Stadt Langelsheim

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. L 142 „Am Damm“

im ST Langelsheim

Bearbeitung: 15.12.2021

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Dipl.-Ing. Raumplanung Bernd Müller
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

1 Ziel, Zweck und Planungserfordernis der Bebauungsplanung

1.1 Ziel und Zweck

Der Planbereich wurde vor längerer Zeit als Friedhofreservefläche erworben, wurde jedoch mit Ausnahme des Parkplatzes und des Abfallsammelplatzes nie für Friedhofzwecke (Bestattungen) genutzt.
Aufgrund der Nachfrage nach neuen Wohngrundstücken soll die für Friedhofszwecke nicht benötigte städtische Fläche aus dem Friedhofsgelände herausgenommen werden und im Sinne einer Weiterentwicklung des Wohnbereichs der Straße „Am Friedhof“/“Am Damm“ einer Wohnbebauung zugeführt werden.

1.2 Planungserfordernis

Die Bebauung der vorhandenen Baulücken innerhalb der Stadt Langelsheim ist weitgehend erschöpft und aufgrund der vorhandenen Industrienutzungen in Langelsheim für eine Entwicklung von Wohnnutzungen eingeschränkt. Andere Möglichkeiten zur bodensparenden Entwicklung des Siedlungsbereichs bestehen nach dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht. Deshalb soll der Wohnbereich der Straße „Am Friedhof“/“Am Damm“ um die nicht benötigte Teilfläche des Friedhofs im Sinne einer Nachverdichtung des Innenbereichs erweitert werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Alternativen der Planung, Bedarf an Grund und Boden

Aufgrund des Trennungsgebots von Wohnnutzungen zu gewerblichen und industriellen Nutzungen nach dem BauGB und dem BImSchG und der besonderen Schutzanforderungen gegenüber sog. Störfallbetrieben stehen in Langelsheim kaum alternative Gebiete für die Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken zur Verfügung. Dies betrifft insbesondere Gebiete im südlichen Siedlungsbereich und Möglichkeiten der Nachverdichtung im zentralen Siedlungsgebiet.
Die bauplanungsrechtlichen Gebote nach § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Nichtumwidmung landwirtschaftlicher Flächen) wurde bei der geplanten Umwandlung der Friedhofsteilfläche in Wohnbauland beachtet. Die Planung führt somit nicht zu einem zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden.
Da diese Wohnbaufläche mit der vorhandenen Wohnbebauung an den Straßen Am Friedhof / Am Damm ein zusammenhängendes Wohngebiet am NO-Rand des Zentralortes Langelsheim bildet und günstig an die technische Infrastruktur angeschlossen werden kann, handelt es sich um eine sinnvolle Fortentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung.

2.2 Vom geplanten Wohngebiet ausgehende Auswirkungen

Übergeordnete Schutzziele

Schutzgebiete und -objekte

Im Plangeltungsbereich sind keine festgesetzten Schutzgebiete für Hoch- und Trinkwasser, Natur- und Landschaftsschutz bzw. von der unteren Naturschutzbehörde bzw. der Gemeinde zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärte Objekte/Objektgruppen betroffen.
Ca. 60 m östlich beginnt das Naturschutzgebiet „Mittleres Innerstetal mit Kanstein“, welches das FFH-Gebiet 121 „Innersteaue (mit Kanstein)“ umfasst und dem EU-Vogelschutzgebiet V52 Innerstetal von Langelsheim bis Groß Düngen entspricht.
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Innerste beginnt ca. 50 m südöstlich. Das Plangebiet ist nach Mitteilung des NLWKN auch nicht von einem HQ-Extremgebiet betroffen.

Weitere wertvolle Bereiche, gesetzlicher Biotopschutz

Nach den Kartierungen des Nds. Min. für Umwelt, Energie und Klimaschutz sind im Plangeltungsbereich keine weiteren für den Naturschutz wertvollen Bereiche betroffen (Brut- und Gastvögel, Avifauna, Wiesenvögel, Vögel- und sonstige Tierarten der Feldflur, besondere Biotoptypen, Ackerwildkräuter).

Bei einer im Januar 2021 durchgeführten Ortsbegehung wurden keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG gesichtet.

