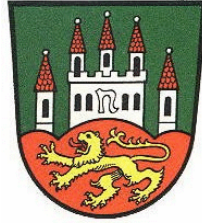


# Stadt Nordheim



## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 "Gewerbeflächen an der Schuhstraße" mit Begründung

Verfahrensstand: Entwurf  
November 2011



Stadt Nordheim



Begründung  
zur  
2. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11  
"Gewerbeflächen an der Schuhstraße"

Verfahrensstand: Entwurf  
November 2011



**Präambel**

**zur 2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes  
Sudheim Nr. 11  
„Gewerbeflächen an der Schuhstraße“  
der Stadt Northeim**

Verfahrensstand: Entwurf gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

<b>Ansprechpartner:</b>	Stadt Northeim Fachdienstleiter Stadtplanung Herr Osterloh Postfach 1562 37145 Northeim  Tel.: (05551) 966333 Fax.: (05551) 966390 email: osterloh@northeim.de
<b>Auftragnehmer:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
<b>Northeim November 2011</b>	

---

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem  
**Umweltbericht**  
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

**zur 2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11  
„Gewerbeflächen an der Schuhstraße“  
der Stadt Northeim**

Stand: Entwurf gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

---

**Inhaltsverzeichnis**

---

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.....	5
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Northeim .....	5
2. Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB .....	5
3. Begriffsdefinitionen .....	6
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes .....	6
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	7
6. Inhalt der Planunterlagen.....	7
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB .....	8
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	8
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	8
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Northeim.....	9
8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Northeim .....	9
8.5. Planungen benachbarter Gemeinden.....	9
9. Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ .....	10
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange .....	10
9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen .....	10
9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	10
9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	11
9.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	11
9.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	12
9.2.5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	12
9.2.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).....	12
9.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	13
9.4. Hinweise zum Planvollzug .....	13
10. Erschließung .....	13
11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB .....	13
12. Maßnahmen zur Realisierung der Planung .....	13
13. Kosten und Finanzierung der Planung .....	13
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....	14
14. Vorbemerkungen zum Umweltbericht .....	14
15. Einstufung der Umwelteinwirkungen nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG.....	15

---

16.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung.....	15
17.	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB .....	16
18.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	16
18.1.	Angaben zum Standort, Lage zum Stadtgebiet.....	17
18.2.	Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans.....	17
18.3.	Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans .....	17
18.3.1.	Allgemeines.....	17
18.3.2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	18
18.3.3.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	18
18.3.4.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	18
18.3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	19
18.3.6.	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	19
18.3.7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	19
18.3.8.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	19
19.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind .....	20
19.1.	Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	20
19.2.	Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	20
20.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung	21
20.1.	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter...	21
20.2.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet .....	21
20.3.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung .....	23
20.3.1.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung) .....	23
20.3.2.	Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren .....	24
20.3.3.	Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	25
20.4.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung....	26
20.5.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung..	26
20.6.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren .....	26
21.	Planverfasser.....	26
22.	Gefasste Beschlüsse .....	26

---

## Anlagenverzeichnis

---

- Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim
- Anlage 2: Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter im Plangebiet
- Anlage 3: Entwurf Grünordnungsplan zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim
- Anlage 4: Schalltechnische Berechnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim

## Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Northeim

#### Lage im Raum

Northeim ist eine Mittelstadt in Südniedersachsen, im Niedersächsischen Bergland, an den äußersten Südwestausläufern des Harzes und einige Kilometer östlich des Sollings sowie 20 Kilometer nördlich von Göttingen. Flächenmäßig ist Northeim nach Einbeck die zweitgrößte Stadt Südniedersachsens.

Die Stadt Northeim besitzt 16 Ortsteile und ist Sitz des Landkreises Northeim. Sudheim ist mit seinen 1.528 Einwohnern nach Langenholtensen der zweitgrößte Ortsteil der Kreisstadt Northeim und befindet sich ca. 2 km südlich der Kernstadt.

#### Flächengröße und Einwohner

Die Stadt Northeim hat ca. 29.431 Einwohner (Stand: 31.12.2010) auf 145,67 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit ca. 202 Einwohner pro km<sup>2</sup>.

#### Zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Northeim wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2006 des Landkreises Northeim als Standort mit der Funktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

### 2. Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Auslöser des in Rede stehenden Planverfahrens ist das bei der Stadt Northeim angezeigte Investitionsvorhaben der Firma Klenke Maschinenfabrik GmbH zur beabsichtigten Standortsicherung und -erweiterung, welches seitens der Stadt Northeim an diesem Standort befürwortet wird, da es mit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Northeim in Übereinstimmung steht.

