

# Gemeinde Suthfeld

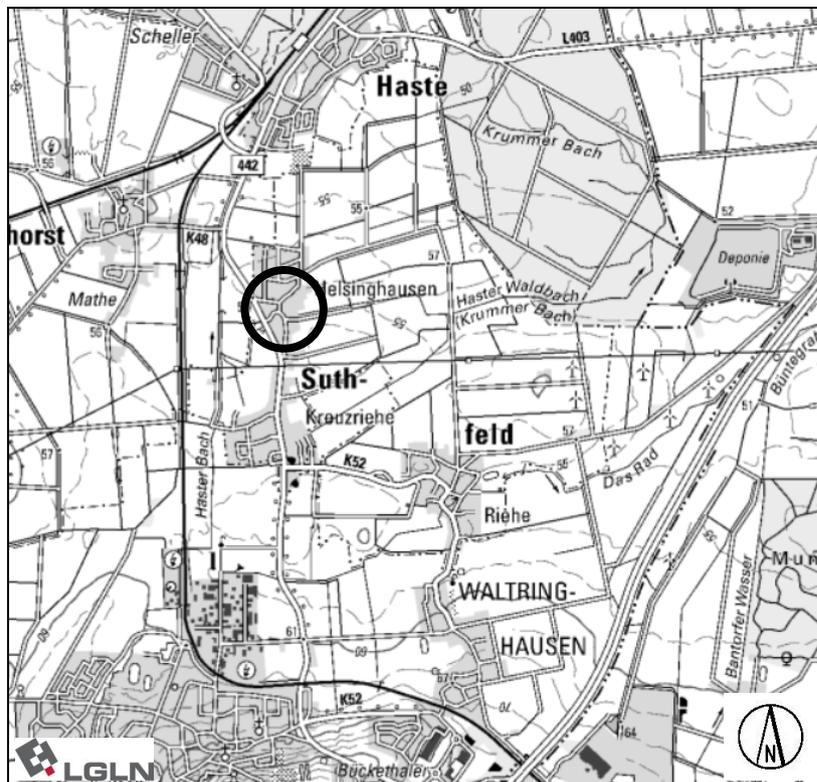
Landkreis Schaumburg

## Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

### - Bereich Helsinghausen -

(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauGB)  
einschl. örtlicher Bauvorschriften

## Begründung



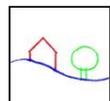
## Entwurf

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung- und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln – Seetorstraße 1a

Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



## **Gliederung**

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2 Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg	4
2.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	5
2.3 UVP-Pflicht	6
2.4 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher und europäischer Bedeutung	7
<b>3 Städtebauliche Situation</b>	<b>7</b>
<b>4 Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>8</b>
4.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	10
4.2 Abgrenzung des Satzungsgebietes	11
<b>5 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
<b>6 Verkehr</b>	<b>14</b>
<b>7 Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
7.1 Rechtsgrundlage	14
7.2 Fachliche Vorgaben	14
7.3 Zustand von Natur und Landschaft	18
7.4 Umweltauswirkungen der Planung	25
<b>8 Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>34</b>
<b>9 Immissionsschutz</b>	<b>35</b>
<b>10 Altablagerungen/Rüstungsaltslasten</b>	<b>38</b>
<b>11 Denkmalschutz</b>	<b>38</b>
<b>12 Ver- und Entsorgung</b>	<b>40</b>
12.1 Bodenordnung	40
12.2 Ver- und Entsorgung	41
<b>13 Baugrund</b>	<b>42</b>
<b>14 Kosten für die Gemeinde</b>	<b>42</b>
<b>Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen</b>	<b>43</b>
<b>Anlage 2: Artenliste für die Bepflanzung der 5 m breiten Anpflanzflächen im Plangebiet</b>	<b>44</b>
<b>Anlage 3: Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze</b>	<b>45</b>

## 1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Suthfeld hat in seiner Sitzung am 07.11.2017 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) für die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles -Bereich Helsinghausen- gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauGB gefasst. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

### Rechtsgrundlagen

§ 34 Abs. 4 BauGB:

*„Die Gemeinde kann durch Satzung*

- 1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,*
- 2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,*
- 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“*

Die Gemeinde kann gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- und Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung i.S. des § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Für diese Bereiche können keine im Außenbereich gelegenen Grundstücke einbezogen werden. Diese Satzungsform wird hier für die durch die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die sich vornehmlich durch die bebauten Grundstücksflächen darstellen, angewendet. Die Einbeziehung dieser Flächen dient der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Zusammenwirken mit den daran angrenzenden größeren und bisher unbebauten Grundstücksflächen, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die Satzungen nach Nr. 2 und 3 zugeordnet werden sollen.

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Diese Satzungsform findet in diesem Fall Anwendung, da es sich aufgrund der heterogenen Struktur der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, gerade im Nahbereich von landwirtschaftlichen Hofstellen, um Flächen handelt oder handeln kann, die dem Außenbereich zuzuordnen, im wirksamen FNP als Baufläche dargestellt und durch bauliche Nutzungen auf dem jeweiligen Grundstück geprägt sind und nunmehr dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden sollen.

Darüber hinaus können gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies trifft insbesondere für die am östlichen und südlichen Siedlungsrand gelegenen bebauten oder durch Bebauung geprägten Grundstücksflächen zu, die dem Siedlungsbereich abrundend zugeordnet werden sollen.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die unterschiedlichen Satzungsarten können miteinander kombiniert werden. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Satzung der Fall, da neben der Aussage über die klarstellende Gebietsabgrenzung und Zuordnung auch Flächen einbezogen werden, die aufgrund ihrer Lage und Bedeutung am Siedlungsrand durch rahmengebende (einzelne) Festsetzungen geordnet und in den Siedlungsrand dadurch integriert werden sollen. Um die städtebauliche Integration zu gewährleisten sollen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften Gegenstand der Satzung werden.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg**

Das Satzungsgebiet befindet sich größtenteils auf Flächen die als Siedlungsgebiet dargestellt sind. Lediglich geringe Teilbereiche im südlichen und östlichen Grenzbereich des Satzungsgebietes befinden sich in Vorsorgegebieten für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Westlich des Satzungsgebietes verläuft der Haster Bach, der als ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt ist. Südwestlich angrenzend an das Satzungsgebiet verläuft die B 442, welche als Hauptstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt ist. Südlich des Plangebietes verläuft die nördliche Grenze des Naturparks Weserbergland Schaumburg - Hameln. Nördlich und nordöstlich des Satzungsgebietes ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Die beschriebenen Vorranggebiete werden durch diese Satzung jedoch nicht unmittelbar beansprucht. Ein unmittelbarer Konflikt zu konkurrierenden Bodennutzungen ist nicht ableitbar.

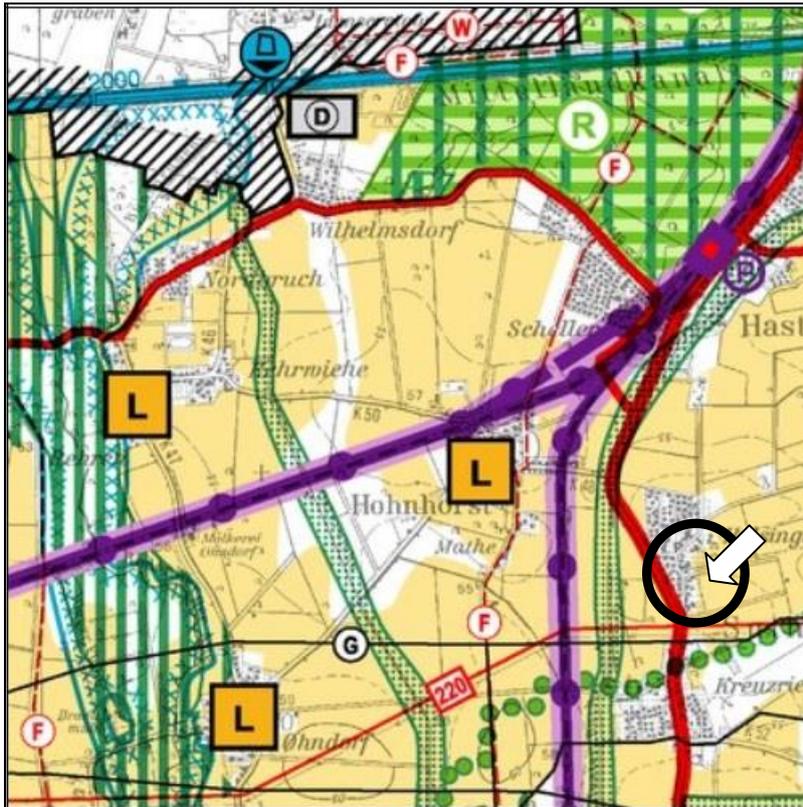
Aus der mit dieser Satzung verbundenen baulichen Entwicklung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der im RROP des Landkreises Schaumburg dargestellten oben genannten Vorbehalts- und Vorranggebiete verbunden, da

- sich der Planbereich überwiegend auf einen bereits baulich beanspruchten Siedlungsabschnitt im südlichen Siedlungszusammenhang des OT Helsinghausen bezieht, der für sich betrachtet bereits gegenwärtig nicht an der Aufrechterhaltung des Vorbehaltsgebietes teilnimmt oder dafür elementar bedeutsam wäre,
- das Satzungsgebiet in Bezug auf die durch diese neu hinzukommende Bauentwicklung nur einen kleinräumigen Bereich einnimmt und

- das Satzungsgebiet sich in weiter Entfernung zu den Vorrang- und Vorsorgegebieten für Erholung befindet.

In der Gesamtheit kann daher in diesem Einzelfall und aufgrund der Grenzsituation der sich im Wesentlichen nach Nordosten hin entwickelnden Vorbehaltsgebiete für die Erholung eine hervorragende regionalplanerische Wirkung und Bedeutung nicht in dem Umfang geltend gemacht werden, wie sie für die tatsächlichen Kernbereiche des Vorbehaltsgebietes für die Erholung von Relevanz sind.

**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg (2003), das Plangebiet ist mit einem Kreis gekennzeichnet**



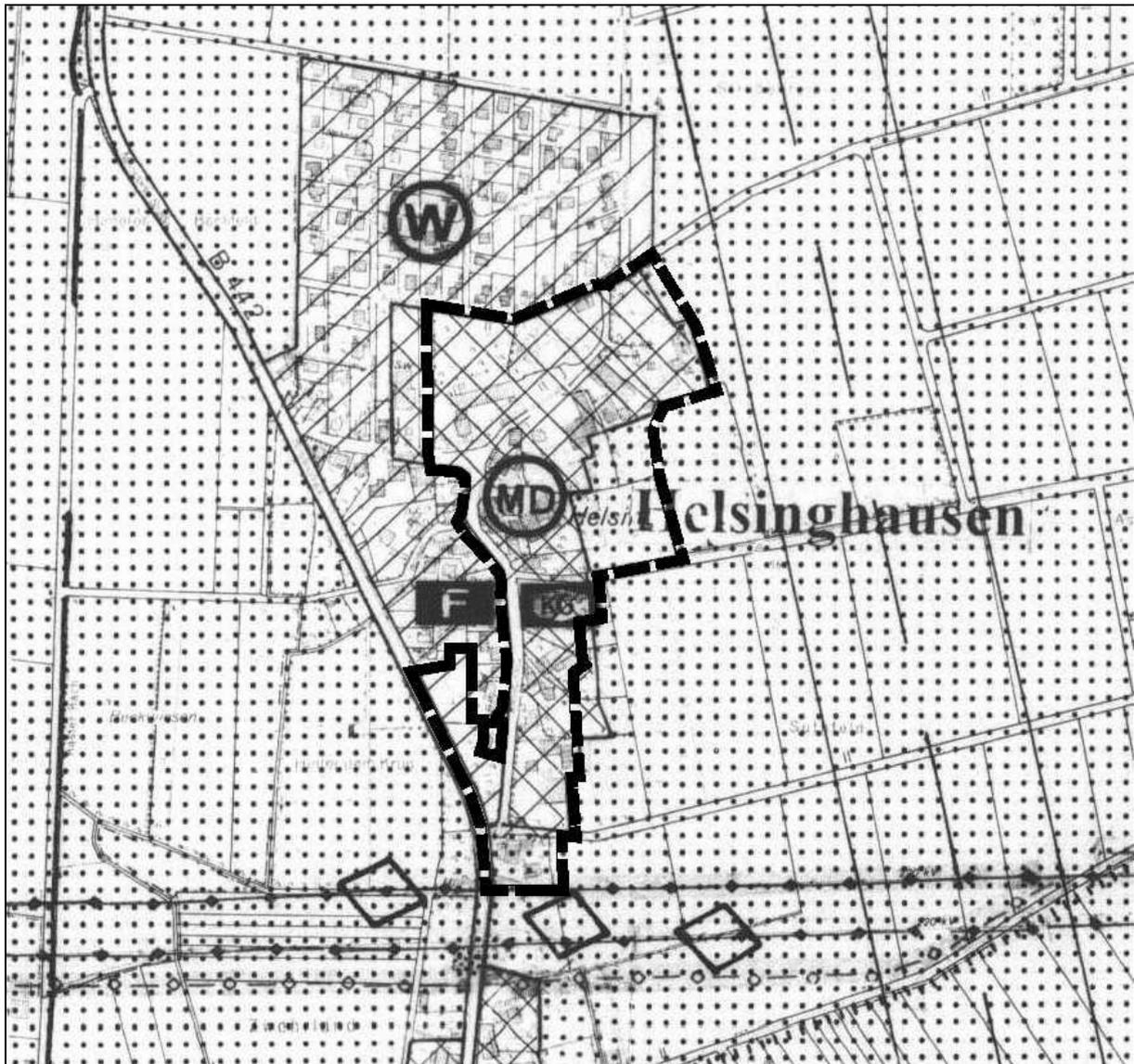
## 2.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt für den überwiegenden räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles -Bereich Helsinghausen- derzeit Dorfgebiete dar. Der südwestliche Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die im südlichen Satzungsgebiet gelegenen Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind für die Standorte der Feuerwehr als Kindergartens die entsprechenden Planzeichen für Nutzungen des Gemeinbedarfs dargestellt.

