

Bauleitplanung der Gemeinde Suthfeld

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. H5 „Mittlere Feldstraße“ OT Helsinghausen

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Nenndorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

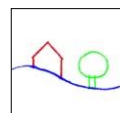


Vorentwurf

Stand: § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Telefon 05722/7188760 - Telefax 05722/7188761



Gliederung

1	Grundlagen	3
1.1	Gesetze und Verordnungen	3
1.2	Vorliegende Fachgutachten	3
1.3	Beschlüsse	3
1.4	Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes	4
1.5	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.6	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (Berichtigung)	8
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	13
3	Städtebauliches Konzept	14
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	15
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	18
4	Inhalt des Bebauungsplanes	20
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	20
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen	23
4.3	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO)	23
4.4	Verkehr	27
4.5	Belange von Boden, Natur und Landschaft	27
4.6	Immissionsschutz	41
4.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	44
5	Sonstige beachtliche öffentliche Belange	44
5.1	Hochwasserschutz	44
5.2	Denkmalschutz	45
5.3	Natur- und Kulturdenkmalschutz	46
5.4	Altlasten und Kampfmittel	46
6	Daten zum Plangebiet	46
7	Durchführung des Bebauungsplanes	47
7.1	Bodenordnung	47
7.2	Ver- und Entsorgung	47
7.3	Baugrund	49
7.4	Kosten für die Gemeinde Suthfeld	49
	Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes	50

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

1.2 Vorliegende Fachgutachten

- patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH: „Faunistische Kartierung auf Brutvögel und Fledermäuse zur Änderung des Bebauungsplans entlang der Feldstraße in Bad Nenndorf-Suthfeld, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, Juli 2023

1.3 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suthfeld hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. H5 „Mittlere Feldstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst.

In seiner Sitzung am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suthfeld nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Rat der Gemeinde Suthfeld hat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

1.4 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. H5 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Ortsteil Helsinghausen bezogenen Baulandbedarfs. In Ergänzung der allseits umgebenden Siedlungsbereiche ist auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf, der für die im Plangebiet gelegenen Flächen ein Dorfgebiet darstellt, die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes gem. § 5a BauNVO vorgesehen.

Darüber hinaus sollen u.a. überbaubare Grundstücksflächen, der Erhalt von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie örtliche Bauvorschriften zur Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen und Nutzungen festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf Flächen, die bereits im räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – Ortsteil Helsinghausen – liegen. Da im Bebauungsplan eine über den Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB hinausgehende bauliche Entwicklungen vorgesehen sind, ist als Voraussetzung der geplanten baulichen Entwicklung und zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan erforderlich.

1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. H5 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Lage und Zuordnung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf bereits siedlungsstrukturell geprägte Flächen südlich auf dem Birkenfeld, beidseits der Feldstraße, die am östlichen Siedlungsrand des Siedlungsbereiches Helsinghausen liegen. Die im Planbereich selbst gelegenen Grundstücksflächen werden durch bereits bestehende Hofstellen, Wohnbebauung und die jeweils zugehörigen Hausgartenbereiche und Hofflächen geprägt.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen stellen sich im Westen als Bestandteile einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, im weiteren östlichen Anschluss als ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück und, für die östlich der Feldstraße gelegenen Grundstücksfläche, als landwirtschaftliche Hofstelle (Nebenerwerb) mit nördlich angrenzenden hofnahen Weideflächen und einem Reitplatz dar.

Im südöstlichen Anschluss grenzen weitere dörflich geprägte Grundstücksflächen mit bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen an. Nördlich der Straße auf dem Brinkfeld schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an, die den Übergangsbereich der dörflichen Nutzungen im Süden zu Allgemeinen Wohngebieten prägen. Im weiteren westlichen Anschluss grenzt eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle an, deren Haupteinschließung über die Feldstraße erfolgt und nach Norden ausgerichtet hofnahe Frei- und Weideflächen aufweist.

Das Plangebiet wird über die v.g. Straßen erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Allgemeines städtebauliches Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. H5 erstreckt sich auf Flächen der rechtsverbindlichen Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – Bereich Helsinghausen.

Innerhalb des Plangebietes soll nach der Beseitigung der energetisch nicht sinnvoll erhaltungsfähigen baulichen Anlage der ehemaligen Hofstelle sowie durch die Einbeziehung der bisher unbebauten Grundstücksflächen der lokale Baulandbedarf gedeckt werden. Die geplanten Vorhaben sind auf der Grundlage der v.g. Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nicht realisierbar, da die Einfügungskriterien des § 34

BauGB als auch die in der v.g. Satzung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht vereinbar sind. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der gegenüber der v.g. Satzung (Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB) geänderte überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt. Darüber hinaus sollen örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

Der Bebauungsplan hat neben der Deckung des Baulandbedarfs die Mobilisierung in der Zwischenzeit aufgegebener Nutzungen (ehemalige Hofstelle) und damit die Förderung der Innenentwicklung zum Ziel. Darüber hinaus sollen gegenüber der rechtsverbindlichen Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles weitere überbaubare Grundstücksflächen, die dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden können und über die nördlich angrenzende Feldstraße erschlossen sind, zur Deckung des Baulandbedarfs planungsrechtlich gesichert werden.

Zu diesem Zweck ist für die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes gem. § 5a BauNVO vorgesehen. Hierdurch soll der sich aus der am östlichen Plangebietsrand gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Nebenerwerbsstelle mit Tierhaltung) ergebenden städtebauliche Prägung Rechnung getragen werden.

Die den Planbereich von Norden nach Süden querende Feldstraße sowie die nördlich verlaufende Straße Auf dem Brinkfeld werden zur Darlegung der Erschließung der daran angrenzenden Grundstücksflächen durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Art und Umfang der Straßenverkehrsflächen sind für die im Siedlungsbereich auftretenden Verkehre ausreichend dimensioniert. Mit dem Bebauungsplan Nr. H5 werden keine Nutzungen und auch keine bauliche Dichte vorbereitet, die für die städtebauliche Situation des Siedlungsbereiches Helsinghausen untypisch wäre.

Zu diesem Zweck ist auf der Grundlage der für diesen Bereich bereits rechtsverbindlichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB die Festsetzung

- eines Dörflichen Wohngebietes gem. § 5a BauNVO
- mit ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen,
- einer für den gewachsenen Siedlungszusammenhang vertretbaren Grundflächenzahl (0,45),
- der Zahl der Vollgeschosse (max. II) sowie
- der Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen

vorgesehen. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zur Pflanzhaltung und Durchgrünung des Standortes aufgenommen werden.

Zur Deckung des auf den Kernbereich bezogenen Baulandbedarfs kann auf eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher un bebauter und im Außenbereich gelegener Freiflächen verzichtet und zur Förderung der Innenentwicklung und damit zur Deckung des Baulandbedarfs beigetragen werden.

➤ *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden. Die für diesen Planbereich relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen sind **fett** gedruckt dargestellt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zur Beurteilung der Kriterien werden diese einzeln wie folgt dokumentiert:

➤ *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 6.766 m² unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in Aufstellung.

Tab.: Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche

Dörfliches Wohngebiet (MDW) x GRZ: 15.035 m ² x 0,45 = 6.765,75 m ²

Aus der Berechnung ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind somit erfüllt.

➤ *Förderung der Innenentwicklung/Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H5 befindet sich innerhalb eines bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereiches, für den die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - Bereich Helsinghausen - (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauGB), einschl. örtlicher Bauvorschriften, vorliegt.

Die von der konkreten Planung betroffenen Flächen grenzen im Norden an die Wohnbebauung nördlich der Straße Auf dem Brinkfeld und östlich der Feldstraße an. Westlich und südlich setzt sich, entlang der Feldstraße und Hauptstraße die durch dörfliche Mischnutzungen geprägte Bebauung fort.

Durch diese Festsetzung und Nutzungen ist eine Zuordnung zum Siedlungsbereich als auch eine Zuordnung zu den Flächen, die sich für die Förderung der Innenentwicklung anbieten, im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben.

Um eine bedarfsgerechte Bebauung der bereits bebauten und zum Teil bislang unbebauten Grundstücksflächen zu ermöglichen, sollen durch den Bebauungsplan Nr. H5 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebauliche Ordnung und Integration in den vorhandenen Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient konkret der Deckung des lokal bestehenden Baulandbedarfs, die durch eine maßvolle Entwicklung bereits baulich geprägter Flächen erfolgen soll. Die Deckung des Wohnbedarfs entspricht den Grundsätzen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach der lokale Baulandbedarf vordringlich durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung im Siedlungsbereich gedeckt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Durch die Mobilisierung von bereits im Siedlungsbereich gelegenen und planungsrechtlich überplanten Flächen wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann.

Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wird somit entsprochen.

➤ *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. H5 bereitet über die mit der rechtverbindlichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft keine wesentlich hinausgehenden Eingriffe vor.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der zurzeit bereits siedlungsstrukturell vorbelastet und Teil einer bestehenden Satzung ist. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist für die im Gebiet gelegenen Grundstücksflächen ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet worden, dessen Ergebnisse im Rahmen des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend berücksichtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB bereits hätte erfolgen können. Ferner wird davon ausgegangen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H5 mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der

Innenentwicklung - insbesondere in den Fällen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (die Grundfläche überschreitet die 20.000 m² nicht) - davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

➤ *UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens gem. Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

➤ *Keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten*

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

➤ *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

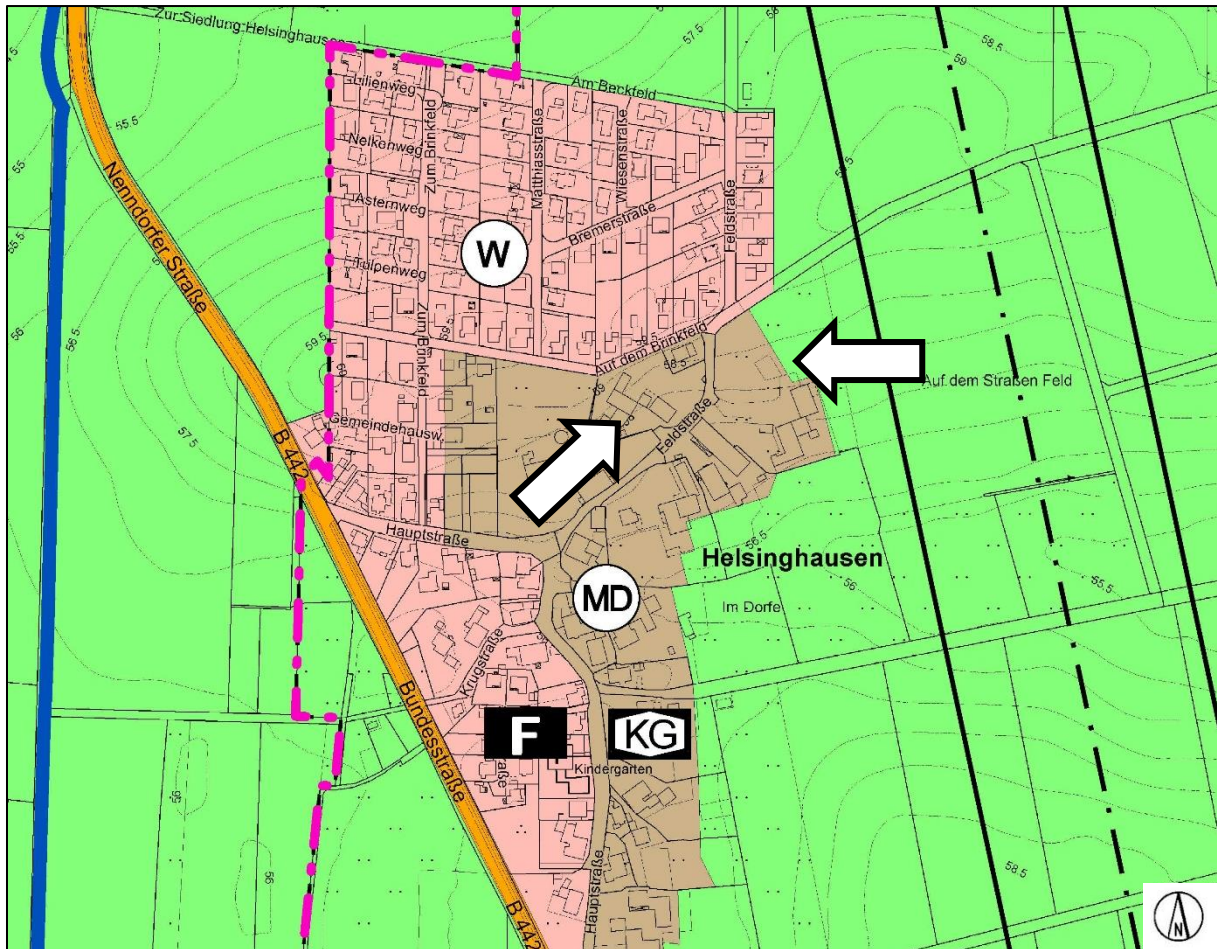
➤ *Fazit*

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.6 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (Berichtigung)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H5 betroffenen Flächen als Dorfgebiet und kleinräumig am östlichen Plangebietsrand als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird die bisher wirksam dargestellte Fläche für die Landwirtschaft am östlichen Rand des Plangebietes in die Darstellung eines Dorfgebietes geändert. Der Bebauungsplan Nr. H5 setzt sodann ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf entwickelt angesehen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf, i. O. M. 1:5.000
(Plangebiet gekennzeichnet durch Pfeil)



1.7 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

1.7.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017 / LROP-VO 2022)

Allgemeine Darstellungen

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Bauflächen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von

Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).

- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Den Vorgaben der Raumordnung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H5 entsprochen, da durch die Inanspruchnahme bereits bebauter Grundstücksflächen sowie kleinräumiger daran anschließender und bisher landwirtschaftlich genutzter Grünflächen Flächen im Siedlungszusammenhang planungsrechtlich vorbereitet bzw. hinsichtlich ihrer bisher planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit optimiert werden, die zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes und damit zur Sicherung und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Ortsteil Helsinghausen beitragen werden.

Durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann der weiteren großflächigen Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen vorgebeugt werden. In diesem Zuge wird auch dem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen, da für die Realisierung der v.g. Nutzungen und Einrichtungen nur die unbedingt erforderlichen Flächen und dabei im Wesentlichen bereits baulich beanspruchte Flächen einbezogen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich Helsinghausens an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes vorhanden sind. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches grenzen weitere Wohn- und dörflich geprägte Mischnutzungen an, die diese Entwicklung unterstützen.

Darstellungen für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen.

Das LROP weist der Gemeinde Suthfeld keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Südlich von Helsinghausen verläuft eine als Vorranggebiet Leitungstrasse festgelegte 220 kV-Elt-Leitung.

Die westlich von Helsinghausen verlaufende B 442 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

Östlich von Helsinghausen befindet sich der als Vorranggebiet Wald festgelegte Staatsforst Hannover. Zu dem Vorranggebiet hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Waldes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden sein werden.

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. H5 trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf bereits im Siedlungszusammenhang gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf die Ortschaft Helsinghausen beziehenden Baulandbedarfes dienen.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert).

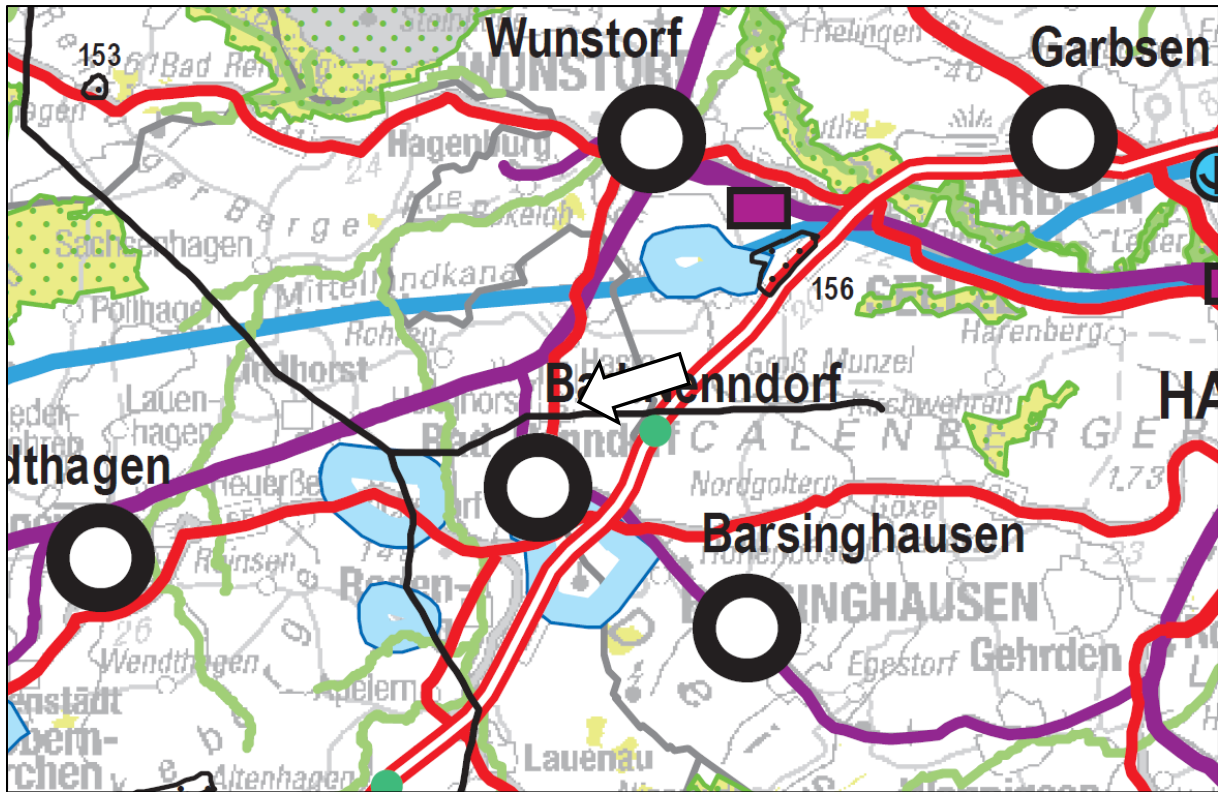
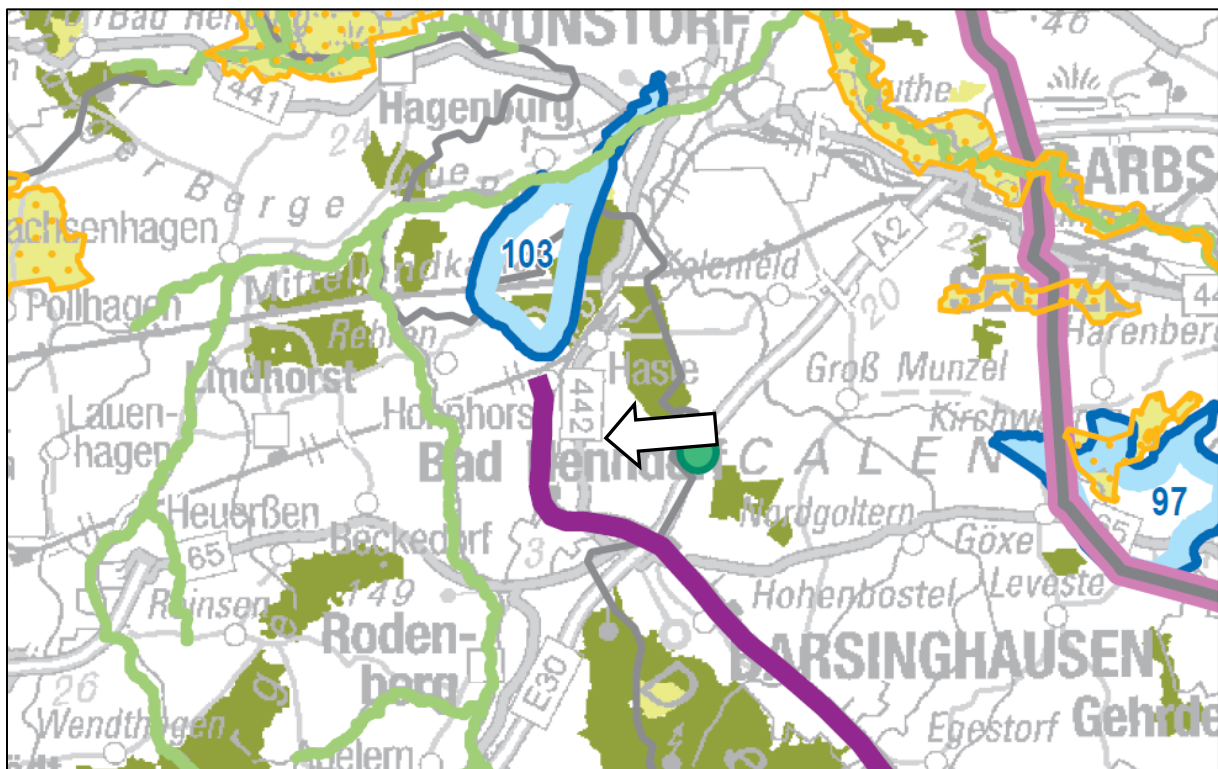


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VO 2022)
(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert).



1.7.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Südlich von Helsinghausen verläuft eine 220 kV-Elt-Leitung (D 3.5.07).
- Westlich von Helsinghausen verläuft die als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegte B 442.
- Helsinghausen ist umgeben von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt sich nicht auf die v.g. Vorranggebiete und sonstigen Schutzgebiete sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen aus.

- In den Erläuterungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm wird zudem darauf hingewiesen, „dass vor der siedlungsmäßigen Überplanung von Außenbereichsflächen die Kommunen vorrangig zu prüfen haben, inwieweit der neue Flächenbedarf durch sog. Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann (städtebauliche Innenentwicklung). So sollen die benötigten Bauflächen nach Möglichkeit in Baulücken, auf Brachflächen, ehemaligem Militärgelände (Konversion) und als Arrondierungsflächen am Rande vorhandener Siedlungen untergebracht werden.“ (E 1.5.02)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf eine sparsame Inanspruchnahme und eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung des Bodens hingewirkt werden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden (D 1.5.02).

Diesem Sachverhalt kann durch die vorliegende Planung Folge geleistet werden.

Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

- Der Bebauungsplan Nr. H5 erstreckt sich auf Flächen, die überwiegend als Siedlungsgebiet dargestellt sind. Im RROP werden randliche Teilflächen des Plangebietes als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