Das bestehende Firmengrundstück (Flurstück 453/12, Flur 2, Gemarkung Sudheim) liegt westlich des Ortsteils Sudheim und der Bundesstraße 3 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“. Die Erschließung des Firmengrundstückes erfolgt, ausgehend von der Bundesstraße 3, über die Kreisstraße 421 (Unteres Tor) und einer städtischen Wegeparzelle.

Das östlich an das Firmengrundstück angrenzende Flurstück 454/3, Flur 2, Gemarkung Sudheim wurde von dem Unternehmen mit dem Ziel der baulichen Erweiterung erworben und soll 2012 mit einer Halle bebaut werden. Die Fläche des Flurstückes 454/3 liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“) und ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass für die gewünschte bauliche Nutzung keine planungsrechtliche Grundlage besteht.

Da die beabsichtigte Erweiterung lediglich ein Flurstück umfasst, bietet es sich an, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ um diesen Bereich zu erweitern und insbesondere Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung an den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes zu orientieren.

Neben der Erweiterungsfläche soll auch das Flurstück 453/12 des Betriebsgrundstückes der Firma Klenke GmbH in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ einbezogen werden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des gesamten Betriebsgrundstückes, insbesondere im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen, zu sichern.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Die Flächen der in Rede stehenden Standorterweiterung sind planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Investitionsvorhaben (Hallenneubau) erfüllt nicht den Tatbestand eines privilegierten Vorhabens gemäß § 35 (1) BauGB. Im konkreten Planungsfall wurde auch seitens des Landkreises Northeim keine Genehmigung als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB in Aussicht gestellt.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Investitionsmaßnahmen der Fa. Klenke Maschinenfabrik GmbH zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Northeim deshalb, das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ mit gleichzeitiger Erweiterung für den festgesetzten räumlichen Geltungsbereich durchzuführen.

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Stadt Northeim den im § 1 (5) und § 1 (6) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 16.05.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet (siehe dazu auch Pkt. 8.3 der Begründung).

### 3. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Northeim als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

### 4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Sudheim, westlich der Bundesstraße 3, östlich der Bahntrasse Northeim-Göttingen und südlich der Kreisstraße 421. Es schließt die Flurstücke 453/12, 454/3 sowie eine Teilfläche der städtischen Wegeparzelle, Flurstück 557/7 (siehe dazu auch Pkt. 2.) mit ein. Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 2,9 ha.

Der Luftbildauszug auf der Planzeichnung stellt die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim in der Örtlichkeit dar. Der Geltungsbereich selbst ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Süden durch die Betriebsstätten anderer gewerblicher Unternehmen und der Bahntrasse, im Norden durch die Kreisstraße 421 und im Osten durch die B3 sowie die dahinter beginnende Ortslage von Sudheim geprägt.

## 5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<p>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> <li>- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> <li>- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“</li> <li>- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“</li> <li>- TA Lärm</li> </ul>	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP)</li> <li>- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)</li> <li>- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</li> <li>- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)</li> <li>- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldLG)</li> <li>- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)</li> <li>- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</li> <li>- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)</li> <li>- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)</li> <li>- Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)</li> </ul>
--	---

### Planungsvorgaben der Raumordnungs- / Regionalplanungsebene

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim (2006)

### Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Northeim

**Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.**

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
  - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
  - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
  - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
  - **Teil 4 – Hinweise** (zum Zeitpunkt der Offenlegung auf dem Planentwurf)
  - **Teil 5 – Verfahrensvermerke** (auf dem Rechtsplan zum Satzungsbeschluss)
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB **mit integriertem Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den **Anlagen zur Begründung**: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 4 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Northeim sieht zur Erreichung der im Pkt. 1. dargelegten städtebaulichen Ziele die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, der formellen Offenlegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB kann der Stadtrat der Stadt Northeim am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Northeim ortsüblich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den vorhandenen Betriebsstandort (westlicher Teil des in Rede stehenden Plangebietes) gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim. Die vorgesehene Standorterweiterungsfläche (hier: Flst. 454/3) ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Um das seitens der Stadt Northeim beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das in Rede stehende Plangebiet sichern und damit auch realisieren zu können, ist die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim erforderlich, welche das Plangebiet insgesamt durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

### 8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Kommunale Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Northeim wurde im LROP 1994, Teil I dem so genannten ländlichen Raum zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim (2006) ist die Stadt Northeim mit der Funktion eines Mittelzentrums festgelegt (D 1.6. 02 RROP 2006) und damit u.a. auch verbunden die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

In der zeichnerischen Darstellung im RROP 2006 gibt es keine dem beabsichtigten Ziel entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben.

Bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes und des Inhalts der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim wurden die o.a. raumordnerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen entsprechend berücksichtigt.

**Zusammenfassung:**

Die Stadt Northeim kann also davon ausgehen, dass der Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ mit den derzeitigen Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und sie somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist. Darüber hinaus kann die in Rede stehende Bebauungsplanänderung gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim entwickelt werden (siehe Pkt 8.3 der Begründung).

**8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Northeim**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim (2005) ist die in Rede stehende Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, so dass die erforderliche Änderung einschließlich der Erweiterung des in Rede stehenden Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB hieraus entwickelt werden kann.

**8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Northeim**

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Northeim sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

**8.5. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird seitens der Stadt Northeim festgestellt, dass deren Belange durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ nicht berührt werden.

## **9. Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“**

### **9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange**

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und c) BauGB,

### **9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen**

Seitens der Stadt Northeim ist beabsichtigt, durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ den vorhandenen Betriebsstandort der Fa. Klenke Maschinenfabrik GmbH zu sichern, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus außerdem, dem Bauherrn einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen. Dieser Tenor sollte auch bei evtl. Befreiungen gemäß § 31 BauGB Berücksichtigung finden.

#### **9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 2,9 ha und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist (zur räumlichen Lage des Plangebietes siehe auch Pkt. 4 der Begründung).

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Stadt Northeim) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stürer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt. 2. der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung des Plangebietes bedarfsgerecht zu sichern.

**9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, wird im Bereich des derzeitigen Betriebsstandortes der der Firma Klenke Maschinenfabrik GmbH als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO und für die östliche Erweiterungsfläche Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 der Textlichen Festsetzungen sind die nach § 9 (2) BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zulässig; gemäß § 1 (9) BauNVO sollen jedoch Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie im Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen.

Diese Restriktion ist aus Sicht der Stadt Northeim erforderlich, um einer städtebauliche Fehlentwicklung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Northeim entgegen zu wirken. Da jedoch aus betriebswirtschaftlichen Gründen es für Betriebe notwendig sein kann, direkt zu vermarkten, wurde ausnahmsweise der „Werksverkauf“ zugelassen, wenn er gegenüber der Grundfläche und der Baumasse des Betriebes untergeordnet ist.

Die Festsetzung der Nutzungsart („Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO) wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen; für die östliche Erweiterungsfläche wurde die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO zu Grunde gelegt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim ist für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung als Art der baulichen Nutzung eine „gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt worden, welcher durch die Festsetzungen von Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO als auch von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO Rechnung getragen wird.

Um Nutzungskonflikte mit sensiblen Nutzungsarten zu vermeiden, wurde das Plangebiet auf der Basis von zugeordneten Emissionskontingenten gegliedert.

**9.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximalen Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen ...

- im GI als Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen mit maximal 14,0 m und
- im GE als Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen mit maximal 12,0 m

erfolgte unter Berücksichtigung des insbesondere im GI bereits vorhandenen baulichen Bestands sowie des erforderlichen Bedarfs des im GE geplanten Investitionsvorhabens und soll dazu beitragen, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl soll im Allgemeinen eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet sichern. Aus diesem Grund erfolgte die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als GRZ 0,8, um gleichzeitig auch dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die festgesetzten Industriegebietsflächen im Plangebiet effizient auszunutzen.

#### 9.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

##### Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung der geplanten Vorhaben und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

#### 9.2.5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Industriegebietes an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche, wie in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Sie soll in ihrem derzeitigen Ausbaugrad im Wesentlichen nicht verändert werden.

#### 9.2.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Folgende Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen:

Als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB zur Minimierung des Eingriffs sowie zur Eingrünung des Industriegebietes gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB wurden folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt:

- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 4 (2) der textlichen Festsetzung pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein (1) heimischer und standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm sowie 50 Stück heimische und standortgerechte Sträucher aus der Artenliste gemäß Festsetzung § 4 (6) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Bezogen auf die zu bildenden Baugrundstücke ist gemäß § 4 (3) der textlichen Festsetzung zusätzlich zu den Festsetzungen aus § 4 (1) und § 4 (2) bezeichneten Anpflanzungen je angefangener 500 m<sup>2</sup> Überbauungsfläche ein (1) heimischer und standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenliste aus der Festsetzung § 4 (6) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Für die Herstellung von bis zu jeweils 5 Kfz-Stellplätze ist gemäß § 4 (1) der textlichen Festsetzung ein (1) heimischer und standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung aus der Artenliste gemäß Festsetzung § 4 (6) als Hochstamm in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> im Bereich der Stellplätze anzupflanzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Eine Befestigung der Stellplätze und sonstigen Flächen außerhalb von Gebäuden (bis auf Fußwege und Straßenfahrbahnen) ist gemäß § 4 (5) der Textlichen Festsetzungen - sofern wasserrechtlich zulässig - nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Wasserdurchlässigkeit von 200 l / s\*ha zulässig (§ 1a (1) BauGB).
- Die Auswahl der anzupflanzenden Laubgehölze hat gemäß der auf der Planzeichnung (vgl. § 4 (6)) aufgestellten Pflanzliste zu erfolgen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen, Stoffe und Materialien müssen den anerkannten Gütebestimmungen „FLL – Gütebestimmung für Baumschulpflanzungen (Ausgabe 2004)“ und den Qualitätsnormen der DIN 18916 entsprechen. Die Anpflanzung muss fachgerecht ausgeführt werden. Die Gehölze sind gemäß den anerkannten Regeln nach der DIN 18191 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. sind abgängige Laubgehölze nach Abgang adäquat zu ersetzen.

Die formulierten Festsetzungen bzw. Maßnahmen bieten die Sicherheit, um auf der einen Seite das Planungsziel zu erreichen und gleichzeitig den zu erwartenden Eingriff im Plangebiet unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes zu einem maximal möglichen Anteil auszugleichen.

Im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfes der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung zum Plan-Offenlegungsentwurf gemäß § 3 (2) BauGB wurde der durch die Planänderung maximal zu erwartende Eingriff erfasst und den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (1a) BauGB gegenüber gestellt. Im Ergebnis dieser Kompensationsbilanz ist festzustellen, dass ein rechnerisches Defizit von ca. 6.300 ökologischen Werteinheiten verbleibt, welches im Planänderungsgebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Bis zum Satzungsbeschluss der Stadt Northeim zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Northeim und der zuständigen Naturschutzbehörde der erforderliche Anteil an notwendigen, externen Kompensationsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu vereinbaren und die Realisierung ggf. über Grunddienstbarkeiten / Baulasten zu sichern.

### 9.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

### 9.4. Hinweise zum Planvollzug

Nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen soll im Teil 4 auf der Planzeichnung auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich *keine* Rechtskraft entfalten, sollen sie zum gegebenen Zeitpunkt aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt werden.

## 10. Erschließung

Das Plangebiet ist über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche an das klassifizierte Straßennetz (hier: Kreisstraße K 421) angebunden, um den betriebsbedingten Quell- und Zielverkehr aufnehmen zu können.

## 11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Northeim sind zur Realisierung des Bauleitplans *keine* bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

## 12. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

## 13. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Stadt Northeim diesbezüglich keine Planungskosten entstehen.

Northeim, November 2011

**Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB****14. Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es erforderlich, eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und NUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

*Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von den konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.*

*Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim soll im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung erfolgen und durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt bzw. bei u.U. notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert werden.*

## 15. Einstufung der Umwelteinwirkungen nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG

Beim Plangebiet handelt es sich im westlichen Teil um die Änderung eines bereits vorhandenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Industriegebiet) auf einer Fläche von ca. 21.820 m<sup>2</sup> und im östlichen Bereich um dessen Erweiterung um ca. 7.560 m<sup>2</sup> in den derzeit unbeplanten Außenbereich gemäß 35 BauGB.

Da die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO beim in Rede stehenden Planvorhaben, für das im bisherigen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist das Vorhaben nach dem UVPG **nicht** UVP - pflichtig und es ist **keine** allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Das Planvorhaben ist nach dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) **nicht** UVP - pflichtig und es ist **keine** allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit**

Da es sich im vorliegenden Fall um **kein** UVP - pflichtiges Planvorhaben handelt und nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen **keine** auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG vorliegen, kann seitens der Stadt Northeim davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen / Umweltbeeinträchtigungen** durch die Realisierung des Planvorhabens vorliegen werden.

## 16. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und standen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim (2006),
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Northeim,
- Entwurf Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zur 2. Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes,
- Vorentwurf Grünordnungsplan.

Bei der Erarbeitung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 und § 4 BauGB werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Stadt Northeim im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen ist seitens der Stadt Northeim festzustellen, welche weiteren Ermittlungen oder Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Northeim erforderlich sind.