Umgebungsbelastung mit Schwermetallen
Der Plangeltungsbereich liegt im Teilgebiet 1 der Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO).
Am 28.03.2019 wurde vom Ingenieurbüro BGA GbR ein abfalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt. Danach entspricht der Mutterboden dem LAGA-Zuordnungswert Z3 (gefährlicher Abfall) und der darunterliegende Boden dem LAGA-Zuordnungswert Z2 (nicht gefährlicher Abfall).

Schutzwürdige Böden
Gem. Rohstoffsicherungskarte des LBEG befindet sich der Südostrand des Plangebietes im Bereich von Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Schutzgut Mensch

Freizeit und Erholung
Als Teilbereich des eingefriedeten Friedhofs hat das Plangebiet eine gewisse Bedeutung für die Naherholung der Einwohner Langelsheims. Aufgrund der kleinräumigen Nutzungsänderung wird die Naherholungsqualität jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Miteinander mit angrenzenden Nutzungen
Die Umwandlung der ehemaligen Friedhofsfläche in ein Wohngebiet hat keine relevanten Auswirkungen auf die an der Straße „Am Damm“ gelegenen Wohnnutzungen. Mögliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung werden mit der vorgesehenen eingeschossigen und offenen Bauweise, den geplanten Einfamilienhausgrundstücken und mit den festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen gemindert.
Störende Nutzungen werden mit dem Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit höherem Störpotential, gemindert.

Immissionen und Gefährdungen durch Gewerbe und Industrie
Relevante gewerbliche und industrielle Nutzungen befinden sich erst in mehr als 500 m Entfernung. Ca. 0,7 km südlich befindet sich ein Betriebsbereich im Sinne der Störfallverordnung (Firmen Heubach GmbH und Heubach Pigment Manufacturing GmbH & Co.KG, Heubachstr. 7 - gemeinsamer Betriebsbereich gemäß § 3 (5a) BImSchG).
Nach dem Sicherheitsbericht von 2016 Version 4 wurde mit 135 m der größte angemessene Abstand nach dem Leitfaden KAS-18 für das Szenario Freisetzung und Explosion von Propan ermittelt. Nach dem ergänzenden Gutachten vom 03.05.2018 wurde für die Realisierung einer Anlage zur Herstellung von Bismutnitratlösung in Richtung Nord ein angemessener Abstand von 100 m ermittelt.
Da der Abstand zum Plangebiet (ca. 700 m) diese Werte deutlich überschreitet, wird mit der Planung des Wohngebiets kein Konflikt im Sinne der Störfallverordnung vorbereitet.

Immissionen aus der Landwirtschaft
Störende landwirtschaftliche Betriebe sind im Einflussbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Von der östlich angrenzenden kleinen Ackerfläche können dagegen Emissionen ausgehen (Gerüche, Staub, Maschinenlärm). Diese dürften jedoch bei sach- und fachgerechter Wirtschaftsweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Einschränkung durch die nörd- und südlich schon vorhandenen Wohngebiete, gemäß dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme, das ortsübliche und das zu duldende Maß nicht überschreiten.

Immissionen aus der Umgebungsbelastung mit Schwermetallen
Wegen der Umgebungsbelastung mit Schwermetallen wird der gesamte Plangeltungsbereich gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes gekennzeichnet. Außerdem wird die betroffene Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der im Verordnungsgebiet zu beachtenden Nutzungsbestimmungen geht die Gemeinde davon aus, dass ihre Vorsorgepflicht damit erfüllt wird und Konflikte mit gesunden Wohnverhältnissen vermieden werden.

Arten- und Lebensgemeinschaften

EU-Vogelschutzgebiet V52
Das EU-Vogelschutzgebiet V52 „Innerstetal von Langelsheim bis Groß Düngen“ beginnt ca. 60 m östlich. Wertbestimmende Vogelarten nach Art. 4 Abs. 1 (Anhang I) als Brutvögel sind Eisvogel, Rohrweihe und Schwarzstorch und nach Abs. 2 als Zugvogelarten Mittelsäger und Wasserralle. Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotope Scherrasen mit Einzelgehölzen, Hainbuchenheckeneinfriedung, versiegelter Parkplatz und teilversiegelter Abfallsammelplatz, der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich mit Kfz-Verkehr und der zwischen Plan- und Schutzgebiet befindlichen Wohngrundstücke kann hinsichtlich der wertbestimmenden Vogelarten davon ausgegangen werden, dass es durch das Planungsziel 5-6 neue Wohngrundstücke zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele kommt.