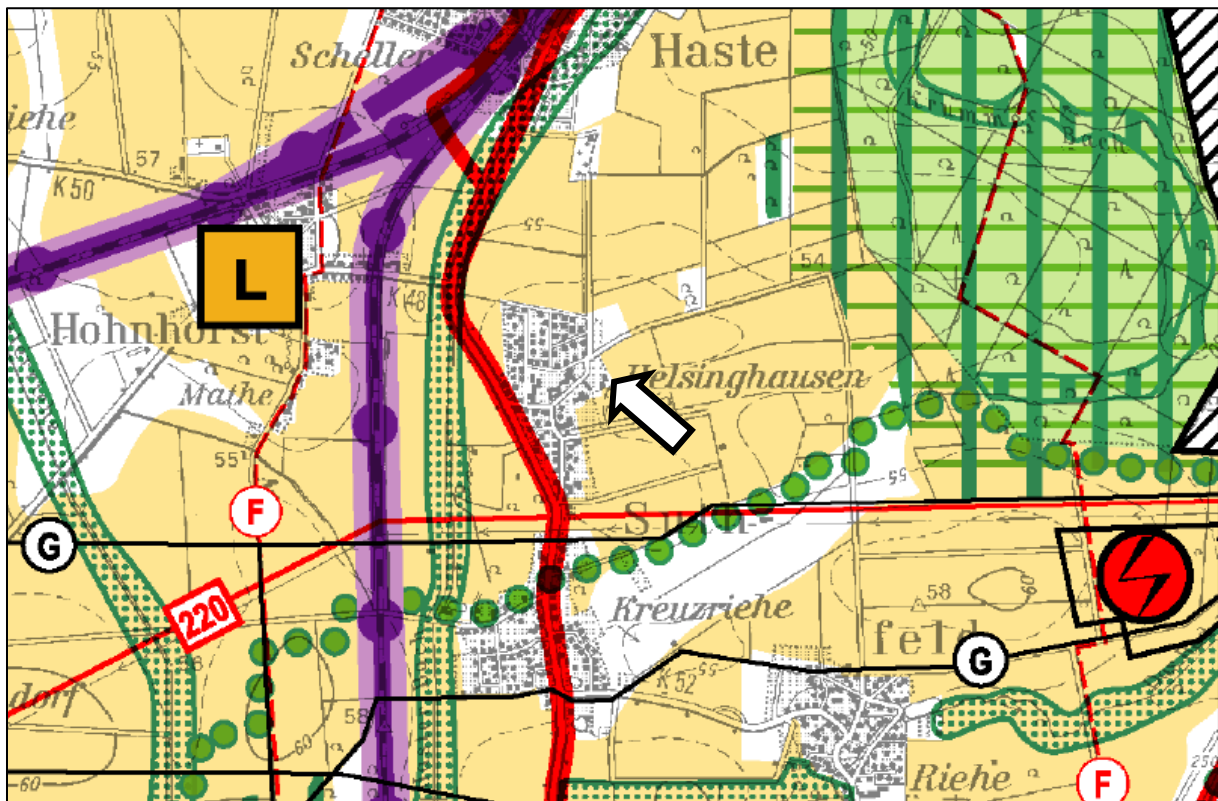
Die Ausweisung von Bauflächen beansprucht jedoch lediglich eine untergeordnete Teilfläche des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft, die gegenwärtig keiner aktiven Bewirtschaftung im Sinne von Ackerbau unterliegt, und wirkt sich somit nicht erheblich beeinträchtigend auf dessen Funktionen oder die landwirtschaftlichen Ertragspotenziale aus. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes. Ein Eingriff in landwirtschaftliche Produktionsflächen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben findet dabei auch mit Blick auf den betroffenen Flächenumfang nicht statt. Der betroffene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ebenfalls innerhalb des Plangebietes. Die geplante Inanspruchnahme der Flächen erfolgt somit in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und Bewirtschafter.

Die Gemeinde Suthfeld erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Aus Gründen der Deckung des auf den Ortsteil Helsinghausen bezogenen dörflichen Wohnbaulandbedarfes und der besonderen Standortgunst aus der Nähe

der Verkehrsanbindungen wird jedoch der hier in Rede stehenden Entwicklung gegenüber der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen der Vorrang eingeräumt.

Aus der mit diesem Bebauungsplan verbundenen baulichen Entwicklung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der im RROP des Landkreises Schaumburg dargestellten oben genannten Vorbehalts- und Vorranggebiete verbunden, da sich der Planbereich auf einen bereits baulich beanspruchten Siedlungsabschnitt im Siedlungszusammenhang des OT Helsinghausen bezieht, der für sich betrachtet bereits gegenwärtig nicht an der Aufrechterhaltung des Vorbehaltsgebietes teilnimmt oder dafür elementar bedeutsam wäre und das Plangebiet in Bezug auf die durch diese neu hinzukommende Bauentwicklung nur einen kleinräumigen Bereich einnimmt.

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



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

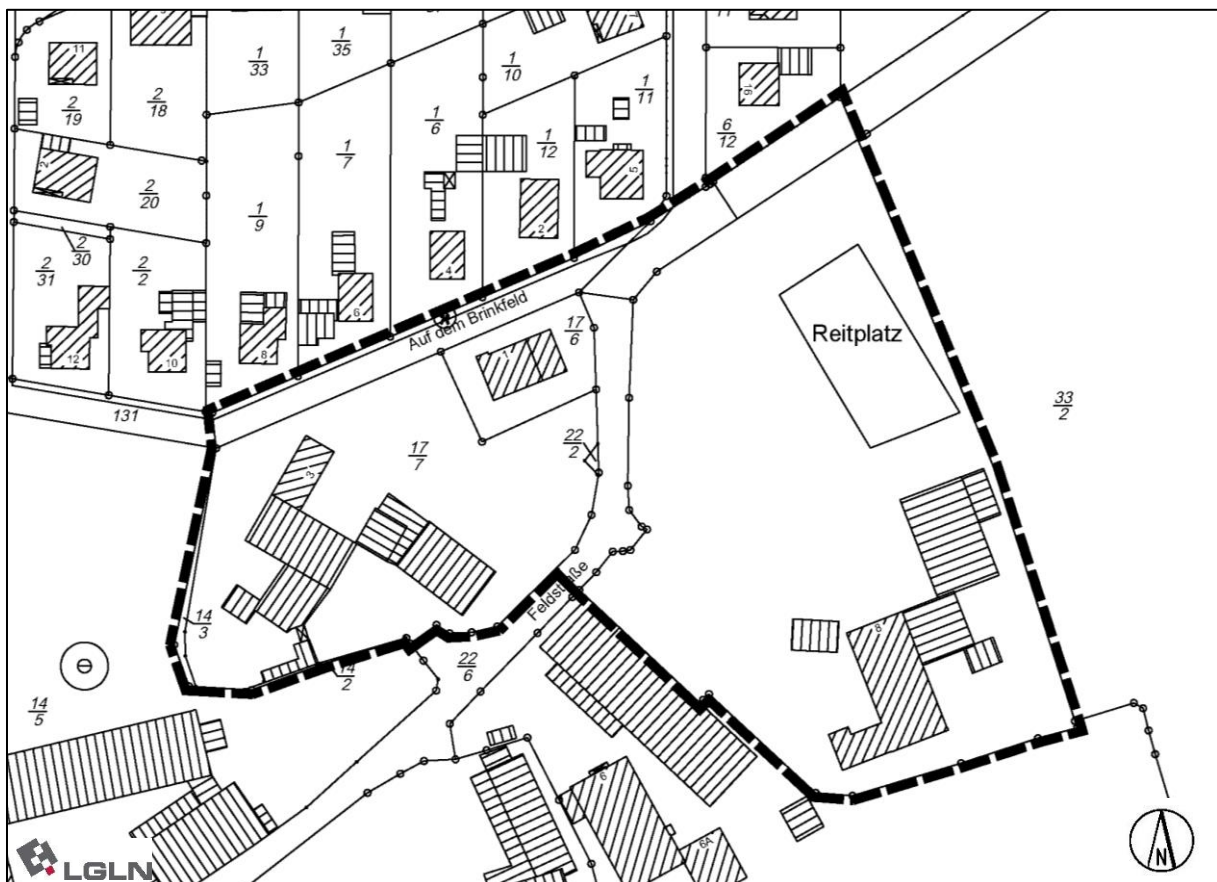
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H5 liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Helsinghausen, umfasst eine Fläche von 16.969 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 6/12, 17/17 (Feldstraße), 1/11, 1/12, 1/6, 1/7 und 1/9,
- im Westen: ausgehend von dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 1/9 das Flst. 131 (Auf dem Brinkfeld) querend auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 14/5 zulaufend, anschließend durch die nordöstliche Grenze des Flst. 14/5,
- im Süden: durch die nordöstliche Grenze des Flst. 14/5, die nördliche Grenze des Flst. 22/6 (Feldstraße), dann das Flst. 22/6 in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flst. 37/4 querend und anschließend durch die nördliche Grenze des Flst. 37/4,
- im Osten: ausgehend von der nördlichen Grenze des Flst. 37/4 in einer gedachten Linie mit einer Länge von rd. 60 m in nordöstliche Richtung durch das Flst. 33/2 verlaufend, anschließend durch eine weitere gedachte rd. 78 m lange Linie durch die Flst. 33/2 und 135 in nördliche Richtung bis auf den östlichen Endpunkt der südlichen Grenze des Flst. 6/12 verlaufend.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Helsinghausen, Flur 4.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. H5 ist in der untenstehenden Abbildung sowie in der Planzeichnung im M. 1:1.000 verbindlich dargestellt.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 (i.O.), © 2023 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln)



3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. H5 erstreckt sich auf Flächen, beidseits der Feldstraße und südlich der Straße Auf dem Brinkfeld. Die westlichen Flächen des Plangebietes werden durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Feldstraße Nr. 3) und ein Wohnhaus (Auf dem Brinkfeld Nr. 1) mit den jeweils zugehörigen Hausgartenbereichen sowie der Hofstelle zugehörigen Grünflächen geprägt. Östlich der Feldstraße befindet sich ebenfalls eine landwirtschaftliche Hofstelle, die im Nebenerwerb geführt wird und nach Westen und Norden über hofnahe Frei- und Weideflächen sowie einen Reitplatz verfügt. Östlich schließen sich weitere zur Hofstelle gehörende Grünflächen sowie im weiteren östlichen Anschluss ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Im direkten südlichen bzw. südwestlichen Anschluss befinden sich weitere Hofstellen.

Nördlich der Straße Auf dem Brinkfeld schließen sich Wohnsiedlungsbereiche mit ein- bis maximal zweigeschossigen Wohnhäusern an. Diese werden von der Straße Zum Brinkfeld, Matthiasstraße, Bremerstraße und Wiesenstraße sowie Feldstraße erschlossen und über die Straßen Auf dem Brinkfeld und Zum Brinkfeld mit Anbindung an die Hauptstraße an die westlich verlaufende B 442 (Bad Nenndorf – Haste – Wunstorf) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

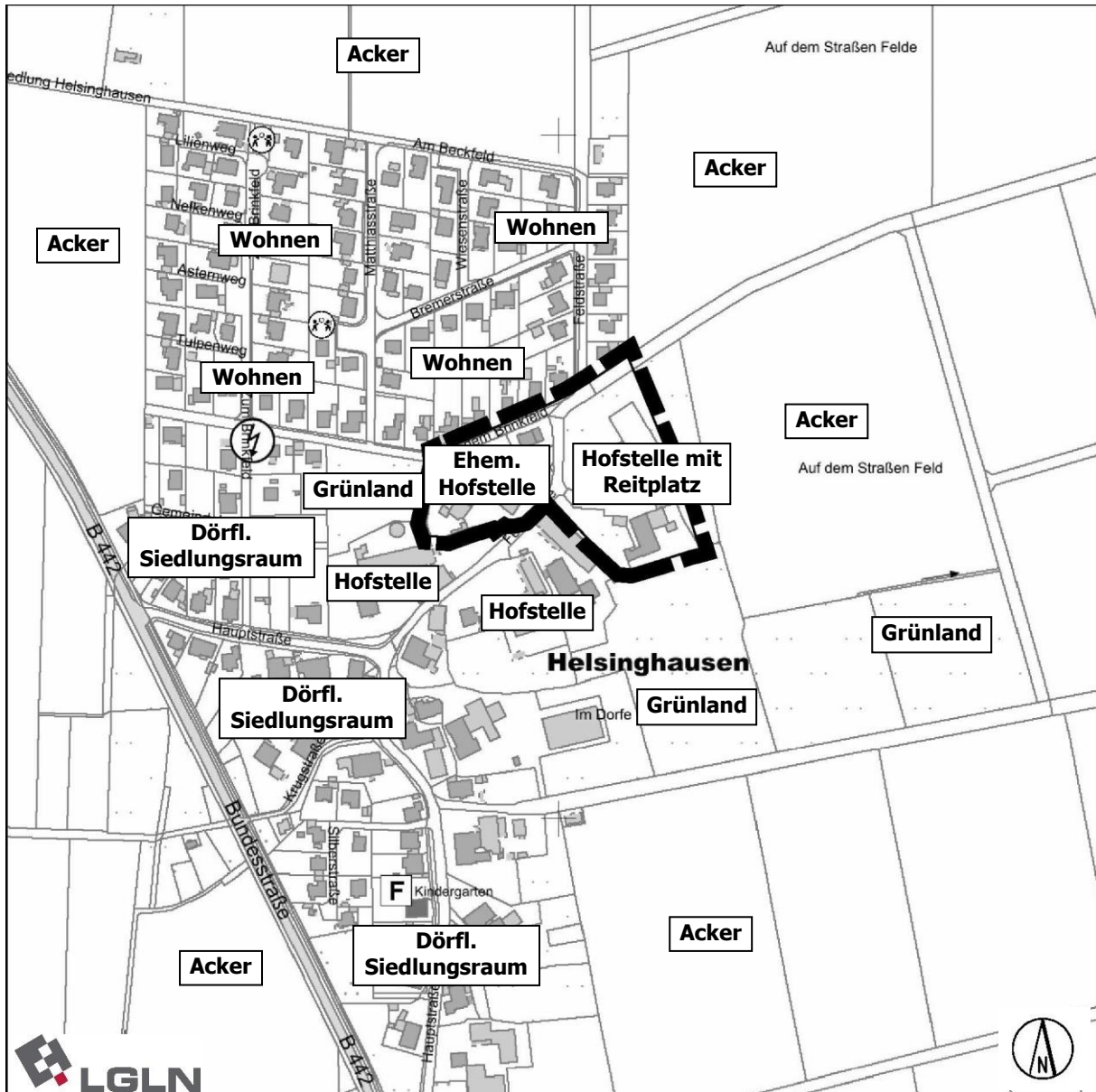
Der dörflich und durch gemischte Nutzungen geprägte Siedlungsbereich schließt sich südlich der Straße Auf dem Brinkfeld und in der Folge südlich der Hauptstraße bis zur Einmündung in die B 442 an.