**17. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB**

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b><u>Schutzgüter</u></b>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<b><u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u></b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
<b><u>Sonstige</u></b>		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		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

**Bemerkungen zur Checkliste**

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind. Das hängt mit der Größe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der besonderen Struktur des Plangebietes auch im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld zusammen.

**18. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Primäres Ziel der Stadt Northeim ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen zur Standortsicherung i.V.m. der beabsichtigten Betriebserweiterung der Firma Klenke Maschinenfabrik GmbH zu schaffen und zu dauerhaft zu sichern und wurde bereits im Pkt. 2. der Begründung erläutert.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat grundsätzlich den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes. Es wird seitens der Stadt Northeim davon ausgegangen, dass die gewählten Festsetzungen mit der nötigen Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen wurden.

Gliederung, Aufbau und Inhalt der nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichts erfolgten auf der Grundlage der Anlage 1 (zu § 2 (4), § 2 a und § 4 c BauGB) Satz 1 Nr. 1 bis 3.

### 18.1. Angaben zum Standort, Lage zum Stadtgebiet

Der Übersichtsplan (auf dem Bebauungsplan) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Northeim. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben. Eine weitergehende Lagebeschreibung befindet sich bereits im Pkt. 4. der Begründung.

### 18.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

Die Stadt Northeim hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Änderung des verbindlichen Bauleitplans beurteilt und sieht insbesondere auf Grund der bereits erfolgten Ausführungen im Pkt. 1. und 2. der Begründung die Notwendigkeit der Planaufstellung.

### 18.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

#### 18.3.1. Allgemeines

Ziel der Stadt Northeim ist es, den in Rede stehenden Planbereich zu ordnen und einer städtebaulich verträglichen Nutzung zur Sicherung des geplanten Investitionsvorhabens der Firma Klenke Maschinenfabrik GmbH zu entwickeln. Dies erfolgt natürlich unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und damit insbesondere auch unter Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriff im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Die ausführliche Beschreibung der getroffenen Festsetzungen erfolgte in den Kapiteln 9.2.1 ff der Begründung. Im Folgenden wird aus diesen Gründen vertiefend nur auf die Inhalte eingegangen, die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung *erhebliche Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorrufen könnten.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim wurde im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB der planbegründete, naturschutzrechtliche Eingriff in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung ermittelt und das rechnerische Kompensationsdefizit von ca. 6.300 ökologischen Werteinheiten, welches sich für den Planänderungsbereich (trotz Einarbeitung städtebaulich möglicher Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan) ergibt, im Grünordnungsplan dargestellt.

Bis zum Satzungsbeschluss der Stadt Northeim zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Northeim und der zuständigen Naturschutzbehörde der erforderliche Anteil an notwendigen, externen Kompensationsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu vereinbaren und die Realisierung ggf. über Grunddienstbarkeiten / Baulasten zu sichern.

### 18.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Northeim) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche:

- um das beabsichtigte städtebauliche Ziel durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumannsprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- um den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung zu sichern.

Allein durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

### 18.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO im Bereich des derzeitigen Betriebsstandortes der Firma Klenke Maschinenfabrik GmbH und als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO für die östliche Erweiterungsfläche als zulässige Art der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der geplanten Gebäude und bauliche Anlagen zur Standortsicherung und -erweiterung der Firma Klenke Maschinenfabrik GmbH zu schaffen.

Damit wird an diesem Standort keine grundsätzlich neue Nutzung gegenüber dem vorhandenen Bestand begründet, da die gewerblichen Ansiedlungen auch im direkt angrenzenden Bereich eine gewisse Vorbelastung darstellen.

Allein durch die Festsetzung eines Industriegebietes als zulässige Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan werden damit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

### 18.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl (hier: GRZ 0,8) orientiert sich an die entsprechende Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und wurde so auch für den erweiterten Geltungsbereich übernommen.

Die Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen orientiert sich im GI – Gebiet an der Höhe der bereits vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen. Im GE – Gebiet wurde die maximal zulässige Höhe um 2 m reduziert, so dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen im Plangebiet erreicht wird.

Im Zuge der Umsetzung der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung ist durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe 5.390 m<sup>2</sup> mehr zu versiegelnde Grundfläche planungsrechtlich zulässig, was jedoch im Verhältnis zur Gesamtfläche sowie i.V.m. der festgesetzten, maximalen Höhe der baulichen Anlagen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten lässt.

### 18.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Im Plangebiet wurde die zulässige Grundfläche als GRZ sowie die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird den Bauherren lediglich ein für die Realisierung künftiger Vorhaben städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt. Deshalb ist festzustellen, dass allein durch die Festsetzung der Baugrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst werden können.