Übrige Arten und Lebensräume.
Ca. 73 % des Plangebiets stellt sich als intensive Rasenfläche (artenarmer Scherrasen) mit lockerem Baumbestand und mehrseitiger hoher Hainbuchenhecke dar. Dieser Bereich hat nur mittlere Bedeutung als Lebensraum für angepasste Tiere und Pflanzen. Die Lebensraumbedeutung des Abfallsammelplatzes und insbesondere des asphaltierten Parkplatzes sind noch wesentlich geringer. Dadurch und durch die angrenzenden Wohngebiete sowie die angrenzende kleine Ackerfläche sind natürliche Arten und Lebensgemeinschaften nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Böden von besonderer Bedeutung
Böden, die aufgrund ihrer Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktionen von besonderer Bedeutung wie:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandorte
- naturnahe weitgehend unbeeinflusste Böden
- Böden (Bereiche) mit besonderer kulturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung
- sonstige seltene Böden

sind, im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Bodenfunktionen
Durch die plangemäße Versiegelung, Überbauung und Verdichtung gehen Bodenfunktionen verloren. Im Plangebiet sind vornehmlich die Bodenteilfunktionen Standort für Zierpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie Filter und Puffer für Schadstoffe vorhanden. Die Bodenteilfunktion Standort für die natürliche Vegetation ist nicht betroffen. Durch den geplanten Rückbau des großen Abfallsammelplatzes einschl. Zufahrtsweg und den teilweisen Rückbau des asphaltierten Parkplatzes kann am Südrand des Planbereichs eine teilweise Entsiegelung umgesetzt werden.
Weitere Minderungsmaßnahmen für die Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie Filter und Puffer für Schadstoffe erfolgen mit der im gesamten Plangebiet geplanten Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

Bodenbelastungen
Nach dem abfalltechnischen Untersuchungsbericht entspricht der Mutterboden dem LAGA-Zuordnungswert Z3 (gefährlicher Abfall). Da die Verwertungsobergrenzen gemäß der BPG-VO für die Teilfläche 1 jedoch nicht überschritten werden, ist eine Verwertung i. S. der BPG-VO zulässig, bzw. eine Entsorgung im elektronischen Abfallnachweisverfahren bei der NGS möglich.
Für die unter dem Mutterboden befindlichen „natürlichen Böden“ wurde der LAGA-Zuordnungswert Z2 (nicht gefährlicher Abfall) ermittelt. Als Verwertung wird vorrangig eine stoffliche Verwertung im Erdbau gemäß BPG-VO und LAGA-TR Boden empfohlen, alternativ Beseitigung auf Deponie (DK 0-Deponie).
Im Bebauungsplan wird auf die entsprechenden abfallrechtlichen Vorschriften hingewiesen.
Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen durch belastetes Oberflächenwasser auf den Natur- und Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen auf den Grundstücken nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von min. 0,7 zulässig

sind (z.B. Pflaster mit dichten Fugen, Asphalt). Von dort ist das Oberflächenwasser breitflächig diffus über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm stark) in angrenzende Grünbereiche oder über Versickerungsanlagen zur Versickerung zu bringen.

Bodenverdichtung
Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsgefährdet. Deshalb wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Böden während der Bauphase nicht im feuchten Zustand befahren werden. Baggermatten sollen vorgehalten werden.

Schutzgut Wasser

Gewässer
Gewässer sind nicht betroffen.

Grundwasser, Oberflächenwasser
Das Grundwasser ist ungeachtet der bisherigen Friedhofnutzung und des schwermetallhaltigen Oberbodens vermutlich unbelastet.
Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate infolge der geplanten baulichen Nutzung wird durch die im gesamten Plangebiet vorgesehene Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gemindert.