Innerhalb des Plangebietes sowie dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich daher Nutzungen, die aufgrund der ausgeübten gemischten und landwirtschaftlichen Nutzungen dorftypische Geruchs- und Lärmemissionen erzeugen können. Der Gemeinde Suthfeld sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen bekannt geworden, die auf diese Nutzungen zurückgeführt werden könnten. Aufgrund der dörflichen Nutzungsstrukturen sowie der in der Umgebung des Plangebietes aktiv ausgeübten Bewirtschaftung von Betriebsflächen können auch zukünftig zeitweise Geruchs- und Lärmimmissionen einwirken, die jedoch saisonal als ortstypisch hinzunehmen sind.

In diesen Bereichen befinden sich weder nördlich noch südlich des Plangebietes Nutzungen oder Einrichtungen, die auf einen Nutzungskonflikt zu dem im Plangebiet geplanten dörflichen Wohngebiet schließen lassen.

Die den Planbereich prägenden und auf diesen Einfluss nehmenden Nutzungen sind der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

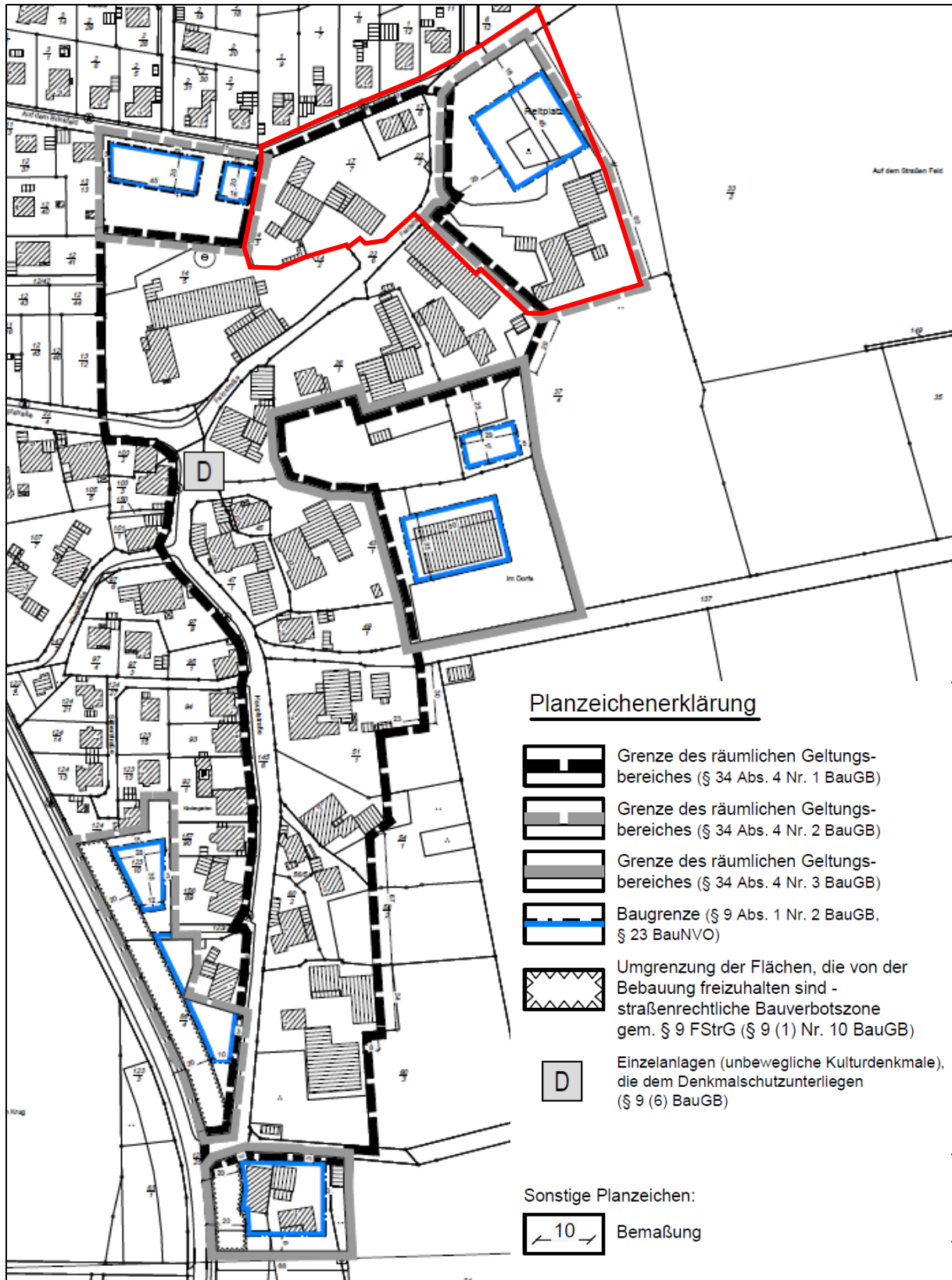
Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung (Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK 5), Maßstab 1:5.000, © 2023 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln)



3.2.2 Baurechtliche Situation

Die im Bebauungsplan Nr. H5 liegenden Flächen wurden bisher überwiegend durch Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Bereich Helsinghausen – zugeordnet. Die Flächen, die zur Deckung des Baulandbedarfs beansprucht werden dürfen, sind darin, bezogen auf die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, durch Baugrenzen und die sich daraus ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - Bereich Helsinghausen - (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauGB) mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. H5 (rote Line)



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. H5 „Mittlere Feldstraße“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Ortschaft Helsinghausen bezogenen Baulandbedarfes schaffen und in diesem Zusammenhang zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet gelegenen bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen beitragen. Der Siedlungsbereich Helsinghausen ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren baulichen Anlagen und betrieblichen Freiflächen dörflich geprägt.

Zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs sowie zum Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, die sowohl in der östlichen Hälfte des Plangebietes als Nebenerwerbsstelle vorhanden sind als auch westlich und südlich an das Plangebiet angrenzen, wird als Art der baulichen Nutzung ein gegliedertes Dörfliches Wohngebiet gem. § 5 a BauNVO festgesetzt.

Die prägenden dörflichen Nutzungsstrukturen können hierdurch als städtebauliches Merkmal der Ortschaft Helsinghausen berücksichtigt werden. Die Gliederung des dörflichen Wohngebietes (MDW-Gebietes) resultiert aus der Berücksichtigung der im Gebiet bestehenden baulichen Anlagen (vorhandene Hofstelle als Nebenerwerbsstelle).

- *Deckung des lokalen Baulandbedarfs*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da innerhalb des Siedlungsbereiches Helsinghausen zur Deckung des auf diese Ortschaft reflektierenden Baulandbedarfs weder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) noch innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausreichende Bauflächen vorhanden bzw. verfügbar sind.

Die in den Siedlungsbereichen erkennbaren unbebauten Grundstücksflächen (Baulücken gem. § 34 BauGB) werden zu einem überwiegenden Teil nicht an Dritte veräußert, so dass diese, mit Ausnahme vereinzelter Baubegehren, nicht zur Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfes beitragen können. In den gewachsenen Siedlungsbereichen sollen insbesondere die Baulandbedürfnisse gedeckt werden, die aufgrund der Dorfgebietsstruktur ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie landwirtschaftlichen Nutzungen ermöglichen. Dies bedingt jedoch, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie vorhandenen Gewerbebetriebe eine zur Deckung des Wohnbedarfs heranrückende Wohnnutzung beeinflussen und ausschließen, sodass nicht jede visuell erkennbare Baulücke für Wohnzwecke genutzt werden kann.

Darüber hinaus stellen Baulücken aufgrund der extensiven Nutzung nicht selten ein ökologisch bedeutsames Biotop dar (z.B. Obstwiese), sodass sich auch aus diesem Grund nicht jede visuell wahrnehmbare Baulücke für eine Bebauung aufdrängt. Insofern ist der für Helsinghausen erkennbare Baulandbedarf auf den hier in Rede stehenden und sich als (planbedürftige) Siedlungslücke darstellenden Flächen städtebaulich auch vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabeninteresses gerechtfertigt und erforderlich.

Durch die Festsetzung eines gegliederten dörflichen Wohngebietes gem. § 5 a BauNVO sollen die im Plangebiet befindlichen und westlich daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die damit verbundenen Anforderungen an den Immissionsschutz ausreichend Berücksichtigung finden. Insofern strebt die Gemeinde Suthfeld die Berücksichtigung unterschiedlicher Segmente des im ländlichen Raum erkennbaren Bauflächenbedarfs an.

Innerhalb des gegliederten dörflichen Wohngebietes (MDW 1/MDW 2) sollen unter Einbeziehung der östlich im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen zukünftig dorf- und mischgebietstypische und das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- und

Gewerbebetriebe zugelassen werden, so dass diese über die bereits angrenzenden öffentlichen Straßen und die darin vorhandenen technischen Infrastrukturen an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden können.

Insofern dient diese Bauleitplanung der Deckung des lokalen Baulandbedarfs einschl. der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die auf gemischte und dörflich geprägte Siedlungsbereiche einschl. der vorhandenen Hofstellen abzielen, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen des kostensparenden Bauens (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus sollen durch diese Bauleitplanung die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden, um den städtebaulichen Auswirkungen des demographischen Wandels entgegen zu wirken.

Durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten der über das Wohnen hinausgehenden „Mischnutzungen“ sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf geschaffen werden, indem dorfgemeinschaftsverträgliche Arbeitsstätten mit dem dörflichen (sonstigen) Wohnen kombiniert werden.

Darüber hinaus lässt das dörfliche Wohngebiet grundsätzlich auch die unmittelbare Nachbarschaft der Kombination von Wohnen und Tierhaltung (hier der Hobbytierhaltung (z.B. Pferde)) in dem u.a. gemäß TA Luft vorgegebenem Maße zu. Somit berücksichtigt der Bebauungsplan auch das städtebauliche Ziel der Berücksichtigung von Sport, Erholung und Freizeit.

- *Städtebauliche Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen*

Um die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken decken zu können und eine städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessene Integration des hinzukommenden Siedlungsabschnittes in den Übergangsbereich der Siedlung zur östlich angrenzenden freien Landschaft zu gewährleisten, wird für die in den Bebauungsplan einbezogenen Bauflächen südöstlich der Feldstraße (MDW 1) eine ein- bis zweigeschossige und offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des MDW 1-Gebietes werden die baulichen Anlagen der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und eine zukünftige maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht.

Innerhalb des MDW 2-Gebietes ist die städtebauliche Neuordnung von teilweise bereits bebauten Grundstücksflächen zu Gunsten der Deckung des dörflichen Wohnbedarfs mit einer maximal zweigeschossigen und offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) vorgesehen.

Aussagen über die Höhe der baulichen Anlagen sollen zur städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude in den sich darstellenden Siedlungszusammenhang festgesetzt werden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung sollen zur Integration der hinzutretenden Bebauung in den umgebenden Siedlungsbereich beitragen, sodass zum Schutz des Ortsbildes am Landschaftsrand keine gestalterischen Fremdkörper realisiert und Regelungen zur Förderung strukturreicher Hausgärten und Lebensräumen von Kleintieren und Insekten beitragen.