Im unmittelbaren nördlichen Anschluss sind für die daran anschließenden bebauten Grundstücksflächen Wohnbauflächen dargestellt, die den dort in der Vergangenheit realisierten und verfestigten Wohnsiedlungsbereich kennzeichnen. Die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich Helsinghausen kann als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar angesehen werden, da es sich hierbei um einen historisch gewachsenen und bereits bebauten Siedlungsabschnitt von „einigem Gewicht“ handelt und dieser bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf überwiegend durch Bauflächen als baulicher Siedlungszusammenhang definiert ist.

Die südliche und im wirksamen FNP noch nicht durch Bauflächen erfasste Grundstücksfläche stellt sich als eine bisher im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) gelegene Teilfläche dar, die durch bereits bestehende Gebäude baulich geprägt wird. Diese wird im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in diese Satzung einbezogen. Gleiches trifft für die im Südosten gelegene landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlage zu, die aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (§ 35 BauGB) bisher nicht der Darstellung als Baufläche im FNP bedurfte. Diese soll auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung auch im Sinne der Deckung des lokalen Baulandbedarfs berücksichtigt werden.

**Abb. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf für den Bereich Helsinghausen – Abbildung unmaßstäblich – mit Darlegung des Satzungsgebietes (gestrichelt Linie)**



### 2.3 UVP-Pflicht

Mit der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches werden keine bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, geschaffen.

## **2.4 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher und europäischer Bedeutung**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes aus der mit dieser Planung ermöglichten baulichen Nutzung bestehen nicht.

## **3 Städtebauliche Situation**

Das Satzungsgebiet erstreckt sich auf den Ort Helsinghausen, Gemeinde Suthfeld. Durch die Gebietsreform von 1974 wurde die Ortschaft Helsinghausen in die Gemeinde Suthfeld eingliedert und gehört somit in die Samtgemeindegliederung der Samtgemeinde Nenndorf. Die Ortschaft Helsinghausen weist insgesamt 463 (2015) Einwohner auf. Aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ist sowohl die Lage des Ortes Helsinghausen im Raum als auch die in Helsinghausen und vornehmlich das Satzungsgebiet prägende dörfliche Bebauungsstruktur sowie die nördlich und westlich angrenzende Bebauungsstruktur des bebauten Siedlungszusammenhanges zu entnehmen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlagen erstreckt sich vornehmlich auf die nordöstlichen und östlichen Grundstücke des Satzungsgebietes. Im Süden werden landwirtschaftliche Ackerflächen von einem Biogemüsehof bewirtschaftet. Östlich der Hauptstraße sind in ehemaligen Hofstellen neben der überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung auch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe vorhanden. Diese deuten in ihrer Gesamtheit auf eine dörflich geprägte und durchmischte Nutzungsstruktur hin.

Als prägende Art der baulichen Nutzung kann auf der Grundlage der v.g. Nutzungsbeschreibungen ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO identifiziert werden.

Das Satzungsgebiet weist eine Fläche von rd. 8,3 ha auf.

Insgesamt ist das Satzungsgebiet durch die im Gebiet befindlichen und für die Region typischen hofnahen Baumbestände in die umgebende Landschaft eingebunden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Hauptstraße, Feldstraße und die Straße „Auf dem Brinkfeld“ über die davon abgehenden Grundstückszufahrten.

Die den Siedlungsbereich prägenden Arten der baulichen Nutzung sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abb.: Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung (Maßstab 1:10.000, Kartengrundlage TK 25, © 2017 LGLN)**



#### **4 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Helsinghausen sollen die südlich und östlich an die Wohnsiedlungsbereiche anschließenden und überwiegend dörflich geprägten Grundstücksflächen einschl. der umgebenden Wohngebäude und landwirtschaftlichen Hofstellen mit den für diesen Bereich typischen lockeren Bebauungsstrukturen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zugeordnet werden. Der von der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles betroffene Bereich Helsinghausens weist aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und den im Siedlungsgebiet gelegenen bestehenden und ehemaligen Hofstellen Flächen auf, die aufgrund der erkennbaren Zuordnung zum gewachsenen Siedlungszusammenhang einen Beitrag zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs leisten können. Hierbei sollen auch die in am Siedlungsrand realisierten baulichen Nutzungen wie Reitplatz und sonstige bauliche Anlagen in die Zuordnung zum Siedlungsbereich einbezogen werden.

Die Gemeinde Suthfeld strebt im Zusammenhang der Deckung des auf die jeweiligen Ortsteile anfallenden Baulandbedarfs die Förderung der Innenentwicklung von

Siedlungsbereichen an. Dieser Planungsansatz soll auch in dem hier in Rede stehenden Planbereich verfolgt werden. Dieser Planungsansatz ist mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die vorliegende Satzung, über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, bestehend aus den jeweiligen Satzungsgebieten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB), soll neben der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die Baulandpotenziale planungsrechtlich sichern, die derzeit unter Anwendung des § 34 BauGB nicht oder zumindest nicht zweifelsfrei einer Bebauung zugeführt werden konnten. In diesem Sinne nimmt die Satzung neben der klarstellende Regelung mit Blick darauf, welche Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet und welche weiterhin dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet werden, auch Flächen im Außenbereich in den Blick, die bereits baulich geprägt sind oder durch die bauliche Nutzung angrenzender Grundstücke in dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden können.

Die im Satzungsgebiet befindlichen Flächen erwecken aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Hofstellen und der umgebenden Bebauung in der Regel bereits den städtebaulichen Eindruck der Zugehörigkeit zu dem nördlich und westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich. Dennoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung von bestehenden oder ehemaligen Hofstellen ausreichend große Freiflächen, die zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs genutzt werden könnten, derzeit jedoch nicht im Sinne des § 34 BauGB zweifelsfrei bebaut werden können, da sich diese u.a. in den Rand- und Übergangsbereichen des Siedlungsgebietes zur angrenzenden freien Landschaft befinden oder bisher den ausgedehnten Betriebsflächen einer Hofstelle im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet werden mussten. Diese Satzung soll unter Einbeziehung der differenziert festgesetzten Satzungstypen zur eindeutigen Abgrenzung zum Außenbereich beitragen und in dem zugeordneten Bereich städtebaulich verträgliche Baulandpotenziale definieren.

Dabei soll durch die Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der bestehende städtebauliche Gesamteindruck der visuellen Verbundenheit mit dem nördlich und westlich unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereich auch planungsrechtlich bestätigt werden, ohne hierdurch städtebaulich fingerförmige Siedlungsentwicklungen oder Siedlungssplitter auszulösen. Hierbei wird ausdrücklich die städtebauliche Leitidee des Dorferneuerungsplanes für Helsinghausen im Sinne einer städtebaulichen Integration der hinzutretenden baulichen Nutzungen auch vor dem Hintergrund der Übernahme dorftypischer Gestaltungsmuster berücksichtigt.

Die Satzung dient somit neben der räumlichen und funktionalen Zusammenfassung des erkennbaren Bebauungszusammenhanges auch der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs. Ferner dient diese Satzung auch der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle Folgenutzung sonst leerstehender baulicher Anlagen und insofern auch der Vermeidung von städtebaulichen Missständen. Dies trifft besonders für die baulichen Anlagen zu, die erhaltenswürdig sind, jedoch aufgrund der bisher fehlenden Hauptnutzung nicht durch das bestehende Planungsrecht gedeckt werden. U.a. können dies auch größere bauliche Anlagen bestehender oder ehemaliger Hofstellen sein, die auf das Ortsbild prägenden Einfluss haben und für eine Folgenutzung im Sinne der Realisierung von Wohnnutzungen grundsätzlich geeignet wären.

Auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen FNPs der Samtgemeinde Bad Nenndorf werden die im Satzungsgebiet befindlichen Flächen im Sinne eines Dorfgebietes mit den darin in Anlehnung an § 5 Abs. 2 BauNVO zu erwartenden allgemein zulässigen Nutzungen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

Im südlichen Satzungsgebiet liegt eine ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und im östlichen Satzungsgebiet eine bereits realisierte Scheune mit einem geringen Flächenanteil außerhalb der im wirksamen FNP dargestellten „Bauflächen“. Diese Flächen werden bereits durch die bauliche Nutzung dieses und angrenzender Bereiche geprägt, sodass diese gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dem Satzungsgebiet und somit dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden. Diese baulichen Anlagen nehmen darüber hinaus mit ihren befestigten und siedlungsstrukturell genutzten Freiflächen wirksam an der Darstellung des südlichen Siedlungsrandes teil und erscheinen aufgrund des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf eher zufällig nicht als Baufläche.

Eine Zulässigkeit der v.g. Zuordnung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB begründet sich u.a. auch darin, dass durch die Festsetzung einer auf den baulichen Bestand bezogenen Baugrenze eine weitergehende bauliche Inanspruchnahme von im wirksamen FNP nicht dargestellten Bauflächen sowie damit verbundene erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft oder den Artenschutz vermieden werden können. Dennoch wird aus Gründen der hinreichenden Darlegung der Eingriffs- und Ausgleichsaspekte im nachfolgenden Text auf die jeweilige Eingriffsbilanz eingegangen und darüber hinaus auch dargelegt, wie in diesen Bereichen eine maßvolle und ökologisch wirksame Kompensation aussehen kann.

Insgesamt werden neben der Abgrenzung des Satzungsgebietes auch einzelne Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB Gegenstand der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, um die konkrete bauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücksflächen und deren Integration in den Siedlungszusammenhang und den Landschaftsrand zu definieren.

#### **4.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

Zur hinreichenden Integration der im Satzungsgebiet zu erwartenden baulichen Nutzungen und Anlagen sollen ergänzend zur Abgrenzung des Satzungsgebietes auch Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen Gegenstand der Satzung werden. Diese Festsetzungen beziehen sich nur auf die Satzungsgebiete gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage können für das klarstellende Satzungsgebiet gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden.

Durch die bereits vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, neben der angemessenen Erweiterung und Umnutzung bestehender baulicher Anlagen, keine erhebliche Zunahme der baulichen Entwicklung anzunehmen. Die Satzung dient vielmehr dazu, eine maßvolle Entwicklung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen, um den sich auf den OT Helsinghausen beziehenden Baulandbedarf decken zu können.