Landschaft, Ortsbild

Da das Plangebiet den vorhandenen Siedlungsrand nicht durchbricht, an vorhandene Wohngebiete anschließt und das Gelände in etwa höhengleich mit dem Gelände der angrenzenden Wohngebiete ist, die Gebäudehöhe auf 8,5 m begrenzt wird, die am Rand zum angrenzenden Acker vorhandene hohe Hainbuchenhecke zu erhalten ist und das Baugebiet mit Baumanpflanzungen zu durchgrünen ist, wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.

Klima/Luft

Mit der geplanten baulichen Nutzung ist eine geringfügige Beeinträchtigung der Luft und des Kleinklimas durch Staub, Abgase und eine Erhöhung der Lufttemperatur verbunden. Aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der damit verbundenen geringen Gebäudezahl und des geringen Verkehrs ist aber nicht von einer bedeutenden Beeinträchtigung auszugehen.
Als Ausgleich und zur Minderung werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Durch dies erhöhte Grünvolumen werden die negativen Folgen der plangemäßen Bebauung und Versiegelung (trockene und warme Luft) größtenteils ausgeglichen.

Sach- und Kulturgüter.

Trafostation
Die vorhandene Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Verbleibende Friedhofsfläche
Das Plangebiet wird 2,5 m von den angrenzenden Friedhofswegen abgerückt, damit hier friedhofsseitig Sichtschutzsträucher angepflanzt werden können. Die am westlichen und nördlichen Plangebietsrand baugebietsseitig anzupflanzende dichte Hainbuchenhecke bewirkt einen zusätzlichen Sichtschutz zum Friedhof hin. Um ein verträgliches Miteinander mit dem Friedhof zu gewähren, werden zur Begrenzung optischer und akustischer Beeinträchtigungen außerdem die Gebäudehöhe auf 8,5 m begrenzt und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Angrenzende Wohnnutzungen
Da das Gelände in etwa höhengleich mit dem Gelände der angrenzenden Wohngebiete ist, im Bebauungsplan nur eingeschossige offene Bebauung zugelassen ist und von den neuen Gebäuden zu den vorhandenen Gebäuden ein Abstand von ≥ 20 m eingehalten wird, werden die Besonnung und der Ausblick der angrenzenden Wohnnutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Anzahl hinzukommender Wohngrundstücke wird hinsichtlich des Verkehrslärm ebenfalls von einem verträglichen Miteinander ausgegangen.

Angrenzende Ackerfläche
Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche ist durch die im Umfeld vorhandenen Wohngebiete nach dem Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme schon jetzt in ihren Emissionen eingeschränkt. Somit bewirkt der Bebauungsplan keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Eingriffsbewertung ist unter Berücksichtigung geplanter Minderungs- und interner Ausgleichsmaßnahmen von einem verbleibenden Ausgleichsdefizit von ca. 1.100 Werteinheiten auszugehen, das im Rahmen des mit der Anstalt Niedersächsische Landesforsten geschlossenen städtebaulichen Dienstleistungsvertrags im Kompensationspool „Heinisches Bruch" ausgeglichen werden soll.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB erfolgte vom 18.11.2020 bis einschließlich 10.12.2020 durch Aushang im Rathaus der Stadt Langelsheim. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Es wurde auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Von 5 Bürgerinnen und Bürgern wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht. Diese wurden in 2 Einzelgesprächen vom Stellv. AL III Hahne über die Planungen informiert. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde dargelegt und erläutert, auch die Zielsetzung des zu entwickelnden Bebauungsplans wurde in den Grundzügen (angestrebt ist ein Allgemeines Wohngebiet) und den Varianten der überlegten Bebauungskonzeption (geplant ist ein kleines Baugebiet mit ca. 5 - 6 Bauplätzen, Bauplatzgrößen von 500 - 600 m^2 wie heute nachgefragt) beschrieben und erläutert. Nachfragen von den Bürgerinnen und Bürgern zu den Planungsinhalten haben sich im Grunde nicht ergeben. Deren Fragen richteten sich mehr nach den zeitlichen Abläufen und der Möglichkeit, sich für einen Bauplatz eintragen zu lassen.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit 13.07.2021 bis einschließlich 13.08.2017. Dabei wurden von privater Seite keine Stellungnahmen vorgebracht.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 15.04.2021 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.05.2021 einschließlich gegeben. Dabei sind von folgenden Stellen wesentliche Stellungnahmen und/oder Hinweise gegeben worden, die berücksichtigt bzw. abgewogen wurden (siehe Anlage 2):