### 18.3.6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Da die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im derzeitigen Ausbaugrad im Wesentlichen nicht verändert wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

### 18.3.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im Pkt. 9.2.6. der Begründung erfolgte bereits eine detaillierte Beschreibung und Begründung der einzelnen, getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die städtebaulich beabsichtigte Zielausrichtung, insbesondere zur Eingrünung des Plangebietes i.V.m. den möglichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen des planbedingten Eingriffes.

Alle o.a. Festsetzungen erzeugen, obwohl sie zum Teil mit unterschiedlicher Ausprägung in den derzeit vorhandenen Bestand bzw. die gegenwärtige Nutzung eingreifen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern tragen zu deren Verbesserung und Aufwertung bei. Diese Festsetzungen unterstützen damit das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

Dennoch ist festzustellen, dass das rechnerische Kompensationsdefizit von ca. 6.300 ökologischen Werteinheiten, welches sich für den Planänderungsbereich (trotz Einarbeitung städtebaulich möglicher Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan) ergibt, im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Bis zum Satzungsbeschluss der Stadt Northeim zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Northeim und der zuständigen Naturschutzbehörde der erforderliche Anteil an notwendigen, externen Kompensationsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu vereinbaren und die Realisierung ggf. über Grunddienstbarkeiten / Baulasten zu sichern.

### 18.3.8. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

#### Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Industrie- / Gewerbegebiete (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO)	ca. 28.550 m <sup>2</sup>	= 97,2 %
davon: überbaubare Grundstücksfläche mit ca. 22.840 m <sup>2</sup> Fläche gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit ca. 1.267 m <sup>2</sup>		
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 830 m <sup>2</sup>	= 2,8 %
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>ca. 29.380 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,0%</b>

## 19. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

### 19.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Stadt Northeim.

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Änderung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Plangebiet,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierten Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden den unter Pkt. 5. der Begründung aufgeführten, rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen und in der Begründung dargelegt.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

### 19.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Stadt Northeim beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der zu realisierenden Vorhaben über einen verbindlichen Bauleitplan vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
- der Ergebnisse der zu erarbeitenden Eingriffsausgleichbilanzierung.

unter Beachtung der seitens der Stadt Northeim städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festzusetzen.

Im Planverfahren sollen die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet werden, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

## 20. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung sollen folgende Arbeitsschritte durchgeführt werden:

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter (*siehe Anlage 2 der Begründung*),
- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie aus Sicht der Stadt Northeim im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen) des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können, werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening / Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Stadt Northeim im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Im Ergebnis der Durchführung dieser Verfahrensschritte erfolgt dann die detaillierte Erfassung und Bewertung der Schutzgutbetroffenheit und die konkrete Ermittlung des planbedingten Eingriffes im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

### 20.1. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind derzeit jedoch **nicht** zu erkennen.

### 20.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

#### **Schutzgut Mensch:**

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Lage inmitten der im Plangebiet und auch angrenzend vorhandenen, gewerblich geprägten Nutzungsstruktur und Bausubstanz keinen hohen Stellenwert für eine freiraumbezogene Erholungsnutzung (geringe Aufenthaltsqualität). Durch die vorhandene landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung ist mit dementsprechenden, typischen Immissionen zu rechnen.

Unter Bezug auf die zum Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie in den Pkt. 1., 2. und 4. der Begründung gemachten Aussagen, soll auf weitere Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

#### **Schutzgut Boden:**

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bereits vorhandenen Industrieanlagen und des Zufahrtbereiches (öffentliche Verkehrsfläche) bereits eingeschränkt und werden auf Grund des nachweislich, anthropogenen Einflusses keine hohe Bedeutung zugeordnet.

Der Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und aus diesem Grunde ebenfalls mehr oder weniger anthropogen beeinflusst und überformt.

#### **Schutzgut Wasser:**

Das Plangebiet ist von keinen Schutzgebieten der Wassergewinnung betroffen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Den Bereichen der vorhandenen Industrieanlagen und der Zufahrtsflächen (öffentliche Verkehrsfläche) sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen oder nicht auszuschließenden Nutzungsintensität (u.a. Bewirtschaftungsform und sonstige anthropogene Nutzungen) nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Den übrigen (landwirtschaftlichen) Flächen wird analog zum Schutzgut „Boden“ eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Das derzeit im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser, das nicht ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben wird, wird das Regenwasser oberflächennah abgeleitet.