Fingerförmige Siedlungsentwicklungen in die freie Landschaft sollen jedoch vermieden werden, da diese städtebaulich unerwünscht sind. Darüber hinaus entspricht eine derartige Siedlungsausdehnung nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Sutfeld, die lediglich die Abrundung der bereits baulich geprägten Siedlungsstruktur und die Deckung der aus dem Satzungsgebiet bereits erkennbaren Baulandbedürfnisse zum Ziel hat.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist darzulegen, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überbaut werden soll und die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB). Die Stellung der baulichen Anlagen wird jedoch durch die Baugrenzen und die damit

definierten überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben. Hierdurch soll bereits auf der Ebene der Satzung dargelegt werden, dass auch eine möglichst sich als Arrondierung darstellende Baufläche anzustreben ist, um die v.g. fingerförmigen Entwicklungen zu vermeiden. Hierbei orientiert sich diese Festsetzung auch an den Aussagen und Zielsetzungen des Dorferneuerungsplanes als auch an der gewachsenen und organischen Abgrenzung des Siedlungsgebietes.

## 4.2 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet mit den darin integrierten jeweiligen Abgrenzungen der jeweiligen Satzungstypen liegt im südlichen und südöstlichen Siedlungsbereich von Helsinghausen und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 131 (Auf dem Brinkfeld) und auf einer Länge von 62 m durch die südliche Grenze des Flst. 135,

im Osten: ausgehend von der südlichen Grenze des Flst. 135 durch eine gedachte Linie auf einer Länge von 77 m in südöstliche Richtung durch das Flst. 33/2 verlaufend, von dem sich ergebenden Endpunkt der Linie aus 60 m in südliche Richtung auf den nächstgelegenen Grenzpunkt der nördlichen Grenze des Flst. 37/4 zulaufend, weiter auf einer Länge von 54 m durch die nördliche Grenze des Flst. 37/4, ausgehend von dem Grenzpunkt 29 m in südwestliche Richtung verlaufend und weiter in südliche Richtung auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 43/1 zulaufend, dabei das Flst. 37/4 querend, in südliche Richtung durch die westliche Grenze des Flst. 37/4 und die nördliche Grenze des Flst. 137 bis zu dem südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 49/1. Von dort verläuft die Grenze des Satzungsgebietes auf einer Länge von rd. 11,5 m nach Süden durch das Flst. 137 bis auf die nördliche Grenze des Flst. 51/1, weiter durch eine gedachte Linie auf einer Länge von 30 m nach Süden verlaufend, ausgehend von dem sich ergebenden Endpunkt 23 m nach Westen verlaufend, dann wiederum 46 m nach Süden, 11,5 m nach Südwesten und 67 m nach Süden verlaufend. Dabei die Flst. 51/, 54/1 und 58/2 durchlaufend. Weiter auf einer Länge von 34 m nach Süden verlaufend, von dem sich ergebenden Punkt aus 8 m nach Westen und anschließend 58 m nach Süden bis auf die nördliche Grenze des Flst. 138 verlaufend, auf einer Länge von 13 m durch die nördliche Grenze des Flst. 138, das Flst. 138 querend und weiter auf einer Länge von 54 m durch das Flst. 34/1 nach Süden verlaufend,

im Süden: ausgehend von dem sich ergebenden Endpunkt der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach Westen verlaufend bis auf den nächstgelegenen Grenzpunkt der östlichen Grenze des Flst. 124/25,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 124/25, die südliche und östliche Grenze des Flst. 124/19, die südliche Grenze des Flst. 123/3, die westlichen Grenzen der Flst. 92/1, 157/90 und 156/89, die südliche und östliche Grenze des Flst. 156/89 sowie die östlichen Grenzen der Flst. 157/90, 92/1, 93, 94. 124/27 (Silberstraße), 95/1, 97/9, 147/7 (Krugstraße), 101/1, 150/1 und 103/3, die nördliche Grenze des Flst. 103/2, ausgehend von dem nordöstlichsten Grenzpunkt des Flst. 105/5 das Flst. 22/4 (Hauptstraße) querend und auf den südöstlichsten Grenzpunkt des Flst. 13/12 zulaufend, weiter durch die östlichen Grenzen der Flst. 13/12, 12/44, 12/42, 12/41 und 13/13.

Die genaue Abgrenzung des Satzungsgebietes sowie der jeweiligen Satzungstypen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Ausläufer der Siedlung Helsinghausen zur anschließenden freien Landschaft. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform und –farbe) zu stellen. Dies ist erforderlich, da sich das Plangebiet im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft befindet, so dass hier die gestalterischen Anforderungen an die hinzukommenden baulichen Anlagen zur harmonischen Abrundung des südlichen Ortsrandes von Helsinghausen berücksichtigt werden sollen.

Die rahmengebenden gestalterischen Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen baulichen Anlagen vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung der o.g. Gestaltungselemente lediglich auf die das Landschaftsbild prägende Dachfarbe und Dachneigung.

Orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen und untypische Farben, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, sollen vermieden werden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur und
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.

### **Dachform und –farbe**

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Dies gilt insbesondere bei Ortsrandlagen, die aufgrund ihrer Topographie Sichtbeziehungen in das Gebiet und aus dem Gebiet heraus ermöglichen. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen am Siedlungsrand nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden. Darüber hinaus sichern sie eine gestalterische Eingliederung neu hinzukommender Baukörper in den Siedlungsrand.

#### Dachneigung

Für Helsinghausen sind geneigte Dächer von 28-48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer < 28 Grad und andererseits zu steile Dächer > 48 Grad aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen ist festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Dachneigungen von 28-48 Grad zulässig sind. Innerhalb des Satzungsgebiets ist bei Grasdächern eine geringere Dachneigung zulässig.

Dieses Spektrum der möglichen Dachneigungen eröffnet den Bauherren auch vor dem Hintergrund einer im Plangebiet möglichen kosten- und flächensparenden Bauweise genügend individuellen Gestaltungsspielraum.

#### Dachform

Auf den innerhalb des Satzungsgebietes errichteten Hauptgebäuden sind als Dachform nur geneigte Dächer zulässig. Weitere Differenzierungen der Dachform innerhalb des Satzungsgebietes sind nicht sinnvoll, aus der Prägung des Siedlungsbereiches Helsinghausen nicht ableitbar und würden eine erhebliche Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit aber auch der Nutzungsvielfalt bewirken.

Bei Gebäuden innerhalb des Satzungsgebietes soll den individuellen Wohnbedürfnissen und einer möglichst energieeffizienten Bauweise Rechnung getragen werden können, so dass auch Abweichungen von dem sonst typischen Satteldach zugelassen werden sollen.

Von diesen Gestaltungsanforderungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten sowie Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm ausgenommen. Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen. Ausnahmen können für gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Gebäude zugelassen werden.

Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um auch neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

### Dachfarben

Die Farbtöne für die Dächer orientieren sich an den in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführten RAL -Farben (RAL 840 HR):

Für die in § 2 (2) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmtraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun

Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die sich aus dem Denkmalschutz ergebenden besonderen Anforderungen vorrangig zu berücksichtigen, da sich innerhalb des Satzungsgebietes eine Gruppe baulicher Anlagen mit dem damit verbundenen Umgebungsschutz befindet. Es ist daher rechtzeitig eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

## 6 Verkehr

Das Satzungsgebiet wird über die „Hauptstraße“, die „Feldstraße“ und „Auf dem Brinkfeld“ an das örtliche und über die B 442 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Satzungsgebietes grenzen die betreffenden Grundstücksflächen an die o. g. Straßen an, so dass die verkehrliche Erschließung der betreffenden Flächen dem Grunde nach gesichert ist bzw. durch die Eintragung von Baulasten und/ Grunddienstbarkeiten gesichert werden kann.

Parallel zur B 442 wird eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Diese Festsetzung dient der straßenrechtlichen Klarstellung des Bereiches, der sich der baulichen Nutzung entzieht. Innerhalb dieses Flächenstreifens ist ebenfalls die Anlegung von Zufahrten zu den Grundstücken unzulässig.

## 7 Belange von Natur und Landschaft

### 7.1 Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Diese Regelungen finden auch für Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 Anwendung (Abarbeitung der Eingriffsregelung).

### 7.2 Fachliche Vorgaben

- *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan stellt für das südwestliche Satzungsgebiet Wohngebiete, für das restliche Satzungsgebiet Dorfgebiete gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und für die nördlich angrenzende Siedlung Wohnbauflächen dar. Lediglich die südliche Spitze sowie ein geringer Bereich im Osten werden als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

- *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995) enthält folgende für den Satzungsgebiet relevanten Angaben:

- Der Geltungsbereich weist ein „Siedlungsklima“ im Bereich der Bebauung und ein „Freilandklima“ auf den als Acker genutzten Bereichen auf (Karte 7).
- Große Teilflächen des Geltungsbereiches werden als Bereich mit lokaler Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (S8) dargestellt (Karte 9), die für gefährdete Tierarten wichtige Biotopqualitäten darstellen. Hierzu wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Artenschutz verwiesen.
- Die Karte zum Landschaftsbild (Karte 10) beschreibt wesentliche Teile des Satzungsgebietes als Bereich mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild hier als „ländlicher Siedlungsbereich mit geringem Eigenartsverlust“ und entlang des östlichen Siedlungsrandes werden Flächen als strukturreicher Siedlungsrand dargestellt.

- Das Zielkonzept ist für den südlichen Satzungsbereich als „Aufwertung strukturarmer Siedlungsbereiche“ und für den nördlichen Satzungsbereich als „Erhaltung und Entwicklung von Bereichen mit charakteristischer Siedlungs- und Freiraumstruktur“ beschrieben. Für den östlichen Außenbereich ist die „Erhaltung und Entwicklung strukturreicher Siedlungsränder und innerörtlicher Freiräume“ beschrieben sowie die „Erhaltung und Entwicklung“ des Landschaftsbildes in Bereichen mit besonderer Eigenart, Vielfalt, Naturnähe“. (Karte 12)
  - Anforderungen an bestimmte Nutzungen bestehen nach Karte 14 im Geltungsbereich als „Flächen für die standortgerechte Grünlandnutzung“, als „Erhaltung/ Pflege von artenreichen Extensivgrünland frischer/ feuchter Standorte“, „Erhaltung strukturreicher Siedlungsbereiche“ sowie „Erhaltung landschaftstypischer Siedlungsränder“.
  - Es befinden sich keine Schutzgebiete und –objekte nach BNatSchG im Geltungsbereich (Karte 13).
- *Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg (2001)*

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) enthält folgende, den Geltungsbereich betreffende Darstellungen:

Das Satzungsgebiet liegt in der Landschaftseinheit „Östliches Bückebergvorland“.

Arten und Biotope (Karte 1):

geringe Bedeutung für Arten und Biotope, Bereich östlich des Satzungsgebietes mit geringer Bedeutung, aber hoher Entwicklungsfähigkeit für den Arten- und Biotopschutz (nasse bis wechselfeuchte Standorte)

Bedeutung für das Landschaftsbild (Karte 2):

Das Satzungsgebiet hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Zielkonzept (Karte 3):

Das Zielkonzept legt das Satzungsgebiet als zur „Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft aufgrund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind“, fest. Östlich des Satzungsgebietes besteht das Einzelziel der „Durchgrünung von strukturarmen Landwirtschaftsflächen“

Schutzgebietskonzept (Karte 4):

Im Satzungsgebiet und den angrenzenden Flächen sind keine Schutzgebiete, bzw. keine Flächen im Schutzgebietskonzept dargestellt.

Die Bereiche östlich des Satzungsgebietes werden in der Bodenkarte als Böden mit besonderen Standorteigenschaften, feuchter Ausprägung sowie als Schwerpunkttraum zur Durchgrünung der Landschaft dargestellt.
  - *Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Landkreis Schaumburg*

Laut Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg gem. § 4 sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe und alle Hecken von mehr als 5 m Länge vor Schädigung, Entfernung, Zerstörung und Veränderung geschützt. Die Verordnung gilt nur außerhalb von Ortslagen und vom Schutz ausgenommen sind Obstbäume.