- *Sicherung einer geordneten Erschließung des Plangebietes*

Die Erschließung des MDW 1-/MDW 2-Gebietes wird über die das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten querende Feldstraße und durch die nördlich das Plangebiet tangierende

Straße Auf dem Brinkfeld, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, gesichert.

- *Geordnete Ableitung des Oberflächenwassers*

Das innerhalb des festgesetzten MDW-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher unbebauten Grundstückflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Hierdurch kann neben einem Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers auch zur Minimierung der Vorflutbelastung beigetragen werden.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen wird ein gegliedertes dörfliches Wohngebiet (MDW 1-/MDW 2-Gebiet) gem. § 5 a BauNVO festgesetzt. Die Gliederung des Gebietes bezieht sich dabei auf die unterschiedlich festgesetzte(n) Art und Maße der baulichen Nutzung.

Das festgesetzte dörfliche Wohngebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dienen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 a Abs. 2 BauNVO, insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzungen, sofern diese als Nebenerwerbsstellen in Erscheinung treten, sind regelmäßig wesentliche Bestandteile eines Dorfgebietes.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten zu den bereits nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen sollen jedoch land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die den Betriebscharakter einer Nebenerwerbsstelle überschreiten, mit Rücksicht auf die im Plangebiet zugelassene Wohnnutzung nicht zugelassen werden. Diese, dem uneingeschränkten Dorfgebiet zuzuordnenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, können in die im Kernbereich Helsinghausen vorhandenen Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) ausweichen bzw. sind in diesen Bereichen schon vorhanden und weisen in ihrem Umfeld unbebauten hofnahe Flächen auf.

Diese Festsetzung ist in diesem Fall möglich und zulässig, da nach Recherche der Gemeinde im Plangebiet keine land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebe im Haupterwerb, sondern Nebenerwerbsstellen vorhanden sind. Ausnahmen können im bereits baulich genutzten Bereich (MDW 1) zugelassen werden. Die von dem dörflichen Wohngebiet ausgehenden Schutzansprüche sind mit dem für Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) verbundenen Schutzanspruch vergleichbar. Ein Nutzungskonflikt zu den im Umfeld des Plangebietes bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist daher nicht ableitbar.

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sollen daher die prägenden Nutzungsmerkmale gem. § 5 a BauNVO grundsätzlich zugelassen werden, die i.d.R. mit der Ausübung der dorftypischen Landwirtschaft im Sinne des Nebenerwerbs, der Beherbergung sowie Schank- und Speisewirtschaften als auch dem Wohnen verbunden sind.

Innerhalb des festgesetzten dörflichen Wohngebietes (MDW 1/ MDW 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Berücksichtigung potenzieller wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten des östlich im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes sind innerhalb des festgesetzten dörflichen Wohngebietes (MDW 1) nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Innerhalb des festgesetzten dörflichen Wohngebietes (MDW 1/ MDW 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (nur innerhalb des MDW 2-Gebietes).

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) oder gar eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist in diesem Bereich, auch mit Blick auf die im unmittelbaren Umfeld bzw. im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes nicht sinnvoll. Die Festsetzung eines WA- oder MI-Gebietes würde potenziell einen Immissionskonflikt zu den in der unmittelbaren Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen bewirken. Insofern ist die im Bebauungsplan erfolgte Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes, der mit dem konkreten Baulandbedarf vereinbar ist, gerechtfertigt.

Nutzungen, die mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfs nicht vereinbar sind, wie z.B. flächenintensive Gartenbaubetriebe oder immissionsintensivere Tankstellen, die auch auf andere und zentraler gelegene Siedlungsbereiche ausweichen können, werden innerhalb des MDW 1- und MDW 2-Gebietes ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- *Grundflächenzahl (GRZ)*

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das MDW 1- und MDW 2-Gebiet eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Die GRZ gewährleistet in Bezug auf die bauliche Dichte eine angemessene Berücksichtigung des aktuellen Bauflächenbedarfs, eine ausreichende Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches sowie die städtebauliche Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang. Die GRZ bleibt im Bereich des an den Ortsrand angrenzenden dörflichen Wohngebietes hinter den maximalen

Möglichkeiten der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung von bis zu 0,6 deutlich zurück. Hier soll bewusst dem locker strukturierten Siedlungsraum städtebaulich Rechnung getragen werden. Die Festsetzung lässt jedoch auch für landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe sowie das Wohnen ausreichend Entwicklungsraum.

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden, sodass sich eine versiegelbare Fläche von maximal 0,675 ergibt. Für die bereits bebauten Grundstücksflächen ist dieser Versiegelungsgrad bereits ohne Bebauungsplan im Rahmen der Anwendung des § 34 BauGB zulässig und stellt insofern keine Verschlechterung dar.

- *Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise*

Innerhalb des MDW 1-Gebietes wird eine offene Bauweise mit ein- bis max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zum Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft soll eine eingeschossige Bauweise zugelassen werden, um überdimensional und auf den Siedlungsbereich störend wirkende bauliche Anlagen zu vermeiden. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen auf den baulichen Bestand Rücksicht genommen werden.

Für das nördlich des MDW 1-Gebietes festgesetzte MDW 2-Gebiet wird aus den v.g. Gründen die Zahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Für diesen Bereich ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, sodass eine offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt wird.

Im festgesetzten MDW 2-Gebiet westlich der Feldstraße soll durch maximal zwei Vollgeschosse und einer flankierenden Begrenzung der Gebäudehöhe eine zur Deckung des insbesondere auf kosten-, flächen- und energiesparende Bauweisen abzielende Wohnbedarfe gedeckt werden können. Die Höhenbegrenzung trägt dazu bei, dass die hinzutretenden Gebäude nicht überdimensional in Erscheinung treten und gegenüber dem nördlich angrenzenden baulichen Bestand störend in Erscheinung treten und daher eher unterordnen. Um auch weiterhin eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste lockere Bebauungsstruktur zu gewährleisten, wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, wobei darin nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Hausgruppen sowie eine geschlossene Bauweise sind für den Siedlungsbereich Helsinghausen eher als fremd anzusprechen, sodass diese nicht zugelassen werden.

Den Anforderungen der Bodenschutzklausel kann durch diese Festsetzungen Rechnung getragen werden, da eine flächenintensive bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen im Sinne der Festsetzung einer GRZ zu Gunsten der II-geschossigen Bauweise auf ein notwendiges Maß (hier 0,45) reduziert und die erkennbaren Wohnbedarfe berücksichtigt werden können.

- *Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen*

Innerhalb des MDW 2-Gebietes östlich der Feldstraße wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der für diesen Bereich maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung auf max. 9,50 m über Bezugsebene und die Traufhöhe auf max. 4,50 m begrenzt, damit die am Siedlungsrand hinzukommenden baulichen Anlagen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in den Siedlungszusammenhang integriert und ein harmonischer Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft gewährleistet werden kann. Die Gebäudehöhen sollen dabei die Höhe der sonst traditionell zu erwartenden eingeschossigen Gebäude von ca. 9,50 m nicht überschreiten.

Innerhalb des MDW 2-Gebietes westlich der Feldstraße wird darüber hinaus die Firsthöhe der Gebäude auf 10,50 m bzw. 12 m sowie die Traufhöhe auf maximal 4,50 m bzw. 8 m begrenzt, da aufgrund der in diesem Bereich gewollten kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise gegenüber dem östlichen MDW 2-Gebiet Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen realisiert werden können. Diese tritt jedoch aufgrund der integrierten Lage in den sich zukünftig darstellenden Siedlungsbereich nicht störend in Erscheinung. Mit der Reduzierung der Firsthöhe von 12 m auf 10,5 m kann ein angemessener Übergang der hinzutretenden Gebäude zu den nördlichen der Straße Auf dem Brinkfeld anschließenden Wohnsiedlungsbereichen hin gewährleistet werden. Diese Höhenentwicklung lässt eine den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechende effektive Bebauung zu, ohne die traditionellen Bauformen gestalterisch zu beeinträchtigen oder gar städtebauliche Spannungen dadurch auszulösen.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Im MDW 1-Gebiet verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m parallel zur südlichen und östlichen Plangebietsgrenze und in einer Tiefe von rd. 47 m. Die westlichen Teilflächen des MDW 1-Gebietes werden jedoch zur Erhaltung der dorftypischen Hofstruktur mit den entsprechenden Freiräumen und zwecks Erhaltung der in diesem Bereich bestehenden Hofbäume von überbaubaren Grundstücksflächen freigehalten. Darüber hinaus wird der bestehende Reitplatz durch überbaubare Grundstücksflächen berücksichtigt.

Für das östliche MDW 2-Gebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Straße Auf dem Brinkfeld in einer Breite von 20 m und mit 3 m Abstand zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Innerhalb des westlichen MDW 2-Gebietes orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an den bereits bestehenden baulichen Anlagen nördlich der Straße Auf dem Brinkfeld und an der Lage der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle, die zukünftig durch Mehrfamilienhäuser, die im Wesentlichen an die Stelle der Hofstelle gebaut werden sollen, weichen wird. Darüber hinaus nehmen die überbaubaren Grundstücksflächen Rücksicht auf einen schützenswerten Einzelbaum, der zur Erhaltung festgesetzt wird. Die Flächen des Kronen- und Wurzelbereiches werden von Bebauung freigehalten, sodass zukünftig wieder eine für das Dorfbild typische hofartige Bebauung realisierbar ist. Auch hier werden Abstände von jeweils 3 m der Baugrenzen zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Plangebietsgrenzen berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen in diesem Bereich Breiten von 20 bis 25 m auf.

Die so festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum für die Realisierung von baulichen Anlagen und ermöglichen eine an der Straße ausgerichtete und diesen Bereich bereits prägende einzeilige Bebauung.

Die Errichtung von Nebenanlagen sowie Carports (offene Kleingaragen) und Garagen außerhalb der Baufelder ist gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme der Flächen zur Erhaltung des Einzelbaumes, zulässig. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an eine individuelle Gartengestaltung und Nutzung.

4.3 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO)

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich Helsinghausen und grenzt mit seinem Geltungsbereich an den östlichen Siedlungsrand. Der Übergangsbereich zur freien bzw. aufgelockerten Landschaft in Richtung Osten sowie die gestalterische Integration der

hinzutretenden baulichen Anlagen in den historisch gewachsenen Siedlungskern Helsinghausen ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform, -farbe, Gestaltung von Frei- und Gartenflächen) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen, untypische Farben und unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden sowie ergänzende Vorgaben zur Gestaltung von Frei- und Gartenflächen.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage,
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft (Acker- und Grünflächen).

Grundsätzliche Gestaltungsanforderungen sind auch Gegenstand der Gruppendorferneuerung der Bunte-Dörfer, die im Rahmen der Ausarbeitung des Dorferneuerungsplanes diskutiert werden. Wesentliche Anregungen daraus sind in die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften zur Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Ziele der Erhaltung der Helsinghausen prägenden Gestaltungsmerkmale eingeflossen.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte MDW 1- und MDW 2-Gebiet.

4.3.1 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 regionaltypische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen am Siedlungsrand nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Für die Gemeinde Suthfeld, insbesondere für die Ortschaft Helsinghausen und dessen historisch gewachsenen Kernbereich, sind geneigte Dächer bis 48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer und andererseits zu steile Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, ist festgesetzt, dass Hauptgebäude innerhalb des festgesetzten MDW-Gebietes (MDW 1 und MDW 2) nur mit Dachneigungen von 25 - 48 Grad zulässig sind. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Die Berücksichtigung einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad berücksichtigt auch die sich darstellenden unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung und die damit verbundenen Anforderungen an ein barrierefreies Wohnen, welches sich oftmals durch eine ebenerdige Bauweise auszeichnet und daher keinen nutzbaren Dachraum benötigt. Diese Anforderungen, die aus dem demographischen Wandel als weiterer Wohnbedarf auch zukünftig an Bedeutung zunehmen werden, sollen bei einer festgesetzten Dachneigung von 25 bis 48 Grad berücksichtigt werden. Die Anforderungen an die Ortsbildgestaltung und die Integration der Siedlung in den Landschaftsraum als auch die Anforderungen an die energetische Nutzung von Dachflächen (etwa für PV-Anlagen) wird hierbei ebenfalls berücksichtigt, da ein geneigtes Dach ermöglicht wird. Mit diesen Anforderungen können auch die übrigen im Dorfgebiet zu erwartenden

Nutzungen zweckmäßig berücksichtigt werden, ohne diese hierdurch in ihrer Gestaltungsfreiheit erheblich zu beeinträchtigen.

