ebenen und bewaldeten Kuppen im nördlichen Landkreis Holzminden. Die Region zeichnet sich vor allem durch einen hohen Anteil an Feld-Wald-Grenzlinien und eine insbesondere durch das bewegte Relief hervorgerufene Strukturvielfalt aus.

Das Gebiet besitzt eine hohe Bedeutung für Vogelarten der strukturreichen Kulturlandschaften des Berglandes. Besonders hervorzuheben ist der Rotmilan, der hier eines seiner Dichtezentren in Niedersachsen hat. Das Areal ist zudem eines der wichtigsten Verbreitungsschwerpunkte für den Uhu. Die Art brütet im Gebiet überwiegend in Steinbrüchen, teilweise auch auf Naturfelsen.

Das Gebiet stellt zudem nach neuen Erkenntnissen ein aus landesweiter Sicht bedeutendes Dichtezentrum für den Neuntöter dar.“ (NLWKN)

Das EU-Vogelschutzgebiet überschneidet sich z. T. mit dem FFH-Gebiet 126 „Holzberg bei Stadtoldendorf, Heukenberg“

Das Plangebiet liegt 150 m entfernt vom FFH-Gebiet. Somit muss die Beeinflussung des geplanten Vorhabens auf das Schutzgebiet betrachtet werden. Vor dem Hintergrund der Ausprägung, der Charakteristik und den Schutzziele des FFH-Gebietes und der Art der Planung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet nicht zu erwarten. Sowohl Rotmilan als auch Uhu benötigen Waldstrukturen als Bruthabitat und Offenland zum Jagen. Diese Strukturen bleiben trotz Umsetzung der Planung weiterhin bestehen. Zwar geht im Plangebiet Offenland als potenzielle Jagdgebiet verloren. Jedoch befinden sich in näherer Umgebung ausreichend Offenlandflächen, sodass die Auswirkungen unerheblich bleiben.

LSG Solling-Vogler/ LSG Sollingvorland-Wesertal

Das Plangebiet ist von Landschaftsschutzgebieten umgeben. Im Norden befindet sich das LSG Sollingvorland-Wesertal, im Süden das LSG Solling-Vogler. Die Planungen werden keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Landschaftsschutzgebiete haben.



5.9 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Lage des Plangebiets kann damit gerechnet werden, dass das Plangebiet als Nahrungshabitat für Vogelarten der strukturreichen Kulturlandschaften des Berglandes genutzt wird. Aber auch das Vorkommen von Offenlandarten, wie Feldlerche, ist nicht auszuschließen.

Die vorhandenen Obstbäume im Süden könnten Lebens- und Brutstätte für Tiere, wie Feldermäuse, sein.

Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden.

5.10 Eingriffsregelung

5.10.1 Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation werden anhand der tatsächlichen Bestandssituation vorgenommen. Die Punktevergabe bezüglich der Neuplanung erfolgt gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum späteren Zeitpunkt im Umweltbericht.

5.10.2 Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Arten/Biototypen, Lokalklima und Landschaftsbild werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen. Die Liste der Vorschläge ist noch nicht abschließend.

- Entwicklung von Gehölzstreifen, die sich an den nördlich gelegenen Strukturen orientieren (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Heckenrose)
- Durchgrünung der Baugrundstücke
- Erhalt von Einzelbäumen

5.11 Fazit

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass durch das Vorhaben mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Arten/Biototypen, Lokalklima und Landschaftsbild zu rechnen ist.

Auf die nahegelegenen Schutzgebiete wird das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen haben.

Es werden grünordnerische Festsetzungen, wie Gehölzstreifen, Durchgrünung der Baugrundstücke sowie den Erhalt von Einzelbäumen empfohlen.



Eine genaue Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

6 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 3 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 0,79 ha

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Heinade keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

Heinade, den __.__.2022

Gemeinde Heinade

Bürgermeister

Gemeindedirektor

(Siegel)