Teilbereiche im Süden und Osten des Satzungsgebietes fallen unter diese Verordnung, sodass die darin vorkommenden Hecken und Baume, die auf die o.g. Beschreibung passen, zu erhalten sind.

- *Schutzgebiete*

Im Satzungsgebiet sind keine besonders geschützten Objekte gem. Abschnitt § 24 NAGBNatSchG vorhanden.

Östlich des Satzungsgebietes liegt in ca. 1,2 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Fohlenstall-Haster Wald“.

Die geplante Satzung befindet sich in einem ausreichenden Abstand zum LSG, so dass Beeinträchtigungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus ist das Satzungsgebiet nahezu vollständig dem südlichen Siedlungszusammenhang Helsinghausen zuzuordnen, so dass in der Gesamtheit eine baulich geprägte Einheit erkennbar ist und weiterhin gewährleistet wird.

- *Artenschutz*

Für die im Plangebiet befindlichen siedlungsstrukturell geprägten Flächen sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Kapitel 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten erfasst worden oder zu erwarten. Auf Grund der intensiven Nutzung der Flächen sind im Satzungsgebiet selbst Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Gehölzstrukturen können besonders geschützten Vogelarten als Lebensraum dienen und es können sich Nester/Horste dieser Arten innerhalb des Baumbestandes befinden. Darüber hinaus bieten die Strukturen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse, wie etwa das Braune Langohr oder den Großen Abendsegler.

Die für gefährdete Tierarten wichtigen Biotopqualitäten werden durch die in Aufstellung befindlichen Satzung nicht erheblich beeinträchtigt, da über die bereits im Siedlungszusammenhang gelegenen bebauten Grundstücke, die aus Gründen der Klarstellung in die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB einbezogen werden, nur kleinräumige und bereits baulich beanspruchte Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB dem Siedlungsbereich zugeordnet werden. Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen werden hier nicht vorbereitet, da u.a. wichtige Vegetationsbestände von der Überbaubarkeit ausgenommen wurden. Darüber hinaus werden bereits bestehende Reitplätze in das Satzungsgebiet aufgenommen. In diesen Nahbereichen befinden sich keine für gefährdete Arten wichtige Strukturen.

Da die Gehölzstrukturen erhalten bleiben bzw. diese Satzung über die Festsetzung der Bestandserhaltung hinaus keine Aussagen darüber trifft, ob Bäume im Rahmen der konkreten Vorhabendurchführung entfernt werden, werden die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG für die genannten Arten nicht ausgelöst. Eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Auch die „Allerweltsarten“ werden nicht gefährdet, weil die Vegetationsstrukturen weitgehend erhalten bleiben und diese Arten landesweit ungefährdet und sehr anpassungsfähig sind.

Innerhalb des Satzungsgebiets werden nur in kleinräumigem Umfang Strukturen geschaffen, wie sie für den siedlungsstrukturell geprägten angrenzenden Bereich bereits anzutreffen sind. In Bezug auf die Nutzung und auch auf die Lebensräume von Pflanzen und Tieren ergeben sich keine relevanten Veränderungen zum bisherigen Bestand. Beeinträchtigungen der Populationen von besonders und streng geschützten Tierarten sind nicht zu erwarten. Nach Durchführung der Planung können die betroffenen Tiere auf angrenzende, gleich

strukturierte Flächen ausweichen.

- *Europäischer Habitatschutz*

Für Tiere und Pflanzen des Anhangs II der FFH Richtlinie können die vor allem im nördlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (besonders die alten Einzelbäume) Bedeutung erlangen. Sollte eine Rodung von Bäumen erforderlich sein, sind diese zuvor auf Höhlen und Vorkommen planungsrelevanter Arten zu untersuchen, um Umweltschäden zu vermeiden.

Im Satzungsgebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete laut europäischem Habitatschutz vorhanden.

- *Flächennutzungen und Strukturen*

Im Norden und Westen grenzt das Satzungsgebiet an den übrigen gewachsenen Siedlungsbereich Helsinghausen. Westlich wird das Gebiet durch die B 442 und weiter nördlich durch die Hauptstraße begrenzt. Östlich an das Satzungsgebiet schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Wiesen an. Im Süden schließen Weideflächen direkt an das Satzungsgebiet an.

Das Satzungsgebiet ist durch vorhandene Wohnhäuser sowie dörfliche Hofanlagen, verschiedene Nebengebäude, Versiegelungen in Form von Wegen und Hofflächen und unterschiedlich intensiv genutzten Hausgärten mit Gehölzen, intensiv genutzten Wiesen und vereinzelt alten Einzelbäumen, meist Eichen oder Linden, geprägt.

Innerhalb des Plangebietes ist das Lebensraumpotenzial für Arten und Lebensgemeinschaften für die Freiflächen als allgemein und für die Gehölzbestände als mittel zu bewerten. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Bereiche haben keine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

- *Dorferneuerungsplanung Gemeinde Helsinghausen (1995)*

Die aus dem Jahr 1995 stammende Dorferneuerungsplanung für Helsinghausen von der Niedersächsischen Landesgesellschaft m. b. H aus Hannover enthält für das Satzungsgebiet beachtliche Aussagen und Planungen.

Demnach sind im Satzungsgebiet für das Ortsbild prägende Bäume enthalten, die erhalten und ergänzt werden sollten.<sup>1</sup> Besonders für die Teilbereiche im Nordwesten, Nordosten und Osten, die bisher keiner Bebauung unterliegen, sind im Leitplan größere Flächen für die Neuanlage von Hochstamm Obstwiesen und standortgerechten großkronigen Laubbäumen und Gehölzen vorgesehen. Dem wird in den grünordnerischen Festsetzungen nachgegangen, worin innerhalb der Grundstücksflächen Obstbäume zu pflanzen sind. Lediglich ein geringer Flächenanteil im Westen des Satzungsgebietes, der noch nicht bebaut ist, wird im Leitplan als Flächen für die Siedlungserweiterung dargestellt und ebenfalls in der hier vorliegenden Satzung berücksichtigt.<sup>2</sup>

Darüber hinaus stellt der Dorferneuerungsplan eine städtebauliche Leitlinie dar, die jedoch aufgrund des fortgeschrittenen Alters auch den heutigen städtebaulichen Anforderungen an die Deckung des Wohnbedarfs als auch des allgemein dörflichen Baulandbedarfs dynamisch angepasst werden muss. Dies ist im Rahmen dieser Satzung erfolgt, indem maßvoll auf die lokal dorfstrukturell verträglichen Baulandpotenziale eingegangen wird, ohne die gewachsene dörfliche Identität aufzugeben.

---

<sup>1</sup> Bombeck (1995): Dorferneuerung Helsinghausen. S. 56f

<sup>2</sup> Bombeck (1995): Dorferneuerung Helsinghausen. S. 62

## **7.3 Zustand von Natur und Landschaft**

### **a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen**

Im Folgenden werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (Erfassung gem. v. DRACHENFELS (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen beschrieben und in ihrer Bedeutung für Tiere und Pflanzen gem. NDS. STÄDTETAG (2013): „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ bewertet:

#### Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)

Im gesamten Plangebiet befinden sich ehemalige und zum Teil noch heute bewirtschaftete Hofanlagen mit erkennbar regionaltypischer Bauform (Wohnhäuser mit Nebengebäuden und befestigten Flächen). (Wertfaktor 0)

#### Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Im nördlichen Plangebiet an der Straße „Auf dem Brinkfeld“ befindet sich ein Wohnhaus, das sich durch die Bauform und Größe von den anderen ländlich und dörflich geprägten Hofstellen unterscheidet. (Wertfaktor 0)

#### Artenarmer Scherrasen (GRA)

Meist weitläufige Rasenflächen mit nur vereinzelt Gehölzen in Form von Obstbäumen, welche aufgrund ihrer Erscheinung und Nutzung nicht als PHZ kartiert wurden. (Wertfaktor 1)

#### Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)

Meist zur Grundstücksabgrenzung linienförmige Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzarten. (Wertfaktor 2)

#### Obst- und Gemüsegarten (PHO)

Kleinflächige, meist in den Hofanlagen gelegene private Gemüseanbauflächen. (Wertfaktor 1)

#### Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Haus- und Hofgärten mit meist größeren intensiv gepflegten Rasenflächen, intensiven Beetpflanzungen aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen, Stauden und einjährigen Pflanzen, meist deutlicher Unterschied zwischen Vorgarten und rückwärtig gelegenen Gärten. Während die Vorgärten eher repräsentative Funktionen besitzen, werden die rückwärtigen Gärten meist vielseitig und intensiv genutzt. (Wertfaktor 1)

#### Naturgarten (PHN)

Haus- und Hofgärten, welche eher extensiv gepflegt werden und keiner intensiven Nutzung unterliegen. Meist mit extensiv gepflegten Rasenflächen und „verwilderten“ heimischen Gehölzstrukturen. (Wertfaktor 2)

#### Beet / Rabatte (ER)

An der Straße gelegene, öffentliche intensiv gepflegte Pflanzanlagen mit heimischen und nicht heimischen Ziersträuchern, Stauden und einjährigen Pflanzen an der Kreuzung Hauptstraße und Feldstraße. Zum Teil auch mit Kriegerehrenmal. (Wertfaktor 1)

#### Reitsportanlage (PSR)

Im nördlichen Planbereich gelegene Reitplätze, Freilauf im Anschluss an Stallgebäude oder alleinstehend. Der Boden ist unversiegelt und die natürliche Vegetation nicht mehr vorhanden. (Wertfaktor 0)

### Straße (OVS)

Öffentliche versiegelte Flächen des Verkehrsraumes. Im Plangebiet die Hauptstraße und Feldstraße (Wertfaktor 0)

### Weg unbefestigt (OVW)

Unbefestigte Wege im Plangebiet, meist innerhalb der Hofanlagen zu Scheunen oder Stallungen. (Wertfaktor 1)

### Lagerplatz (OFL)

Lagerplatz eines metallverarbeiteten Betriebes an der Hauptstraße. Ein weiterer Lagerplatz (Baumaterial) im Süden des Plangebietes. (Wertfaktor 0)

### Gewächshauskomplex (OG)

Ein im Süden des Plangebietes gelegener Gemüsehof mit großem Gewächshaus für gewerbliche Gemüseproduktion. (Wertfaktor 0)

### Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche (EGG)

Im Süden des Plangebietes gelegene Anbauflächen des Gemüsehofes für den gewerblichen Anbau von Gemüse. (Wertfaktor 1)

### Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Im Süden, an der östlichen Grenze und im Norden des Plangebietes gelegene Grünlandbereiche, welche entweder als Wiese oder meist als Pferdeweide intensiv genutzt werden. (Wertfaktor 2)

### Graben (FGR)

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich anthropogen beeinflusste, gradlinige Entwässerungsgräben (teilweise wasserführend) mit vereinzelt Pflanzen als Nässezeiger. (Wertfaktor 4)

### Zierhecke (BZH)

Intensiv gepflegte meist ein- bis zweimal im Jahr geschnittene Hecken aus überwiegend heimischen Gehölzen entlang von Grünlandbeständen, meist als Abgrenzung auf den Pferdeweidern im nördlichen Planbereich, oder in den Hausgärten, im südlichen Bereich, welche aufgrund ihrer Länge einzeln kartiert und nicht dem jeweiligen Hausgartentyp zugeordnet wurden. (Wertfaktor 2)

### Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)

Ein im südlichen Planbereich, am Straßenrand gelegener Bereich, der (temporär) als Schuttplatz genutzt wird. (Wertfaktor 1)

### Kompostierungsplatz (OSH)

Im südwestlichen Plangebiet im Naturgarten gelegene Grünschnitthaufen zur Gewinnung von Komposterde. (Wertfaktor 1)

### Sonstige befestigte Fläche (OVM)

Im gesamten Planbereich gelegene, versiegelte Flächen, meist Hofflächen, die als Parkfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen genutzt werden oder Einfahrten darstellen. (Wertfaktor 0)

### Einzelbaum (HEB)

Einzelne, vorwiegend alte Bäume und Baumgruppen im gesamten Plangebiet verteilt. Es handelt sich überwiegend um Eichen und Linden mit einem Stammumfang von 100-200 cm und um alte Obstbäume (meist Kirschen).