Zur flächenhaften Dachdeckung sind nur gebrannte Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot – rotbraun und braun – dunkelbraun oder natürliche Materialien (z.B. Gras) zulässig, um visuelle Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ortsuntypische Dachflächengestaltungen zu vermeiden. Glänzend engobierte, hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen werden ausgeschlossen, da diese nicht die für ländlich geprägte Siedlungsbereiche typische Bedachung darstellen, somit keinen gestalterischen Bezug zu den bereits in der Umgebung errichteten baulichen Anlagen (Hauptgebäuden) aufweisen würden und um Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke und Beeinträchtigungen in der Fernwahrnehmung des Baugebietes durch Lichtreflexionen der Dachflächen zu vermeiden. Auch Materialien, die andere vortäuschen sind ebenfalls unzulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Gebäudeteile sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

Die Bauvorschriften zur Dachform und -neigung sowie zu den Dachfarben und -materialien gelten jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

Die schlichte Übertragung von Gestaltungsanforderungen, die dem Grunde nach für die Hauptgebäude Anwendung finden sollen, auf lichtdurchlässige Flächen, untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, technische Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solaranlagen, einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen), stellt vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der heutigen individuellen Gestaltungsbedürfnisse der Bauwilligen keine sachlich verhältnismäßige Festsetzung dar. Die strenge Übertragung von Gestaltungsregelungen auf bauliche Bestandteile des Gebäudes, die für sich betrachtet keinen erheblichen Einfluss auf die städtebauliche Erscheinung von Siedlungsbereichen haben (z.B. die o.g. Terrassenüberdachungen) stellt eine seitens der Gemeinde nach heutiger Beurteilung und Bewertung des hohen Gutes der individuellen Gestaltungsfreiheit nicht gewollte Regelungstiefe und nahezu eine nicht gewollte Härte dar. Daher wird auch mit Blick auf zukünftige bauliche Anforderungen aus dem Bereich der Energieeinsparung sowie des allgemeinen Klimaschutzes die o.b. Ausnahme in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, damit die individuellen Gestaltungsanforderungen, die sich aus den veränderten Anforderungen an die Berücksichtigung einer möglichst energiesparenden Haustechnik ergeben, ermöglicht werden.

Daher beziehen sich die o.g. Regelungsgegenstände zur Gestaltung der Dachflächen auch mit Blick auf zukünftige bauliche Anforderungen aus dem Bereich der Energieeinsparung sowie des allgemeinen Klimaschutzes auf die Hauptbaukörper.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen. Gründächer sollen darüber hinaus als klimawirksame Bestandteile der Dachflächengestaltung (Rückhaltung von Oberflächenwasser, Beitrag zur Verdunstung, lokale Habitate) allgemein zugelassen werden.

4.3.2 Farbtöne

Als Farbtöne für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind die Farben „rot-rotbraun“ und „braun-dunkelbraun“ zulässig. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar. Diese Farbtöne sind unter Berücksichtigung der Umgebung des Plangebietes überwiegend prägend.

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

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3002 - Karminrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot
3004 - Purpurrot	3016 - Korallenrot

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

4.3.3 Ausnahmen

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie z.B. Scheunen, Viehställe und Gerätehallen, sowie für gewerblich genutzte Hallen sind in Abstimmung mit der Gemeinde bei Neubauten und bei Umbauten Ausnahmen von § 2 (Dächer) dahin gehend zulässig, dass hier andere Materialien, Farben und Formen angewendet werden dürfen. Dies bedeutet, dass den besonderen betriebsbedingten Anforderungen an die bauliche Gestaltung von landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäuden hinreichend Raum gegeben werden soll. So ist es städtebaulich vertretbar, wenn die im MDW-Gebiet zulässigen Gebäude auch flachere Dachneigungen (etwa zwischen 10 und 30 Grad) aufweisen, da bei größeren Bauvolumen am Siedlungsrand eine auf das Landschaftsbild störend wirkende Höhenentwicklung vermieden werden kann.

4.3.4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen und den Artenbestand und die Artenvielfalt zu erhalten und zu stärken, sind private Gartenflächen möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird. In der jüngeren Vergangenheit finden sich in den Hausgärten häufig Steingärten, die dem Grunde nach einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen und bei der Grundflächenzahl als Flächenbefestigung einzubeziehen wären.

Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind

daher auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

Ergänzend sollen auch im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich nicht zugelassen werden.

4.4 Verkehr

Fließender Verkehr

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die nördlich angrenzend verlaufende Straße Auf dem Brinkfeld und über die davon in südlicher Richtung abzweigende Feldstraße. Hierbei handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen, die aufgrund ihres bisherigen Ausbaues sowie des bisher auftretenden siedlungsbezogenen Verkehrs (PKW, LKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie Radfahrer und Fußgänger) ausreichend dimensioniert sind.

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung der bisher nicht baulich nutzbaren Grundstücksflächen werden gegenüber der bisher auftretenden Verkehre zusätzliche Verkehre zu erwarten sein. Diese sind jedoch mit Blick auf den geringen Umfang und die damit verbundene geringe Frequenz der hinzutretenden Fahrbewegungen (ca. 10 Grundstücke) nicht dazu geeignet, die bisherigen Verkehrsabläufe erheblich zu beeinträchtigen.

Im Begegnungsfall PKW/landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge kann im Einzelfall auch auf den Randstreifen, der für dörfliche Situationen üblich ist, ausgewichen werden.

Eine weitergehende innere Erschließung des Plangebietes ist aufgrund den an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgerichteten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

Stellplätze

Im Plangebiet sind die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten. Der jeweilige Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

ÖPNV

Anschlussmöglichkeiten für den ÖPNV bestehen innerhalb des Siedlungszusammenhanges Helsinghausen und sind innerhalb weniger Fußwegminuten erreichbar.

4.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.5.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a 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. Allerdings ist vorliegend nach § 13 Abs. 2 BauGB keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, wodurch die entsprechenden Belange Berücksichtigung finden würden.

Im Zusammenhang mit § 13 a BauGB erfolgt damit auch keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ausgleich/Ersatz), zumal auch Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unabhängig davon erfolgt nachfolgend dennoch eine kurze Darstellung von Boden, Natur und Landschaft mit Blick auf die Umweltvorsorge. Die Inhalte der nachfolgenden Kapitel stellen die für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft relevanten Aspekte dar, die für die städtebauliche Bedeutung mit Blick auf die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

Zu beachten sind ferner weiterhin die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG. Somit ist unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Nachweis zu führen, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG darzulegen.

4.5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Nachfolgend werden die Inhalte der verschiedenen Pläne und Programme für das Plangebiet dargestellt. Auf die Zielvorgaben der übergeordneten raumordnerischen Planungen (LROP und RROP) in Kap. 1.7 wird verwiesen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg (2001)

Für das Gebiet der Gemeinde Suthfeld und das Plangebiet liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) vor, aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben.

Der Landschaftsrahmenplan enthält folgende, den Geltungsbereich betreffende Darstellungen:
Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit „Östliches Bückebergvorland“.

Arten und Biotope (Karte 1):

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

Bedeutung für das Landschaftsbild (Karte 2):

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Zielkonzept (Karte 3):

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

Schutzgebietskonzept (Karte 4):

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

Die Bereiche östlich des Plangebietes werden in der Bodenkarte als Böden mit besonderen Standorteigenschaften, feuchter Ausprägung sowie als Schwerpunktraum zur Durchgrünung der Landschaft dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995) enthält folgende für das Plangebiet relevanten Angaben:

- Das Plangebiet weist ein „Siedlungsklima“ im Bereich der Bebauung und ein „Freilandklima“ auf den als Acker genutzten Bereichen auf (Karte 7).
- Die Flächen des Plangebietes werden als Bereich mit lokaler Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (S8-III) 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 das Plangebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild hier als „ländlicher Siedlungsbereich mit geringem Eigenartsverlust“ und entlang des östlichen Plangebietsrandes werden Flächen als strukturreicher Siedlungsrand dargestellt.
- Das Zielkonzept ist für das Plangebiet 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 Plangebiet an die „Erhaltung strukturreicher Siedlungsbereiche“ sowie „Erhaltung landschaftstypischer Siedlungsränder“.
- Es befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG im Geltungsbereich (Karte 13).

Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Landkreis Schaumburg

Laut Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg vom 15.09.1987 (im Sinne des § 22 NNatSchG) sind allerdings gem. § 3 und 4 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 entsprechend § 2 nicht für im Zusammenhang bebaute Ortslagen. Vom Schutz ausgenommen sind Obstbäume.

Schutzgebiete

Östlich des Satzungsgebietes liegt in ca. 1,2 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Fohlenstall-Haster Wald“. Weitere Schutzgebiete/geschützte Teile von Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bzw. deren Erhaltungsziele und/oder Schutzzwecke sind durch die Bebauungsplanfestsetzungen aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 NNatSchG sind nicht vorhanden

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen als Dorfgebiet und kleinräumig am östlichen Plangebietsrand als Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch die Berichtigung des

Flächennutzungsplans wird die bisher wirksam dargestellte Fläche für die Landwirtschaft am östlichen Rand des Plangebietes in die Darstellung eines Dorfgebietes geändert.

Dorfentwicklungsplan (2023)

Der aus dem Jahr 2023 stammende „Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion „Wir in den Büntedörfen“ - Haste, Hohnhorst, Suthfeld und Waltringhausen“ der KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung, Hannover, und der Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover, enthält für das Plangebiet beachtliche Aussagen und Planungen.

Demnach ist im Handlungsprogramm für den Ortsteil Helsinghausen für den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbare Umgebung der Ausbau der Feldstraße nach erfolgter Kanalsanierung vorgesehen. Angestrebt wird ein höhengleiches Profil, ggf. mit Differenzierung im Material zur Kenntlichmachung eines Fußweges. Zudem ist nordöstlich des Plangebietes, in Verlängerung der Straße Auf dem Brinkfeld der Ausbau des Verbindungsweges in Richtung Haster Wald und Riehe zur Stärkung seiner Bedeutung für die Naherholung vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan steht diesen Zielsetzungen des Dorfentwicklungsplanes nicht entgegen.

4.5.3 Kurzdarstellung des Bestandes

Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet an den übrigen gewachsenen Siedlungsbereich Helsinghausen. Nördlich wird das Gebiet durch die Straße Auf dem Brinkfeld begrenzt. Östlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Wiesen an.

Das Plangebiet ist durch ein vorhandenes Wohnhaus 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.

Schutzgut Mensch

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich im Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung. Es handelt sich um dörflich geprägte Wohnnutzungen sowie landwirtschaftliche Hofstellen, die nicht mehr bzw. im Nebenerwerb bewirtschaftet werden.

Für die Erholung relevante Strukturen sind mit Ausnahme einer privaten Reitsportanlage im Osten nicht beachtlich.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

- *Teilschutzgut Pflanzen*

Im überwiegenden Plangebiet befinden sich eine ehemalige und eine noch heute im Nebenerwerb bewirtschaftete Hofanlage mit erkennbar regionaltypischer Bauform (Wohnhäuser mit Nebengebäuden und befestigten Flächen).

Im nordöstlich Planbereich befindet sich zudem ein Reitplatz. Die weiteren der noch bewirtschafteten Hofstelle zugehörigen Freiflächen stellen sich als Grünlandbereiche dar, welche entweder als Wiese oder Pferdeweide intensiv genutzt werden.

Die der westlichen Hofstelle zu zuordnenden Freiflächen stellen sich überwiegend als weitläufige Rasenflächen mit nur vereinzelt Gehölzen in Form von Obstbäumen dar. Am westlichen Plangebietsrand finden sich zur Grundstücksabgrenzung zudem linienförmige Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzarten. Ferner sind kleinflächig private Gemüseanbauflächen vorhanden.