Damit entspricht die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

#### **Schutzgut Klima / Luft:**

Das Plangebiet hat auf Grund seiner Größe (nur ca. 2,9 ha) und seiner konkreten, naturräumlichen Lage keine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage Sudheim (siehe dazu auch Anlage 2 zur Begründung).

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch den im Plangebiet derzeit bereits vorhandenen baulichen Bestand geprägt.

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Besonders geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG erfasst bzw. erkennbar, die in den Bauleitplan nachrichtlich zu übernehmen und zu berücksichtigen sind.

Bei der Darstellung und Bewertung des Vegetationsbestandes muss zwischen der derzeit vorhandenen, realen und der potenziell, natürlichen Vegetation (hpnV) unterschieden werden. Während die reale Vegetation den durch vielfältige menschliche Eingriffe und Nutzungsformen entstandenen, gegenwärtigen Zustand der Pflanzendecke widerspiegelt, gibt die hpnV diejenigen Pflanzengesellschaften an, die sich heute unter Ausschluss direkter anthropogener Einflüsse allein aufgrund der geologischen, bodenkundlichen und klimatischen Voraussetzungen entwickeln würden (hier im konkreten Planfall: „Eichen-Hainbuchegebiet der Löß- und Kalkböden“).

Die Kenntnis der hpnV macht den Grad der menschlichen Überprägung des Plangebietes deutlich und dient somit auch zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit einzelner Flächen, zur Einschätzung ihrer optimalen Nutzung, sowie nicht zuletzt zur Auswahl standortgerechter Gehölze bei der Bepflanzung im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen.

Das Plangebiet ist neben der bereits beschriebenen, vorhandenen Bebauung im Industriegebiet und der bebauten Ortslage von Sudheim im Wesentlichen von der landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsfläche im Osten des Planbereiches geprägt.

### **Schutzgut Landschaftsbild:**

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft wiedergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des Betrachters subjektiv wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist also vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmen) des Betrachters. Bei der Betrachtung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der schon beschriebenen Vorbelastung durch die umgebenden baulichen Nutzungsstrukturen, insbesondere im Süden, Osten und Westen des Plangebietes, als gering einzustufen.

## **20.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung**

Nahezu jede Bau- und sonstige Maßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahmen und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden. Die von den Vorhaben auf der Grundlage der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden – differenziert nach anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

### **20.3.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)**

#### **1. Flächeninanspruchnahme**

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende bzw. zu erweiternde bauliche Anlagen und Zuwegungen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff ist aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen.

Der Versiegelungsgrad wird im östlichen Bereich des Plangebietes durch die Gebäude und baulichen Anlagen der geplanten Betriebserweiterung weiter erhöht.

Dieser planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und soll durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend kompensiert werden. Dennoch ist festzustellen, dass das rechnerische Kompensationsdefizit von ca. 6.300 ökologischen Werteeinheiten, welches sich für den Planänderungsbereich (trotz Einarbeitung städtebaulich möglicher Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan) ergibt, im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Bis zum Satzungsbeschluss der Stadt Northeim zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Northeim und der zuständigen Naturschutzbehörde der erforderliche Anteil an notwendigen, externen Kompensationsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu vereinbaren und die Realisierung ggf. über Grunddienstbarkeiten / Baulasten zu sichern.

#### **2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zur Realisierung der baulichen Anlagen können im Einzelnen auf Grund der vorhandenen topographischen Verhältnisse in einem geringen Umfang Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau erforderlich sein. Die bleibenden Eingriffe werden Bestandteil der Kompensationsbilanz; temporär erforderliche Maßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zurückzubauen.

### **3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle**

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigen Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht berührt. Mit dem Anfall baubedingter Abwässer und Abfallstoffe unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

### **4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen**

An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort sowie der standortbezogenen Nutzung bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen. Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

### **5. Luftverunreinigungen**

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen.

Beim in Rede stehenden Vorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

### **6. Visuelle Wirkfaktoren**

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes *vorübergehend* zusätzlich beeinträchtigen. Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung durch gewerbliche Nutzungen im und angrenzend zum Plangebiet werden diese temporär begrenzten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

## **20.3.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren**

### **1. Flächeninanspruchnahme**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 2,9 ha, wobei ca. 75% des Plangebietes bereits jetzt Industriegebietesflächen auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes darstellen. Der Versiegelungsgrad wird in diesem Teil des Plangebietes nicht verändert.

In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen jedoch weitestgehend erhalten.