Abb.: Biotoptypen innerhalb des nördlichen Plangebietes (Maßstab 1:1000 (i.O.))



Abb.: Biotoptypen innerhalb des mittleren Plangebietes (Maßstab 1:1000 (i.O.))

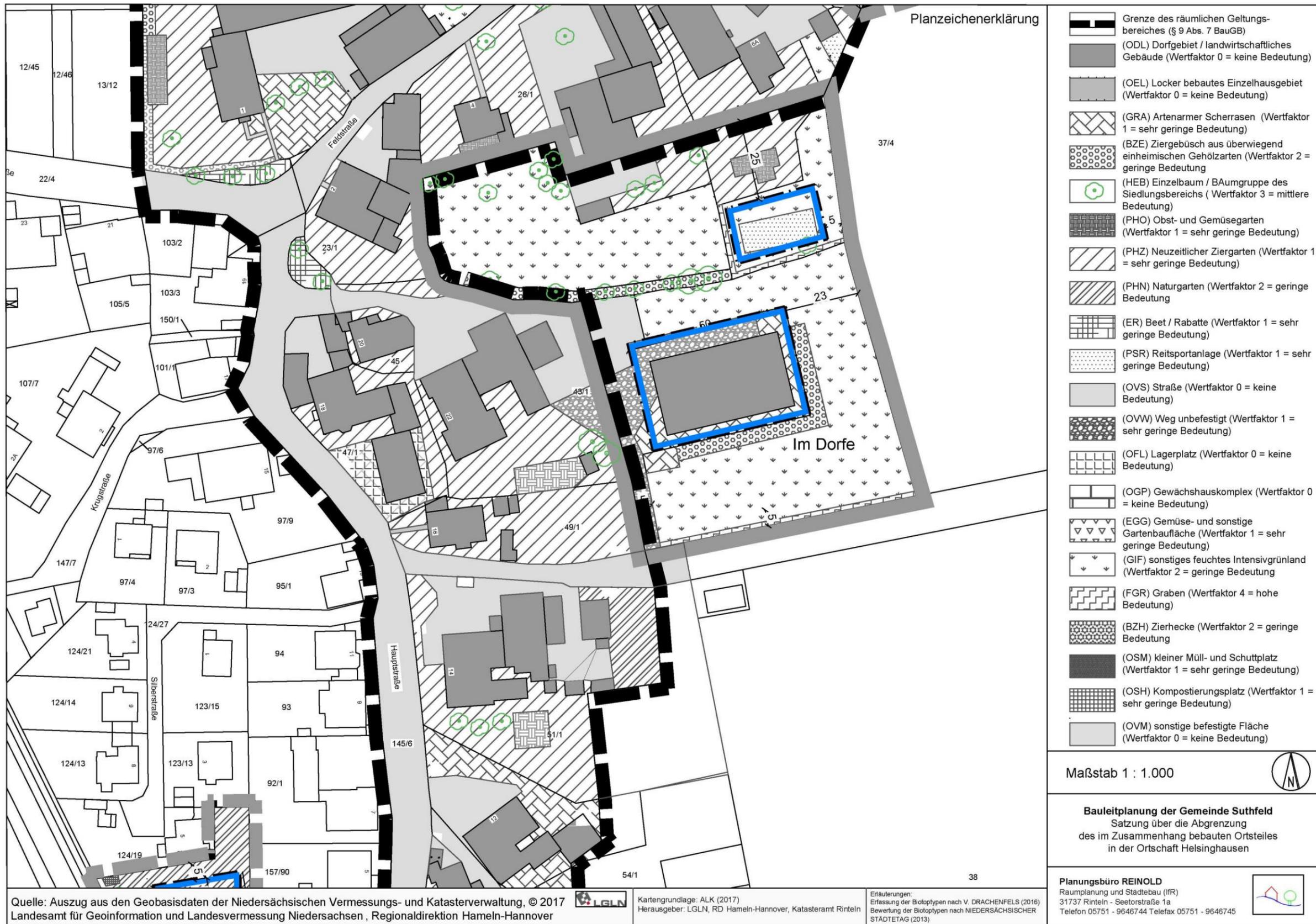
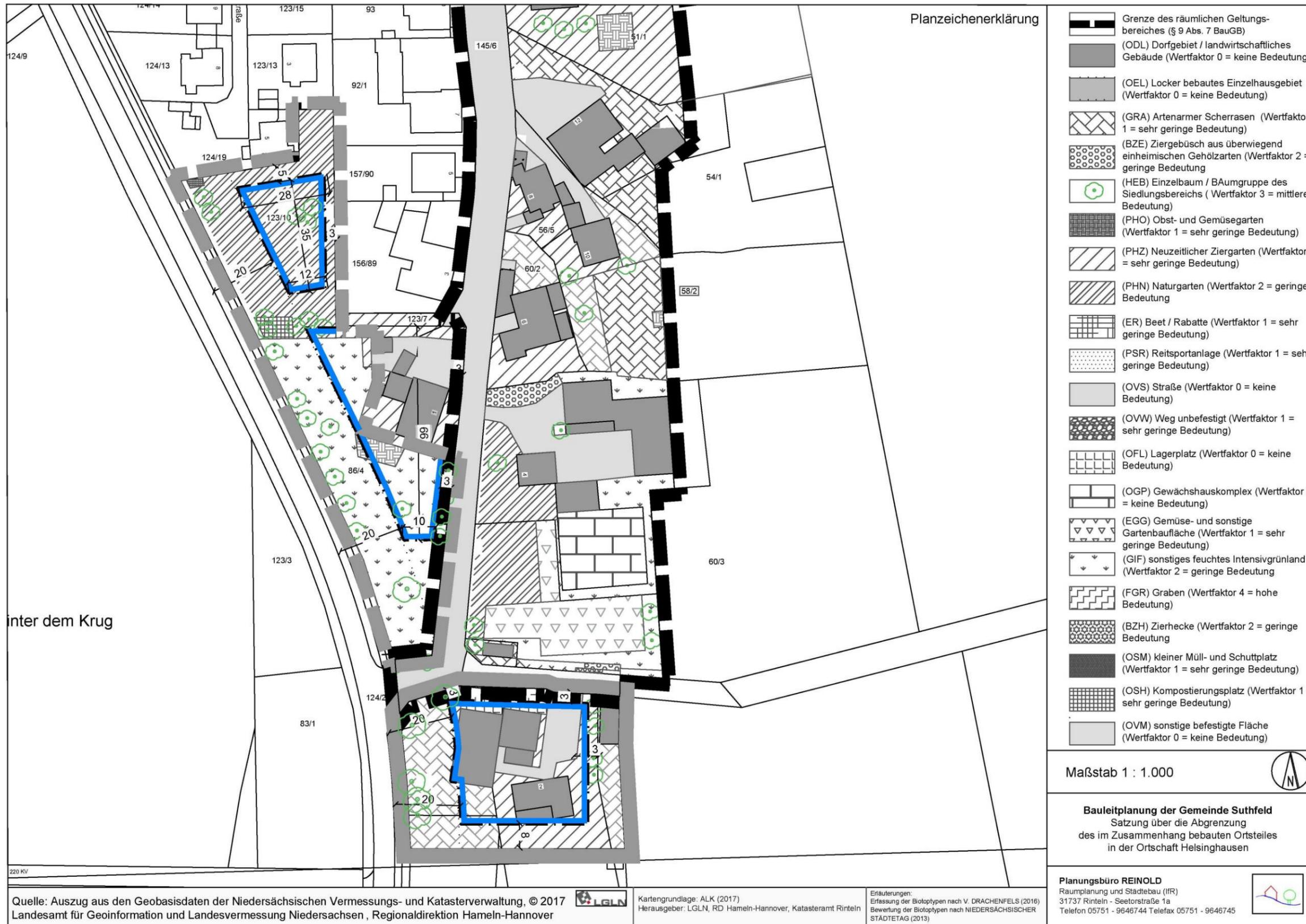


Abb.: Biotoptypen innerhalb des südlichen Plangebietes (Maßstab 1:1000 (i.O.))



## **b) Teilschutzgut Tiere**

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch eine zukünftige Bebauung der ausgewiesenen Flächen sind zudem keine Eingriffe in das Schutzgut ableitbar. Sollten Bäume oder Gehölzbestände für eine Bebauung weichen müssen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tiere und Pflanzen beeinträchtigt werden.

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

## **Schutzgut Boden / Fläche**

### Bodeneigenschaften und -funktionen

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb eines Verbreitungsgebietes von fluviatilen und glazifluviatilen Sedimenten. Der Bodentyp ist tiefer Pseudogley.

Östlich des Satzungsgebietes steht sehr tiefer Gley an. Der Bodentyp ist Gley mit Erd-Niedermoorauflage. Die südlich angrenzenden Grünlandflächen der Niederung sind mit Grünlandzahlen von 29-31 geschätzt. Das standortbezogene, natürliche, ackerbauliche Ertragspotential ist für das Satzungsgebiet und die höher gelegene Umgebung als gering bewertet und für die Niederung als sehr gering.<sup>3</sup>

### Bodenkontaminationen

Im Satzungsgebiet und dessen Umgebung sind keine Altablagerungen oder Rüstungsalasten bekannt.<sup>4</sup> Die Gemeinde Sutfeld hat keine Kenntnis von Altablagerungen oder Bodenkontaminationen innerhalb des Satzungsgebietes.

## **Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Im Bereich der nördlichen Grenze des Satzungsgebietes befindet sich außerhalb des Gebietes ein Entwässerungsgraben am Rand von Grünflächen, welche temporär Wasser führen. Diese offenen Strukturen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung möglichst zu erhalten, d.h. ggf. erforderliche Verrohrungen sind auf das für die Zufahrt erforderliche Minimum zu begrenzen.

Westlich des Satzungsgebietes fließt der Haster Bach, welcher außerhalb des Satzungsgebietes liegt und durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

---

<sup>3</sup> KARTENSERVEN DES NIBIS (2017): Bodengroßlandschaften, Bodenlandschaften, Bodenübersichtskarte, Bodenschätzungskarte, Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential, Suchräume für schutzwürdige Böden - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>4</sup> KARTENSERVEN DES NIBIS (2017): Altablagerungen in Niedersachsen- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

## Grundwasser

Es handelt sich um einen Grundwassergeringleiter. Die hydrogeologische Einheit wird durch Löss und Sandlöss gebildet. Es handelt sich um den Grundwasserkörper der Leine (mesozoisches Festgestein).

Über die Verschmutzungs-Empfindlichkeit des Grundwassers wird keine Aussage getroffen, weil die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine stark variabel ist. Es ist daher von einer Verschmutzungs-Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Die Grundwasserneubildung im Satzungsgebiet ist gering, sie beträgt 51- 100 mm/a.

Auf den unversiegelten Grünland- und Hausgartenflächen ist der natürliche Grundwasserstand nur gering beeinträchtigt. Gleichzeitig ist das Stoffeintragsrisiko in das Grundwasser als gering zu bezeichnen, so dass diese Flächen eine besondere Bedeutung für die natürliche Grundwasserbeschaffenheit haben.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist im gesamten Satzungsgebiet als hoch eingestuft. Daher können Stoffminderungsprozesse in besonders starkem Maße stattfinden. Dadurch können nur geringe Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

## **Schutzgut Klima und Luft**

Der Siedlungsraum von Helsinghausen weist ein ausgeglichenes Ortsklima auf. Die an das Satzungsgebiet angrenzenden weiträumigen Grünland- und Ackerflächen tragen wesentlich zur Kaltluftentstehung und zum Kaltlufttransport bei. Die Funktion der Kaltluftproduktion wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Luft im Satzungsgebiet ist weitgehend hygienisch unbelastet. Durch die mögliche geplante Bebauung ist keine Belastung des Schutzgutes zu erwarten.

## **Schutzgut Landschaft**

Das Satzungsgebiet liegt im Bereich des östlichen Bückebergvorlandes. Die das Siedlungsgebiet umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Börde intensiv ackerwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist keine deutlich erkennbare Neigung auf. Die Niederung ist durch eingezäunte Weideflächen und intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.