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.

Die Freiflächen des Wohnhauses sowie Teilflächen südlich der östlich gelegenen Hofstelle stellen sich als Ziergärten mit intensiv gepflegten Rasenflächen und intensiven Beetpflanzungen dar.

Ferner stellen sich die im Plangebiet verlaufende Feldstraße, die Straße Auf dem Brinkfeld sowie die jeweiligen Hofzufahrten als versiegelte Flächen dar.

- *Teilschutzgut Tiere*

Der Landschaftsrahmenplan stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung, aber hohe Entwicklungsfähigkeit für den Arten- und Biotopschutz dar.

Im Landschaftsplan werden die Flächen als Bereich mit lokaler Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt, die für gefährdete Tierarten wichtige Biotopqualitäten darstellen.

Sollten Gebäude, Bäume oder Gehölzbestände für eine Bebauung weichen müssen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tiere und Pflanzen beeinträchtigt werden.

Zur Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse wurde durch die patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH, Rinteln, eine faunistische Kartierung (Juli 2023) durchgeführt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten 14 Brutvogelarten (Brutnachweis und Brutverdacht) festgestellt werden. Für den Gebäuderückbau und Neubau wurden Vogelarten mit Brutnachweis und Brutverdacht in direkter Umgebung zum Gebäude als relevant angesehen. Arten mit einer Brutzeitfeststellung wurden in der naturschutzfachlichen Bewertung aufgrund einmaliger Sichtungen nicht berücksichtigt.

Ferner wurden im Untersuchungsgebiet mindestens acht Fledermausarten festgestellt. Aufgrund von mehreren Quartiervorkommen und Jagdhabitaten mit hoher Fledermausaktivität, handelt es sich bei den untersuchten Flächen im Untersuchungsgebiet um Funktionsräume mit hoher Bedeutung für Fledermäuse.

Es wird hierzu auf die ausführlichen Ergebnisdarstellungen in Kapitel 4.5.6 verwiesen.

Schutzgut Boden / Fläche

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BK 50) des NIBIS-Kartenservers befindet sich das Plangebiet in der Bodengroßlandschaft Lössbörde und den Bodenlandschaften Tonsteingebiete sowie Lehmgelände. Das Plangebiet ist durch die Bodentypen „Tiefer Pseudogley“ sowie „Tiefer Parabraunerde-Pseudogley“ geprägt.¹ Die Böden sind hoch verdichtungsempfindlich. Es liegt eine mäßige Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung vor.² Das Plangebiet überlagert sich mit Flächen hohen und äußerst hohen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials (Bodenfruchtbarkeit).³

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Böden des Plangebiets durch die vorhandene Veränderung, Überbauung, Versiegelung großflächig bereits verändert sind.

Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/naturhistorisch bedeutsam) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen.⁴

¹ NIBIS® Kartenserver (2023): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)

² NIBIS® Kartenserver (2023): Bodenverdichtung (Auswertung BK50)

³ NIBIS® Kartenserver (2023): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)

⁴ NIBIS® Kartenserver (2023): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)

Böden mit besonderer Bedeutung/erhöhter Schutzbedürftigkeit sind nach Breuer (2015) insgesamt nicht zu berücksichtigen. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist zu beachten.

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Altablagerungen oder Rüstungsaltslasten bekannt.⁵ Die Gemeinde Suthfeld hat keine Kenntnis von Altablagerungen oder Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden, ebenso keine Überschwemmungsgebiete. Nordwestlich in rd. 1,35 km Entfernung liegt das Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Hohenholz. Das weiter südlich gelegene Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Nenndorf, Schutzzone III, befindet sich in einem Abstand von 2,18 km zum Plangebiet.

Das Gebiet weist mit >100 - 150 mm/a eine geringe Grundwasserneubildungsrate auf. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser sind ungünstig (Festgestein). Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten wird als mittel angegeben, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung als hoch.⁶

Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen (Lage über Festgestein) und der hohen Schutzwirkung der Deckschichten ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine mesozoisches Festgestein links 2“. Dieser ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet 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 intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.

Die Bebauung im Plangebiet ist bislang nur durch vereinzelte Baumbestände in die freie Landschaft eingebunden. Für das Landschaftsbild hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige 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.

⁵ NIBIS® Kartenserver (2023): Altslasten

⁶ NIBIS® Kartenserver (2023): Hydrogeologie

4.5.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) im Regelfall in der Abwägung zu berücksichtigen.

Allerdings ist vorliegend, wie bereits ausgeführt, nach § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erforderlich, wodurch die entsprechenden Belange Berücksichtigung finden würden. Aufgrund ggf. relevanter artenschutzrechtlicher Aspekte wurde zwar eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, es findet über artenschutzrechtliche Belange und das Erfordernis zur Vermeidung hinausgehend jedoch kein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung statt. Vielmehr gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Davon unbenommen bleiben artenschutzrechtliche Betroffenheiten und der ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleich. Ebenso werden Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen herangezogen. Davon unbenommen bleiben auch Betroffenheiten nach NNatSchG geschützter Teile von Natur und Landschaft.

4.5.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zwar ist vorliegend keine Umweltprüfung/kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB erforderlich, dennoch sollen nachfolgend Maßnahmen aufgeführt werden, die zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft beitragen und damit unabhängig von dem Erfordernis einer Umweltprüfung den Vermeidungsgrundsatz nach § 1 a Abs. 3 BauGB berücksichtigen. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung bei:

- *Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Höhenbegrenzung (Schutzgut Boden, Fläche, Wasser, Landschaftsbild)*

Eine Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf Boden und den Wasserhaushalt wird über die Begrenzung auch der zusätzlichen Versiegelung auf das erforderliche Maß erreicht (Grundflächenzahl nur 0,45) Somit wird gewährleistet, dass die Bodeneigenschaften und -funktionen nicht über das notwendige Maß hinaus beeinträchtigt werden. Zudem ist eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und eine Begrenzung der Breite von Zufahrten vorgesehen und es werden v. a. Flächen in das Plangebiet einbezogen, die bereits bebaut sind bzw. innerhalb des Plangebietes einer bestehenden Satzung über die über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB liegen.

- *Ableitung des Oberflächenwassers (Schutzgut Wasser)*

Das innerhalb des festgesetzten MDW-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher unbebauten Grundstücksflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/s und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis. Die Sammlung und Speicherung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Oberflächenwassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen (Gartenteiche und Zisternen) ist zulässig.

- *Durchgrünung des Plangebietes, Anpflanzen von Bäumen (Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Landschaftsbild)*

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 2) ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang 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 Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

Hierdurch wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

- *Erhalt von Bäumen (Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt)*

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen bzw. standortheimischen Laubbaum zu ersetzen. Der zu pflanzende Laubbaum ist als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen.

Die Einzelgehölze sind vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldfreiräumung gem. der Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) in der Örtlichkeit durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal kenntlich abzugrenzen.

- *Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Maßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahme)*

Werden zur öffentlichen Auslegung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ergänzt.

- *Örtliche Bauvorschriften (Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Landschaftsbild, Kulturgut)*

Durch Vorgaben zur Gestaltung und Farbwahl (Dächer) wird eine harmonische Eingliederung in das bestehende Ortsbild und Ortsgefüge gewährleistet.

Durch Vorgaben zu Gestaltung von Frei- und Gartenflächen (Beschränkung von Materialien, die die ökologischen und klimatischen und/oder Bodenfunktionen behindern oder unterbinden, z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), wird eine

grundsätzlich ökologisch und klimatisch nicht negativ wirkende Funktionalität gewährleistet bzw. nachteilige Wirkungen werden minimiert.

- *Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens, Kulturgüter/ Archäologische Denkmalpflege (Schutzgut Boden, Wasser, Kulturgüter)*

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleifen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotszonen, ggf. Baggermatten etc.).

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser 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.

- *Maßnahmen für den Artenschutz (Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt)*

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 Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Ein Abriss der Gebäude ist zum Schutz der Fledermäuse nur in dem Zeitraum zwischen 01.11. und 31.03. zulässig. Die abzureißenden Gebäude sind vorab durch einen Fachmann für Fledermäuse zu überprüfen, um eine Nutzung als Winterquartier auszuschließen.

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 Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitere Maßnahmen/Festsetzungen zur Vermeidung werden im Laufe des weiteren Verfahrens im Zuge der Ergebnisse der faunistischen Kartierung noch bestimmt.

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Da im Kontext mit den §§ 13 sowie 13 a BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt, entsteht hieraus auch kein Ausgleichsbedarf.

Ein erforderlicher Ausgleich ergibt sich jedoch in Form eines vorgezogenen Ausgleiches im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Aspekten und wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur öffentlichen Auslegung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.5.6 Artenschutzrechtliche Belange/Prüfung

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aber auch unabhängig davon zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg wurde durch die patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH, Rinteln, eine faunistische Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel erfolgte mittels Revierkartierung durch sieben Begehungen in den frühen Morgenstunden im Zeitraum von Mitte April bis Ende Juni 2022. Als Brutvogel werden alle Arten bezeichnet, für die ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht vorliegen. Die Auswertung der Revierkartierung erfolgte über die Einstufung der Art zu einem Brutnachweis (BN), Brutverdacht (BVD) oder einer Brutzeitfeststellung (BZF). Brutzeitfeststellungen fassen hierbei Durchzügler, Nahrungsgäste oder das Untersuchungsgebiet überfliegende Vogelarten zusammen.

Die Erhebung der Fledermäuse erfolgte von April bis August 2022 durch sieben abendliche Begehungen mit dem Ultraschalldetektor verbunden mit optischen Kontrollen ab dem Sonnenuntergang. Ab Mitte Juni bis Anfang August erfolgten die Untersuchungen ganznächtigt mit Ende in den frühen Morgenstunden, um schwärmende Fledermäuse an potentiellen Quartieren im Untersuchungsgebiet feststellen zu können.

Zudem erfolgte eine systematische Gebäudebegehung zur Erfassung von Spuren gebäudebewohnender Tierarten und hier insbesondere Fledermäusen.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Brutvogel- und Fledermauserfassungen aufgeführt:

- **Ergebnis Bestandserfassung**

Avifauna (Brutvögel)

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 34 Vogelarten festgestellt. Davon konnten 14 Arten als Brutvogel (Brutverdacht und Brutnachweis) bewertet werden. 21 Arten wurden als

Brutzeitfeststellung eingestuft. Sechs der festgestellten Arten stehen auf der Roten Liste Niedersachsen in der regionalisierten Einstufung „Hügel- und Bergland“. Fünf weitere Arten stehen auf der Vorwarnliste. Von den sechs Rote Liste Arten konnte bei der Rauchschnalbe Brutnachweise und bei Star und Rebhuhn ein Brutverdacht erfolgen. Das potenzielle Rebhuhn-Revier befindet sich an dem Reitplatz der nordöstlich gelegenen Grünlandfläche. Bluthänfling, Mehlschnalbe und Rotmilan wurden als Brutzeitfeststellung bewertet. Vorkommende Arten der Vorwarnliste sind Feldsperling, Grauschnäpper, Weißstorch, Stieglitz und Schleiereule. Ein Brutverdacht im Untersuchungsgebiet besteht nur für die beiden letzten genannten Arten.

Im Untersuchungsgebiet konnten verschiedene Gebäudebrüter festgestellt werden. An dem zurückzubauenden Gebäude im westlichen Plangebiet erfolgte ein Brutverdacht von Hausrotschwanz, Gartenbaumläufer und Schleiereule, sowie ein Brutnachweis von Amsel, Bachstelze, Blaumeise und Haussperling. Der Brutverdacht der Schleiereule beruht vor allem auf gefundenen Gewöllen und Federn auf dem Dachboden des zurückzubauenden Gebäudes. Brutnachweise von Rauchschnalben erfolgten in Scheunen, der westlich und östlich gelegenen Gebäude (mehrere Brutpaare). Weitere festgestellte Gebäudebrüter sind Haussperling (oft kolonieartiges Vorkommen) und Bachstelze.