### **2. Klimatische Auswirkungen**

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen im Industriegebiet kann es zwar zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; durch die siedlungsstrukturelle Lage und die geringe Größe des Plangebietes sind negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage von Sudheim jedoch nicht zu besorgen (siehe dazu auch Anlage 2 zur Begründung).

### **3. Grund- und Oberflächenwasser**

Durch die mit dem Planvorhaben verbundene höhere Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche geringfügig und nur auf die Erweiterungsfläche bezogen.

Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weiterhin über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben werden.

#### **4. Visuelle Wirkfaktoren**

Auf Grund der festgesetzten, maximalen Höhenbegrenzung wird die landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit der landschaftsbildwirksame Eingriff durch die Planänderung gegenüber dem bereits vorhandenen baulichen Bestand nicht wesentlich verändert.

#### **20.3.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren**

##### **1. Abwässer**

Das Plangebiet ist an das zentrale Trinkwasser- und Abwassernetz der Stadt Northeim angeschlossen. Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden.

##### **2. Erschütterungen**

Mit betriebsbedingten Erschütterungen ist durch den laufenden Betrieb im konkreten Planfall nicht zu rechnen.

Um Nutzungskonflikte mit sensiblen Nutzungsarten zu vermeiden, wurde das Plangebiet auf der Basis von zugeordneten Emissionskontingenten gegliedert.

##### **3. Lichtemissionen**

Eine weitenwirksame Be- und Ausleuchtung des Industriegebietes ist nicht vorgesehen.

Künstliche Lichtquellen können in der Regel über größere Distanzen eine anlockende Wirkung auf Tierpopulationen, wie z.B. auf nachtaktive Insekten, ausüben. Neben dem eigentlichen Individuenverlust durch die künstlichen Lichtquellen als solche, spielt auch die Beeinträchtigung von Tierarten der nach geschalteten Nahrungskette (z.B. den Fledermauspopulationen) eine Rolle.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zur Auelandschaft des Fließgewässers ‚Leine‘, die durch überwiegend ackerbaulicher Nutzung als ‚Offenlandschaft‘ geprägt ist und von angrenzenden Verkehrswege (DB – Eisenbahnstrecken, Bundesstraße B3, Kreisstraße K 421...) durchzogen wird. Trotz dieser Vorbelastungen ist der angrenzende Lebensraum ‚Leineaue‘ von ‚mittlerer Bedeutung für das bestehende Potenzial der wildlebenden Arten und Lebensgemeinschaften‘ (vgl. Landschaftsplan Stadt Northeim – 09 / 2003) anzusprechen.

Neben den bekannten Auswirkungen auf die Tierwelt, haben Lichtverschmutzungen auch Auswirkungen auf das nächtliche Erscheinungsbild der Landschaft und somit auch auf den Menschen.

Durch die räumliche Erweiterung des im Übrigen bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes wird (schon bedingt durch die im Verhältnis geringe räumliche Größe und Lage) nicht erheblich verschärft. Dessen ungeachtet sollte bei der weiteren Realisierung des Planvorhabens geprüft werden, ob (als Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers) durch die Anwendung entsprechender technischer Regelwerke neue Beleuchtungseinrichtungen [als staubdichte, abgeschirmte Natriumdampf-, Nieder- oder Hochdrucklampen oder innovativ ähnliches] innerhalb des Plangebietes auf das betriebs- und sicherheitstechnisch unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden kann, um somit mögliche nachteilige Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen auf die Belange der Tierwelt und des östlich bestehenden Siedlungsbereiches der Ortschaft Sudheim zu minimieren.

##### **4. Luftverunreinigungen**

Durch die Standorterweiterung des Industriegebietes ist mit einer Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet nicht zu rechnen. Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

#### 20.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben nicht realisiert wird).

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes bleibt die derzeitig vorhandene Standortnutzung zwar bestehen; die dringend erforderliche Betriebserweiterung der Firma Klenke Maschinenfabrik GmbH zur betriebswirtschaftlichen Standortsicherung ist jedoch dann nicht möglich.

#### 20.5. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wird im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan erarbeitet und im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen werden soll, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

#### 20.6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Stadt Northeim gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten.

Seitens der Stadt Northeim wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine Maßnahmen erforderlich** sind.

#### 21. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet.

Northeim, November 2011

#### 22. Gefasste Beschlüsse

Vorliegende Begründung incl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Sudheim Nr. 11 „Gewerbeflächen an der Schuhstraße“ der Stadt Northeim wurde vom Stadtrat der Stadt Northeim zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am ..... gebilligt.

Northeim, den .....

Siegel

.....  
Bürgermeister