Die Bebauung im Satzungsgebiet ist tlw. über Gehölzbestände in die freie Landschaft eingebunden. Für das Landschaftsbild hat das Satzungsgebiet eine mittlere Bedeutung.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bei dem Kriegerdenkmal an der Hauptstraße (im Kreuzungsbereich zur Feldstraße) handelt es sich um ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Die Erhaltungspflicht und der Umgebungsschutz für das Kriegerdenkmal sind bei der weiteren Planung ausreichend zu berücksichtigen.

## **7.4 Umweltauswirkungen der Planung**

### **Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden;

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

Hieraus folgt, dass die Eingriffe nur in Satzungsgebieten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Eingriffs-Ausgleich-Beurteilung unterliegen. Daher beziehen sich die folgenden Ausführungen im Wesentlichen auf die Satzungsgebiete, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt und entsprechend gekennzeichnet sind.

Die Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles führt in diesem Bereich dann nicht zu einem erheblichen Eingriff, wenn es sich bei den einbezogenen Flächen um Bereiche handelt, die bereits durch bauliche Anlagen und/oder, Flächenversiegelungen bebaut sind oder auf einer anderen Rechtsgrundlage hätten bebaut werden können. Art und Umfang des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wird in den nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen dargelegt. Die in den Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB sind auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 BauGB für die Beurteilung des Eingriffes nicht relevant. Daher werden dazu auch keine Ausführungen zur Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung gemacht.

### **Mögliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind keine Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden.

Durch eine zukünftige Bebauung der ausgewiesenen Flächen sind zudem keine Eingriffe in das Schutzgut ableitbar. Sollten Bäume oder Gehölzbestände für eine Bebauung weichen müssen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tiere und Pflanzen beeinträchtigt werden. Aus Gründen des Artenschutzes sind die Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die Baufeldfreiräumung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten von Gebüsch und Baumbeständen außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Beeinträchtigungen von gehölzbewohnenden Arten zu vermeiden. Sofern Abriss- oder Fällarbeiten innerhalb der Vogelbrut- bzw. Fortpflanzungszeit unvermeidbar sind, muss vor ihrem Beginn eine Überprüfung der Gebäude und Gehölzbestände auf vorhandene Vogelbruten bzw. Nutzungen durch Fledermäuse (Fledermausquartiere/Höhlen) stattfinden. Diese Überprüfung ist ausschließlich durch erfahrenes, versiertes Fachpersonal (Ornithologe, Fachmann für Fledermäuse) durchzuführen. Evtl. notwendige Erfordernisse und Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Baugrenzen sind innerhalb der hier in Rede stehenden Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB so platziert, dass die bestehenden Gehölzbestände nicht beeinträchtigt werden.

#### Schutzgut Boden

Die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bezieht sich auf die im Siedlungszusammenhang bereits gelegenen und diesen zuzuordnenden und überwiegend bebauten Flächen. Bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) werden nicht dem Innenbereich zugeordnet. Wertvolle fruchtbare Böden werden hier nicht beansprucht.

Mit der möglichen hinzukommenden Überbauung (Gebäude und Nebenanlagen) sind Versiegelungen in einem ortstypischen und geringfügigen Maß verbunden, wodurch es zu Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

### Schutzgut Wasser

Die Überbauung der Freiflächen wird in ihrem Ausmaß so gering sein, dass sich der Grundwasserhaushalt nicht verändern wird. Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert und dem Grundwasserhaushalt wieder zugeführt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen so zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessungsgrundlage werden 5 l/sec und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis berücksichtigt. Oberflächengewässer in Form der Entwässerungsgräben im nordöstlichen Plangebiet sind von den Vorhaben nicht betroffen. Aussagen über die konkrete Ableitung des Oberflächenwassers werden jedoch erst auf der Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren getroffen.

### Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geringfügige Bebauung werden das unbelastete Klima und die Luft in Helsinghausen nicht nachhaltig beeinträchtigt.

### Schutzgut Landschaft

Die im Satzungsgebiet zukünftig zu erwartenden Vorhaben werden sich hinsichtlich der Dimension in den südlichen Siedlungsbereich Helsinghausens gem. § 34 BauGB einfügen, so dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind. Ein hinreichendes Einfügen der zukünftig geplanten Vorhaben und der Nebenanlagen wird durch die Festsetzungen der Grünordnung und durch örtliche Bauvorschriften als Teil der Satzung erreicht. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist unter Anwendung der oben genannten Maßnahmen nicht gegeben.

### Schutzgut Fläche

Die im Satzungsgebiet zukünftig zu erwartenden Vorhaben werden sich hinsichtlich der Dimension in den östlichen Siedlungsbereich Helsinghausens gem. § 34 BauGB einfügen. Die Flächen, die dem Siedlungsbereich durch diese Satzung zugeordnet und ergänzt werden, werden aufgrund der Lage im Siedlungsrand und der umliegenden und angrenzenden Bebauung der Siedlung zugeordnet. Weitere Flächen außerhalb des Siedlungsrandes sollen nicht in Anspruch genommen werden, um eine fingerförmige Ausbreitung des Siedlungsrandes zu verhindern. So kann auf das Schutzgut Fläche Rücksicht genommen werden. Die durch diese Satzung vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fläche sind somit als geringfügig zu bezeichnen.

### Schutzgut Mensch

Die im Satzungsgebiet zukünftig zu erwartenden Vorhaben werden sich hinsichtlich der Dimension in den südlichen und östlichen Siedlungsbereich Helsinghausens gem. § 34 BauGB einfügen, sodass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und damit der Erholungsfunktion gegeben sind. Zudem sind diese Parameter für Menschen individuell unterschiedlich, welches zu einer unterschiedlichen Wahrnehmung der optischen Veränderung führt. Durch die geplanten Vorhaben und durch die Satzung sind keine Immissionsveränderungen zum Bestand gegeben, da die den Siedlungsbereich prägende Art der baulichen Nutzung (gemischte dörfliche Nutzungsstruktur) und damit der Schutzanspruch nicht verändert wird.

## **Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Eingriffe**

### Ortstypische Bebauung

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird dargelegt, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden. Über das oben beschriebene Einfügen der Baukörper werden Eingriffe in das Schutzgut Landschaft aus einer Überbauung mit nicht ortstypischen Baukörpern vermieden.

Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften Gegenstand der Satzung, so dass auch mit Blick auf die Gebäudegestaltung ein hinreichendes Einfügen gegeben sein wird.

### Oberflächenentwässerung

Um Eingriffe in die angebundene Vorflut zu vermeiden, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser im Satzungsgebiet zurückzuhalten und zu versickern. Das anfallende Wasser wird dem Grundwasserhaushalt wieder zugeführt. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen so zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessungsgrundlage werden 5 l/sec und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis berücksichtigt.

### Anpflanzen von Einzelbäumen

Zur hinreichenden Durchgrünung ist innerhalb der hinzugezogenen Teilbereiche (Satzungsgebiet gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist mindestens ein Laubbaum (z.B. Eiche -Quercus robur) oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise).

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen und spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen auch für den Bereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB gelten, um eine hinreichende Durchgrünung des Siedlungsgebietes zu gewährleisten, sodass die damit verbundenen allgemeinen städtebaulichen Ziele des Dorferneuerungsplanes beachtet werden können.

### Vermeidung von Bodenverdichtungen

Verdichtungen sind auf von Bebauung freizuhaltenen Flächen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden (z.B. Überfahrungsverbot schutzwürdiger Böden, Kennzeichnung und Absperrung empfindlicher Bereiche, Vorhaltung von Baggermatten). In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden.

### Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen sind auf den gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB neu bebaubaren Flächen im Süden und Osten Helsinghausens entlang der nach Osten gelegenen Grundstücksgrenzen 5 m breite Gehölzpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) anzulegen.

Auf diesen Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 2 (siehe Hinweise). Die zu pflanzenden Sträucher sind als 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

Die Pflanzmaßnahmen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken mit dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auszuführen. Die Anpflanzung ist spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

Die Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB stellen rechtlich gesehen keine eingriffsrelevanten Flächen dar, auf denen Eingriffe zu kompensieren sind. Der Vollständigkeit halber werden die Bilanzierungen nachfolgend jedoch aufgeführt, um einen umfassenden Überblick zu übermitteln.

**Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Fläche im Nordwesten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
BZE (Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten)	376	2	752	X ( versiegelte Flächen, GRZ 0,3 + 50 %)	1.630	0	0
GI (Intensivgrünland)	3.198	2	6.396	PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	1.618	1	1618
OVW (Weg unbefestigt und unversiegelt)	50	1	50	BZE (Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Straucharten)	376	2	752
HE (Einzelbäume)	(170)	3	510	HE (Einzelbäume Bestand)	(170)	3	(510)
				HE (Einzelbaumpflanzung)	(170)	2	340
Gesamtfläche:	<u>3.624</u>	Flächenwert IST	<u>7.708</u>	Gesamtfläche	<u>3.624</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>2.710</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 2.710 – 7.708 = - 4.998 WE							

**Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Fläche im Nordosten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**

<b>Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz</b>							
<b>IST-ZUSTAND</b>				<b>PLANUNG INKL. AUSGLEICH</b>			
<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (b x c)</b>	<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (f x g)</b>
a	b	c	d	e	f	g	h
BZH (Zierhecke)	201	2	402	X (Dorfgebiet versiegelte Flächen, GRZ 0,3 + 50 %)	3.980	0	0
GI (Intensivgrünland)	4.731	2	9.462	PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	1.512	1	1512
OVm (sonstige befestigte Fläche)	840	0	0	BZH (Zierhecke)	201	2	402
GR (Artenarmer Scherrasen)	488	1	488	HE (Einzelbäume Bestand)	(480)	3	1440
ODL (Dorfgebiet / landwirtschaftliche Gebäude)	1.167	0	0	GI (Intensivgrünland)	3151	2	6302
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	537	1	537	HE (Einzelbaumpflanzung)	(200)	2	400
PSR (Reitsportanlage)	880	1	880				
HE (Einzelbäume)	(540)	3	1.620				
<b>Gesamtfläche:</b>	<b><u>8.844</u></b>	Flächenwert IST	<b><u>13.389</u></b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>8.844</u></b>	Flächenwert PLANUNG	<b><u>10.056</u></b>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 10.056 – 13.389 = - 3.333 WE							

**Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Fläche im Südwesten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**