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Goslar (Naturschutz, Wasserrecht)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig
- LGLN, Red. Dir. Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Regionalverband Braunschweig

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Rundschreiben vom 02.07.2021 mit Frist bis zum 13.08.2021 beteiligt worden. Dabei wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
Vom Landkreis Goslar wurden Hinweise zur redaktionellen Überarbeitung der Begründung, der Planzeichen zu Verkehrsflächen und der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 gegeben.

4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der weitgehenden Erschöpfung geeigneter Baulücken in Langelsheim für eine Wohnbebauung würde sich bei Nichtdurchführung der Planung der Nachfragedruck für Wohnbaugrundstücke auf bisher nicht erschlossene Flächen am Siedlungsrand erhöhen, was voraussichtlich zu stärkeren Eingriffen in die Schutzgüter führen würde.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der im Siedlungsbereich Langelsheims befindlichen Industrieunternehmen und der besonderen Schutzanforderungen gegenüber sog. Störfallbetrieben stehen gemäß dem Trennungsgebot nach dem BauGB und dem BImSchG zu Wohnnutzungen kaum alternative Gebiete für die Befriedigung der Nachfrage nach neue Wohngrundstücken zur Verfügung.

6 Zusammenfassung und Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Es werden durch die Bauleitplanung keine übergeordneten Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen.
Es wird eine kleine Wohnbaufläche (ca. 0,35 ha) entwickelt, die sich innerhalb des Siedlungsraumes befindet. Dadurch wird der Ausweitung des Siedlungsraumes entgegengewirkt und es werden Eingriffe in die Schutzgüter minimiert.
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen, das mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Am Friedhof/Am Damm ein zusammenhängendes Wohngebiet am NO-Rand des Zentralortes Langelsheim bildet. Da es günstig an die vorhandene Straße und an die technische Infrastruktur angeschlossen werden kann, handelt es sich um eine sinnvolle Fortentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung/Abrundung.
Der Abstand von ca. 700 m zum Betriebsbereich im Sinne der Störfallverordnung der Firmen Heubach GmbH und Heubach Pigment Manufacturing GmbH & Co.KG, Heubachstr. 7, überschreitet deutlich den für diesen Betriebsbereich ermittelten größten angemessenen Abstand nach dem Leitfaden KAS-18 von 135 m. Somit kann von einem verträglichen Miteinander mit dem v.g. Betriebsbereich ausgegangen werden.
Aufgrund der Umgebungsbelastung mit Schwermetallen wird der gesamte Plangeltungsbereich gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes gekennzeichnet. Außerdem wird die betroffene Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Deshalb geht die Gemeinde davon aus, dass bei der Umsetzung der Planung Konflikte mit gesunden Wohnverhältnissen vermieden werden.
Hinsichtlich des Siedlungs- und Landschaftsbilds werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets getroffen.
Die Beeinträchtigungen durch die Verringerung des Lebensraums der überwiegend betroffenen parkartigen Grünfläche können zu einem wesentlichen Teil mit Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung kompensiert werden.
Hinsichtlich der wertbestimmenden Vogelarten des ca. 60 m nordöstlich beginnenden EU-Vogelschutzgebiets V52 kann davon ausgegangen werden, dass es durch das Planungsziel (5-6 neue Wohngrundstücke) zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele kommt.

Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Kleinklima werden mit der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und zu ein- und durchgrünenden Anpflanzungen gemindert bzw. vermieden.
Somit wird davon ausgegangenen werden, dass mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.
Das ermittelte Ausgleichsdefizit soll im Rahmen des mit der Anstalt Niedersächsische Landesforsten geschlossenen städtebaulichen Dienstleistungsvertrags im Kompensationspool „Heinisches Bruch" ausgeglichen werden.

Langelsheim, 01.07.2022

Stadt Langelsheim
Der Bürgermeister

gez. Ingo Henze (S)