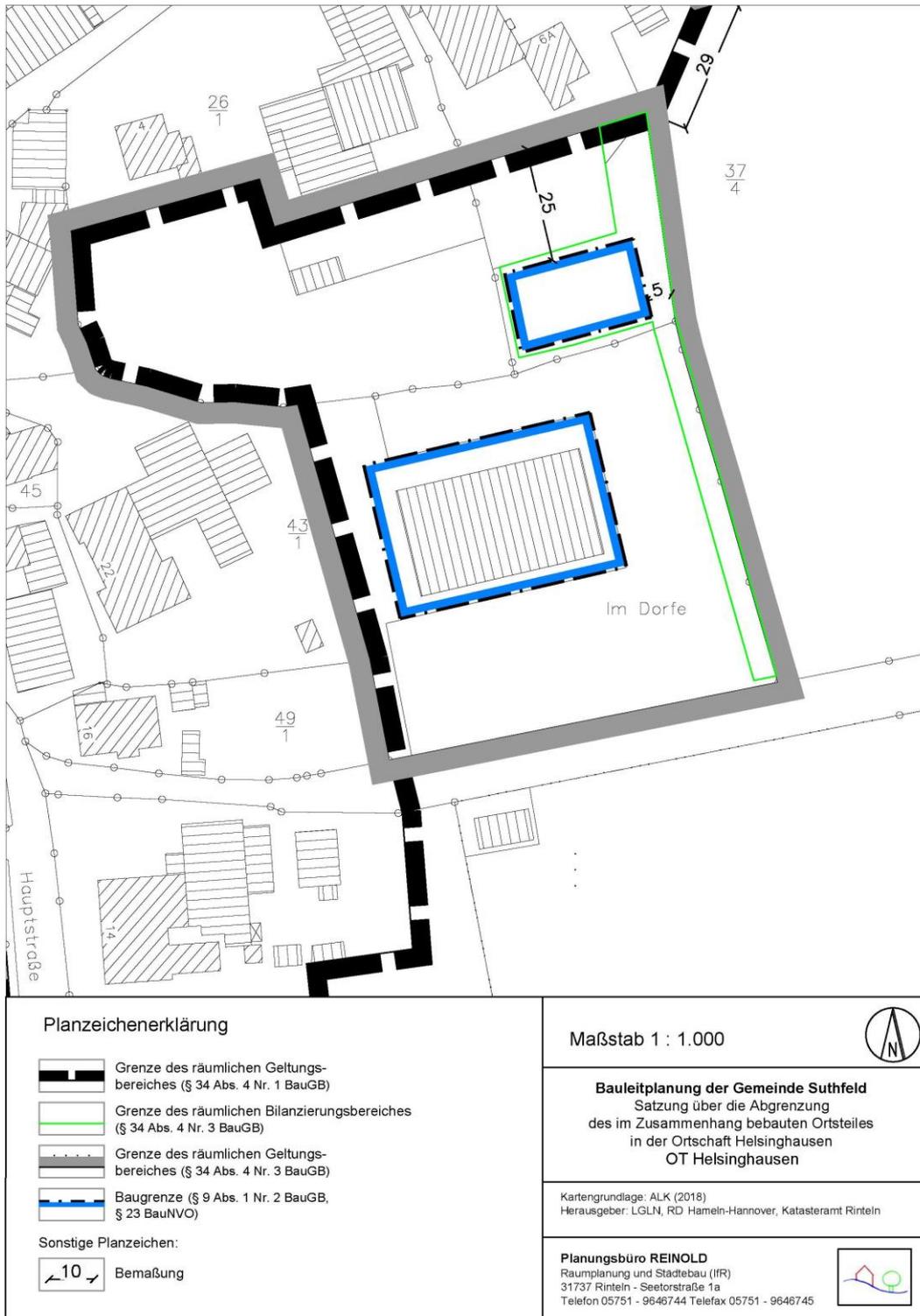
<b>Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz</b>							
<b>IST-ZUSTAND</b>				<b>PLANUNG INKL. AUSGLEICH</b>			
<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (b x c)</b>	<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (f x g)</b>
a	b	c	d	e	f	g	h
BZH (Zierhecke)	96	2	192	X (Dorfgebiet versiegelte Flächen, GRZ 0,3 + 50 %)	2.120	0	0
GI (Intensivgrünland)	2.493	2	4.986	PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	2.592	1	2592
OSH (Kompostierungsplatz)	82	1	82	HE (Einzelbäume Bestand)	(410)	3	1230
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	25	1	25	HE (Einzelbaumpflanzung)	(220)	2	440
PHN (Naturgarten)	1.927	2	3.854				
PHO (Obst- und Gemüsegarten)	89	1	89				
HE (Einzelbäume)	(490)	3	1.470				
Gesamtfläche:	<u>4.712</u>	Flächenwert IST	<u>10.698</u>	Gesamtfläche	<u>4.712</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>4.262</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 4.262 – 10.698 = -6.436 WE							

### **Einbezogene Teilflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Im südlichen Satzungsgebiet liegt eine bereits seit längerem bestehende Hofanlage mit Wohnhaus, sowie im östlichen Satzungsgebiet eine bereits realisierte Scheune, außerhalb der im wirksamen FNP dargestellten „Bauflächen“, so dass diese Flächen aufgrund der bestehenden baulichen Inanspruchnahme und der erkennbaren städtebaulichen Zuordnung zum südlichen Siedlungsbereich Helsinghausen dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden. Die Gebäude nehmen an dem städtebaulichen Gesamteindruck des Siedlungszusammenhanges aufgrund der baulichen Beanspruchung sowie der räumlichen und funktionalen Nähe zur übrigen baulichen Nutzung teil. Diese Flächen unterliegen daher der Zuordnung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Eine Zulässigkeit der v.g. Zuordnung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 begründet sich u.a. darin, dass durch die Festsetzung einer auf den baulichen Bestand bezogenen Baugrenze eine weitergehende bauliche Inanspruchnahme von im wirksamen FNP nicht dargestellten Bauflächen sowie damit verbundene erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft oder den Artenschutz vermieden werden können.

Für die Einbeziehung der Fläche im Osten wird nördlich der bestehenden Scheune eine weitere Baugrenze festgesetzt, in der sich zurzeit ein Reitplatz befindet, sodass ein Eingriff mit der Folge weiterer Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst wird. Da die restlichen Flächen in dieser Satzungsfläche im bisherigen Bestand erhalten bleiben, wird nur der Bereich in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz einbezogen, der einer Versiegelung zugeschrieben wird, bzw. auf denen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Die Bilanzierungsfläche, die für den möglichen Eingriff herangezogen wird, ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

**Abb.: Abgrenzung des räumlichen Bilanzierungsbereiches für den Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB am östlichen Siedlungsrand Helsinghausens (M 1:100 i. O.)**



**Fazit**

Unter der Annahme, einer möglichen hinzukommenden Bebauung auf den bisher nicht bebaubaren Flächen sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden gegeben, die durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

**Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Fläche im Osten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

<b>Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz</b>							
<b>IST-ZUSTAND</b>				<b>PLANUNG INKL. AUSGLEICH</b>			
<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (b x c)</b>	<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert (f x g)</b>
a	b	c	d	e	f	g	h
GI (Intensivgrünland)	1.125	2	2.250	X (Dorfgebiet versiegelte Flächen)	503	0	0
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	44	1	44	PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	34	1	34
PSR (Reitsportanlage)	212	1	212	HE (Einzelbäume Bestand)	(80)	3	240
FGR (Graben)	7	4	28	HPG (Standortgerechte Gehölzpflanzung)	610	3	1830
HE (Einzelbäume)	(20)	3	60	HE (Einzelbaumpflanzung)	(60)	2	120
				FGR (Graben)	7	4	28
				GI (Intensivgrünland)	234	2	468
Gesamtfläche:	<u>1.388</u>	Flächenwert IST	<u>2.594</u>	Gesamtfläche	<u>1.388</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>2.720</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 2.706 – 2.594 = 126 WE							

Die Versiegelung / Bebauung der aktuell als Reitplatz genutzten Flächen kann über die grünordnerischen Festsetzungen (Anpflanzung von Obst- und Laubbäumen und einer Siedlungseingrünung entlang der östlichen Siedlungsgrenze innerhalb des Satzungsgebietes vollständig ausgeglichen werden.

**Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Fläche im Süden gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wert-faktor	Fläche n-wert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wert-faktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
OFL (Lagerplatz)	203	0	0	X (Dorfgebiet versiegelte Flächen, GRZ 0,3 + 50 %)	1.463	0	0
OVM (sonstige befestigte Fläche)	311	0	0	PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	1.700	1	1700
GR (Artenarmer Scherrasen)	1215	1	1.149	HE (Einzelbäume Bestand)	(330)	3	990
ODL (Dorfgebiet / landwirtschaftliche Gebäude)	780	0	0	HPG (Standortgerechte Gehölzpflanzung)	88	3	264
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	742	1	742	HE (Einzelbaumanpflanzung)	(20)	2	40
HE (Einzelbäume)	(330)	3	990				
Gesamtfläche:	<u>3.251</u>	Flächenwert IST	<u>2.881</u>	Gesamtfläche	<u>3.251</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>2.994</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 2.994 – 2.881 = 113 WE							

Auf der im Süden gelegenen Fläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist durch eine angenommene Versiegelung von insgesamt 45% (GRZ = 0,3 zzgl. 50 %) ein geringer Eingriff im Bezug zur aktuellen Versiegelung vorhanden, der durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzungen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert werden kann.

Insgesamt können alle ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit dieser Satzung verbunden sind, innerhalb der Satzungsflächen ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Planbereich nimmt insgesamt aufgrund der baulich geprägten Flächen nicht an der Kaltluftentstehung und an dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Über die bestehende Immissionssituation in Bezug auf Verkehrslärm, Staub und Abgase hinaus wird diese Satzung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet bzw. dessen Umgebung beitragen.

Die bereits im Gebiet bestehende bauliche Nutzung unterliegt jedoch keiner Änderung, sodass in keine uneingeschränkten und klimatisch bedeutsamen Flächen eingegriffen wird.

Mit dieser Satzung werden überwiegend Eingriffe in landschaftlich prägende Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln werden gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet. Die bestehenden Vegetationsstrukturen sollen auch weiterhin in die grünordnerische Gestaltung der Hausgärten sinnvoll einbezogen werden.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energie werden nicht explizit aufgenommen, aber auch nicht ausgeschlossen, sodass diese im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auch mit Blick auf die individuelle Vorhabenplanung und Berücksichtigung der v.g. energetischen Anforderungen entsprechend integriert werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten bzw. bei der lokal beabsichtigten bzw. anstehenden Nachverdichtung eine ausreichende Rückhaltekapazität auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

Die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB trifft keine einschränkende Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, so dass vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien oder sonstiger baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz eröffnet werden. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Gemeinde Suthfeld Rechnung getragen.

## **9 Immissionsschutz**

Durch die auf Grundlage dieser Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles -Bereich Helsinghausen- ermöglichte bauliche Nutzung ist über die bereits durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und die sonstige ortsübliche Dorfgebietenutzung hinaus nicht mit weiteren erheblichen Immissionen zu rechnen, die auf die im Norden an das Satzungsgebiet angrenzenden Wohnnutzungen einwirken könnten.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind gem. § 34 BauGB nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren. Aussagen über die konkrete Zulässigkeit bestimmter Nutzungen und Einrichtungen können jedoch hier nicht gemacht werden, da die Beurteilung entsprechender Vorhaben von dem Gesamtcharakter der ggf. zukünftig geplanten Nutzungen abhängig ist. In diesem Zusammenhang wird erst auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage von Betriebs- und Nutzungsbeschreibungen ggf. auch unter Hinzuziehung fachgutachtlicher Aussagen über die tatsächliche Zulässigkeit entschieden (Baugenehmigungsverfahren).

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von im Satzungsgebiet geplanten Vorhaben ist die Beurteilung des Schutzanspruches der im Gebiet befindlichen und daran anschließenden

Nutzungen und Flächen zu definieren. Unter Berücksichtigung der im Gebiet befindlichen und diesen Bereich prägenden Nutzungen (Landwirtschaft sowie Tierhaltung und Wohnen) kann von dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes ausgegangen werden. Diese Beurteilung ist auch mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Suthfeld vereinbar, die auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes (SG Nenndorf) durch die Darstellung von Dorfgebieten planungsrechtlich gesichert werden. Die im Norden und teilweise Westen an das Satzungsgebiet angrenzenden Flächen können aufgrund der prägenden Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet beurteilt werden. Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Nutzungen aus der Ausübung der bisher landwirtschaftlichen Nutzungen sind der Gemeinde Suthfeld nicht bekannt und auch unter Wahrung der für Dorfgebiete geltenden Vorschriften nicht zu erwarten.

### Lärm

Gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind in Dorfgebieten tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) und in Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) einzuhalten, wobei der letztgenannte Wert für Gewerbelärm gilt. Die Orientierungswerte können im Einzelfall auch überschritten werden und stellen keine Grenzwerte dar.

Auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die vom Land Niedersachsen zur Anwendung empfohlen wird, ist in Dorfgebieten bzw. Allgemeinen Wohngebieten eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 % (MD) bzw. 10 % (WA) zulässig, wobei der Wert für Dorfgebiete unter Berücksichtigung der örtlich gewachsenen Dorfstrukturen auch überschritten werden kann.

Das Satzungsgebiet wird im Westen durch die B 442 begrenzt, die im Abschnitt „zwischen Bad Nenndorf, Kr. B65 und Haste, Kr. K 52 eine tägliche Verkehrsbelastung von durchschnittlich 9600 Kfz/24 h“ (Stand 2015)<sup>5</sup> aufweist und innerhalb der Ortschaft in den jeweiligen Randbereichen Anforderungen an einen Immissionsschutz auslöst.

Festsetzungen des Immissionsschutzes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und daher auf der Ebene der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der beachtlichen DIN Vorschriften und sonstigen Normen zu beachten.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird daher darauf hingewiesen, dass aufgrund der bereits im Nahbereich der Bundesstraße überwiegend vollzogenen Siedlungsentwicklung aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles auch aufgrund der fehlenden verfügbaren Grundflächen nicht zur Anwendung kommen können.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen sind nicht sinnvoll, da diese einen höheren Flächenanspruch bewirken, sodass der Gesamtbilanz der hier angestrebten Satzung und der damit verbundenen Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, nicht hinreichend Rechnung getragen werden könnte. Die Realisierung einer Lärmschutzwand wäre zwar mit einem geringen Flächenverbrauch verbunden, diese würde jedoch aufgrund der sehr hohen Kosten ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Schallschutzwirkung und Wirtschaftlichkeit erzeugen.

Die Gemeinde Suthfeld stellt daher fest, dass städtebauliche Gründe gegen die Festsetzung und Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen sprechen und daher passiven Schallschutzmaßnahmen im Wege der konkreten Vorhabenplanung der Vorrang eingeräumt wird.

---

<sup>5</sup> Manuelle Straßenverkehrszählung 2015: -Ergebnisse auf Bundesstraßen- (Stand: 31.08.2017)

Aus Gründen des **vorsorgenden Immissionsschutzes** werden im Zuge dieser Satzung erste Hinweise zu geeigneten passiven Immissionsschutzmaßnahmen angefügt:

1. *An den der B 442 zugewandten Gebäudeseiten sollten Außenbauteile von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, nur mit einem Gesamt-Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 45$  dB realisiert werden.*
2. *Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sollten schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite (B 442) angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorgesehen werden (vgl. DIN 1946).*
3. *Schützenswerte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) sollten nur auf der von der Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zugelassen werden. Alternativ können sie dort vorgesehen werden, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.*
4. *Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen und Empfehlungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.*

Die Berücksichtigung der konkreten Immissionsschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller und seinem Entwurfsverfasser darzulegen. Es ist darzulegen, in welchem Umfang die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau) in der aktuellen Fassung beachtet und dafür Sorge getragen wird, dass ein für die angestrebte Nutzung zulässiger Innenraumpegel sowie ein angemessener Pegel für den Außenwohnbereich ggf. auch unter Einbeziehung geeigneter Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (Realisierung eine Wandscheibe zur Schallquelle) berücksichtigt wird.

Aus der Durchführung der Planung im Sinne der Sicherung und Entwicklung der im Satzungsgebiet befindlichen Nutzungen und baulichen Anlagen resultieren keine zusätzlichen erheblichen Immissionen, welche geeignet wären, die bestehende Situation erheblich zu beeinträchtigen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewahrt.

#### Staub und Geruch

Da es sich um ein dörflich strukturiertes Gebiet handelt und dem Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Staub und Geruch zu rechnen, welche jedoch als ortsüblich anzusehen sind. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich dieser Satzung befinden sich keine Anlagen, welche ortsuntypische Emissionen erzeugen.

#### Störfallverordnung

Innerhalb des Satzungsgebietes oder der unmittelbaren Umgebung befinden sich nach Informationsstand der Gemeinde Suthfeld keine störfallrelevanten Betriebe.

Die allgemeinen Anforderungen an die Berücksichtigung des Trennungsgebotes gem. § 50 BImSchG werden beachtet und im Zuge der Vorhabenplanung konkretisiert.

## **10 Altablagerungen/Rüstungsalasten**

Der Gemeinde Suthfeld sind innerhalb des Satzungsgebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Flächen bekannt. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Flächenkennzeichnung wird daher verzichtet.

Ferner sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

## **11 Denkmalschutz**

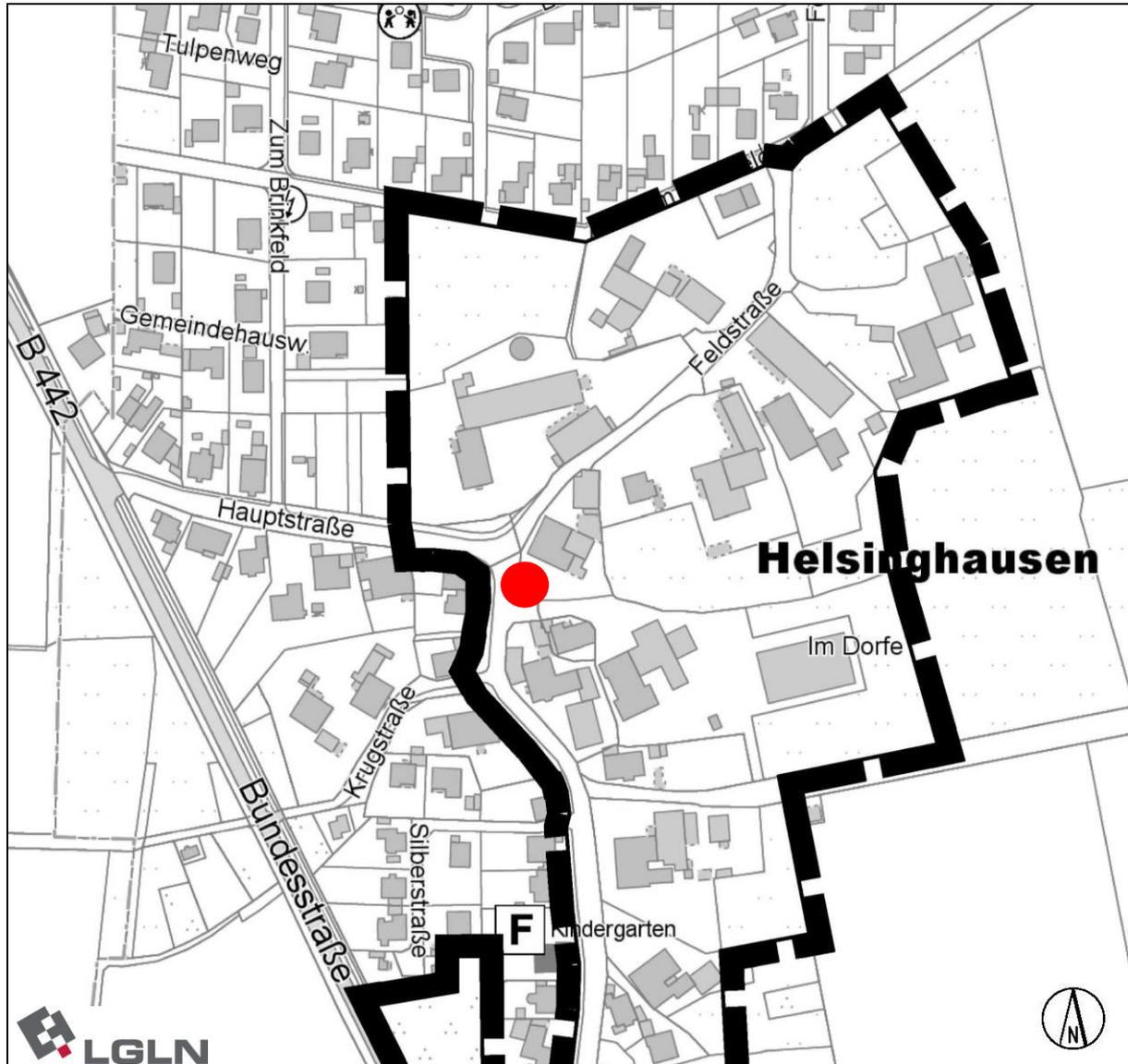
### Baudenkmalpflege

Bei dem Kriegerdenkmal an der Hauptstraße (im Kreuzungsbereich zur Feldstraße) handelt es sich um ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Das Objekt wurde in der Planzeichnung zur Satzung entsprechend gekennzeichnet.

Gemäß § 6 NDSchG sind Kulturdenkmale instandzuhalten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instandzusetzen. Kulturdenkmale dürfen nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, dass ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird. Die Erhaltungspflicht für das Kriegerdenkmal ist bei der weiteren Planung ausreichend zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Der Umgebungsschutz für das Kriegerdenkmal ist bei der weiteren Planung ausreichend zu berücksichtigen.

**Abb.: Lage des Baudenkmals, Kartengrundlage: AK 5, Maßstab 1:5.000 i.O, © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



### Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet deckt sich mit dem historischen Ortskern von Helsinghausen, das 1289 erstmals urkundlich erwähnt wird. Teile ältere Wegebaumaßnahmen aus Holz und Stein wurden in der Hauptstraße festgestellt (Helsinghausen FStNr. 1). Insgesamt ist mit Resten der mittelalterlich-frühneuzeitlichen Vorgängerbebauung sowie der Infrastruktur des Ortes und der Höfe zu rechnen.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gern § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Die Klärung, ob die Maßnahme zu kostenintensiven Ausgrabungen führen wird oder im Extremfall versagt werden muss, kann im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie durch archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen erfolgen.

Gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG ist der Veranlasser der Zerstörung eines Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet (Verursacherprinzip).

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeberg, Tel. 05722/9566-15 oder [Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) im Folgenden „Kommunalarchäologie“) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gern. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Kommunalarchäologie unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Bodenordnung**

Zur Realisierung der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die öffentlichen Flächen bleiben im Eigentum der Gemeinde.

## **12.2 Ver- und Entsorgung**

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Satzungsgebietes wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg sichergestellt und kann wie bisher durch Anschluss an den in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Trinkwasserleitungen erfolgen.

Über dieses Trinkwasserversorgungsnetz wird auch die für den Grundschutz des Plangebietes erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Herstellung der entsprechenden Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Um bei Bauarbeiten vorhandene Leitungen nicht zu beschädigen, ist vor Baubeginn von der ausführenden Firma eine Leitungsauskunft einzuholen.

Nach § 41 NBauO und den §§ 2 und 3 des Nds. Brandschutzgesetzes ist für die Erteilung von Baugenehmigungen die erforderliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Besonderen ist auch ebenfalls für den Bestandsbereich eine Löschwasserversorgung in ausreichender Weise erforderlich.

Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen sind nach der 1. Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) und den technischen Regel DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405 zu bemessen. Hiernach wird im Geltungsbereich der Satzung eine Löschwasserlieferungsmenge von mind. 800 – 1.600 l, teilweise auch 3.200 l, für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden für erforderlich gehalten. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung von Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Sollte diese Menge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Satzungsgebiet kann an den in den öffentlichen Verkehrsstraßen bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Nenndorf abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

### Oberflächenentwässerung

Um Eingriffe in die angebundene Vorflut zu vermeiden, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser im Satzungsgebiet zurückzuhalten und zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessungsgrundlage werden 5 l/sec und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis berücksichtigt

### Energieversorgung (Strom und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird durch die E.ON Westfalen Weser AG sichergestellt.

### Kommunikationswesen

Das Satzungsgebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21 –FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg (AWS) als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitzustellen.

## **13 Baugrund**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wies mit Schreiben vom 14.03.2018 darauf hin, dass im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

Die o.g. Ausführungen des LBEG ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

## **14 Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde Sutfeld entstehen durch die Durchführung der Planung keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

## **Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen**

**Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.**

### **Großkronige Laubbäume**

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Fagus sylvatica</i> var. <i>Suentelensis</i>	Süntel-Buche

### **Mittel- bis kleinkronige Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

## **Anlage 2: Artenliste für die Bepflanzung der 5 m breiten Anpflanzflächen im Plangebiet**

(Hinweis: Bei der Ausführung der Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders.  
Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.)

### **Sträucher:**

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

## **Anlage 3: Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze**

### **Äpfel**

Alkmene  
Augustapfel  
Boskoop  
Celler Dickstiel  
Gravensteiner  
Berlepsch  
Ingrid Marie  
Jacob Lebel  
Ontario  
Uelzener Rambour  
Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kaiser Wilhelm  
Baumanns Renette  
Goldparmäne  
Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Sulinger Grünling  
Bremer Doorapfel

### **Birnen**

Bosc´s Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Rote Dechantsbirne

### **Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

### **Pflaumen, Renecloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Qullins Reneclode  
Wangenheimer

### **Walnuss**

Diverse Sorten