Weitere Arten mit Brutverdacht im Untersuchungsgebiet sind Kohlmeise, Grünfink und Zilpzalp. Es bestehen Feldlerchen Reviere (Rote Liste 3) auf den angrenzenden östlichen Ackerflächen.⁷

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden mit der Artengruppe *Plecotus* (Langohren) mindestens acht Fledermausarten nachgewiesen.

Häufigste Art ist die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Als weitere Arten der Gattung *Pipistrellus* wurden die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) erfasst.

Außerdem wurde die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Die Gattung *Nyctalus* umfasst den Großen (*Nyctalus noctula*) und den Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*); eindeutig konnte der Große Abendsegler im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Unter der Gattung *Myotis* sind verschiedene Arten zusammengefasst. Die bioakustische Auswertung ermöglicht hier meist keine eindeutige Zuordnung. Einige Rufe lassen den Verdacht auf Große Mausohren (*Myotis myotis*) zu. Zudem wurde die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) aufgezeichnet.⁸

Die Fledermausaktivität weist in allen Untersuchungs Nächten und an allen Standorten der stationären Batlogger eine hohe Aktivität aus. Es handelt sich somit um Funktionsräume mit hoher Bedeutung für Fledermäuse.⁹

⁷ Vgl. patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH, „Faunistische Kartierung auf Brutvögel und Fledermäuse zur Änderung des Bebauungsplans entlang der Feldstraße in Bad Nenndorf-Suthfeld, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, Juli 2023, S. 11

⁸ Vgl. patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH, „Faunistische Kartierung auf Brutvögel und Fledermäuse zur Änderung des Bebauungsplans entlang der Feldstraße in Bad Nenndorf-Suthfeld, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, Juli 2023, S. 16

⁹ Vgl. patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH, „Faunistische Kartierung auf Brutvögel und Fledermäuse zur Änderung des Bebauungsplans entlang der Feldstraße in Bad Nenndorf-Suthfeld, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, Juli 2023, S. 21

• ***Bewertung des Ergebnisses der Bestandserfassung***

Avifauna (Brutvögel)

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten 14 Brutvogelarten (Brutnachweis und Brutverdacht) festgestellt werden.

Am zurückzubauenden Gebäude konnten mit der Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Gartenbaumläufer und Schleiereule sieben Gebäudebrüter festgestellt werden. In den angrenzenden Gehölzstrukturen besteht ein Brutverdacht von Amsel, Grünfink, Kohlmeise und Zilpzalp. Bis auf die Schleiereule (Vorwarnliste) sind alle Arten in der Roten Liste Niedersachsens als ungefährdet eingestuft (Krüger & Sandkühler 2022). Im Rahmen des Rückbaus und Neubaus und ggf. Fällung angrenzender Gehölzstrukturen während der Brutzeit, kann es zur Tötung oder Verletzungen der hiesigen Brutvögel kommen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 BNatSchG, ist bei den Baumaßnahmen und bei Fällung angrenzender Bäume oder Gehölzstrukturen eine Bauzeitenregelung zu beachten. Diese gewährleistet, dass die Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit stattfinden. Die Zeitspanne, in denen Baumaßnahmen untersagt sind beläuft sich auf den Zeitraum zwischen dem 01.03 und dem 30.09. eines Jahres. Durch den Gebäudeabriss und Entfernung angrenzender Gehölzstrukturen kann es ebenfalls zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Brutvögel kommen. Für die häufig vorkommenden Singvogelarten Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Grünfink, Gartenbaumläufer, Haussperling, Hausrotschwanz und Zilpzalp stehen in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten und Bruthabitate zur Verfügung, sodass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Für die Schleiereule stellt der Gebäudeabriss den Verlust von einer potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar. Die Schleiereule ist ein typischer Kulturfolger und somit eng an Siedlungsgebiete gebunden. Brutplätze bestehen vorwiegend in dunklen Nischen innerhalb von Kirchtürmen, Gehöften und Scheunen, die sich häufig in unmittelbarer Nähe zu günstigen Jagdgebieten befinden (Bauer et al. 2012). Als Jagdhabitat werden vor allem offene Randgebiete in Siedlungen (Wiesen, Acker, Brachen) mit Baumgruppen, Hecken, Feldrainen oder Sträuchern genutzt (ebd.). Die Schleiereule ist vor allem durch den Verlust von Brutplätzen durch Modernisierung, Abbruch oder Restauration und Vergitterung von Eingängen von Kirchen, Scheunen etc. gefährdet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und den geplanten Abriss des Gebäudes westlich der Feldstraße besteht die Gefahr eines Brutplatzverlustes. Zwar befinden sich in unmittelbarer Umgebung weitere Scheunen und Gebäude, inwieweit diese einen geeigneten Brutplatz aufweisen, ist jedoch nicht bekannt. Für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird daher die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) empfohlen.

Gefährdete Arten mit Brutverdacht oder Brutnachweis im Untersuchungsgebiet wie Rauchschwalbe (im Gebäude nur sehr alte Nestfunde), Star und Stieglitz sind durch den Gebäuderückbau und Neubau nicht betroffen, da ihr Brutplatz in ausreichender Entfernung zum Vorhabenbereich liegt.

Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes in der Nähe des Reitplatzes besteht ein Brutverdacht für das Rebhuhn. Rebhühner sind als „stark gefährdet“ in der Roten Liste Niedersachsens und Deutschlands gelistet (Ryslavy et al. 2020, Krüger & Sandkühler 2022). Der Brutverdacht beruht auf zwei Sichtungen eines Rebhuhn-Männchens. Diese Beobachtungen erfolgten am Ende des empfohlenen Erfassungszeitraumes von Rebhühnern (17.06 und 25.06; vgl. Südbeck et al. 2005). Begehungen in der Abenddämmerung (günstigste Tageszeit zur Rebhuhn-Erfassung) wurden nicht durchgeführt.

Vor einer Baufeldausweisung in diesem Bereich, wird daher eine vollständige Kartierung der Feldvögel (insbesondere Rebhuhn, Feldlerche) mit einem Pufferbereich von 300 m empfohlen,

da dieser Bereich direkt an Ackerflächen angrenzt und Verdrängungseffekte nicht ausgeschlossen werden können. Der Radius ist angelehnt an die für das Rebhuhn ermittelte Effektdistanz an Straßen (Garniel et al. 2010) und wird als Wirkungsraum für Störungen dieser Art angenommen.¹⁰

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden mindestens acht Fledermausarten festgestellt. Aufgrund von mehreren Quartiervorkommen und Jagdhabitaten mit hoher Fledermausaktivität, handelt es sich bei den untersuchten Flächen im Untersuchungsgebiet um Funktionsräume mit hoher Bedeutung für Fledermäuse.

Aufgrund der Feststellung von zwei Quartieren der Zwergfledermaus und einem Quartier der Breitflügelfledermaus, ebenfalls belegt durch Kotfunde während der Gebäudebegehung im zurückzubauenden Gebäude, ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen die Schaffung von Ersatzquartieren für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse erforderlich.¹¹

• **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind für die v.g. Arten entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzarbeiten sind per Gesetz (§ 39 BNatSchG) auf den Zeitraum zwischen 1.10. und 28.02. eines Jahres zu beschränken.

Für den Gebäuderückbau sollte zur Vermeidung der Störung, Verletzung und Tötung (§ 44 BNatSchG) von gebäudebrütenden Vogel- sowie gebäudebewohnenden Fledermausarten der Arbeitszeitraum zwischen dem 01.09. und 15.03. eines Jahres (außerhalb der Wochenstubezeit) eingehalten werden. Da ggf. auch eine Nutzung als Übergangs- (Herbst) und Winterquartier bestehen kann, sollten die Arbeiten unter Beteiligung einer sachkundigen ökologischen Baubegleitung (ÖBB) erfolgen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Schleiereule

Für die Schleiereule geht durch den Gebäudeabriss eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte verloren. Ausgleichsmaßnahmen sollten vor dem Eingriff und im räumlichen Zusammenhang umgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen bieten sich zum Ausgleich für Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Schleiereule an:

- Anbringung eines artspezifischen Nistkastens für Schleiereulen in angrenzenden Scheunen/Gebäuden. Folgende Mindestmaße sollen eingehalten werden: Länge 100 cm, Breite 70 cm, Höhe 70 cm (LANUV o. J.). Auslegen des Kastens mit Sägespänen.
- Öffnen von mindestens einer Einflugmöglichkeit zu einem vorher verschlossenen und für die Schleiereule geeigneten Dachbodens. Mindestmaße der Einflugmöglichkeit sollten min. 18 cm hoch und 12 cm breit sein. Bei fehlenden Nischen auf dem Dachboden ist eine Anbringung eines Nistkastens notwendig (LANUV o. J.).

¹⁰ Vgl. patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH, „Faunistische Kartierung auf Brutvögel und Fledermäuse zur Änderung des Bebauungsplans entlang der Feldstraße in Bad Nenndorf-Suthfeld, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, Juli 2023, S. 22f.

¹¹ Vgl. patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH, „Faunistische Kartierung auf Brutvögel und Fledermäuse zur Änderung des Bebauungsplans entlang der Feldstraße in Bad Nenndorf-Suthfeld, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, Juli 2023, S. 23

Fledermäuse

Der Erhalt des Wochenstubenquartiers der Zwergfledermaus im östlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets wird vorausgesetzt. Da hier keine Maßnahmen geplant sind, besteht keine Betroffenheit für das Quartier. Voraussetzung hierfür ist der Erhalt des Gebäudes, der Obstgehölze sowie der zwei alten Eichen, einer Pappel und einer Esche in der Zufahrt zur Feldstraße 8.

Eine Betroffenheit besteht für zwei Quartiere der Zwergfledermaus sowie ein Quartier der Breitflügelfledermaus am Gebäude Feldstraße 3, welche durch das Rückbauvorhaben verloren gehen.

Für Zwergfledermäuse sind daher Spaltenquartiere zu errichten. Hierfür bieten sich „Fledermausraketen“ von unterschiedlichen Anbietern an.

Außerdem müssen Ausgleichsmaßnahmen für ein Quartier der Breitflügelfledermaus umgesetzt werden. Die Breitflügelfledermaus nutzt bevorzugt Spaltenquartiere wie Hohlspalten in der Dachkonstruktion und in Zwischendecken sowie Außenmauerspalten an Gebäuden (FÖA 2021). Eine enge Öffnung mit 5-6 cm Durchmesser reicht für sie aus, um zum Quartier zu gelangen (ebd.). Als Ausgleichsmaßnahmen eignen sich:

- Die Öffnung von Dachböden und damit Schaffung von Einflug-/Quartiermöglichkeiten an angrenzenden Gebäuden (FÖA 2021);
- Die Optimierung von Hang- und Versteckmöglichkeiten beispielsweise durch eine Spaltenholz-verschalung o. ä. auf der Süd- oder Ostseite eines Gebäudes;
- Eine fledermausfreundliche Fassadengestaltung (BfN o. J.);
- Verkleidung von Schornsteinköpfen (mit Schiefer) zur Schaffung von Quartiermöglichkeiten (BfN o. J.).

Aufgrund der Tatsache, dass nicht jede installierte Höhle angenommen wird und oft eine zeitverzögerte Annahme von Ersatzquartieren bestehen kann, wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 empfohlen.

Hinweis: Aufgrund der Konkurrenz bzw. Räuber-Beute Beziehung zwischen Schleiereulen und Fledermäusen sollten die Ausgleichsmaßnahmen an verschiedenen Gebäuden bzw. auf in sich geschlossenen Abschnitten von Dachböden umgesetzt werden.

Bei Wegfall der Jagdhabitats, beispielsweise durch zusätzliche Flächenversiegelung, Fällung von (Obst-)Gehölzen sind - durch die hohe Fledermausaktivität und damit Eignung der Jagdhabitats im Gebiet - entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen.

Durch die nachgewiesene Nutzung des zurückzubauenden Gebäudes sollten an den Neubauten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse z. B. durch den Einbau von Fassadenbausteinen für Fledermäuse installiert werden.

Künstliche Lichtemissionen und die damit verbundene Lockwirkung auf nachtaktive Insekten können diese und damit ihre Fressfeinde – lichtsensible Fledermausarten beispielsweise der Gattungen *Myotis* und *Plecotus* – negativ beeinflussen (Voigt et al. 2018, 2019, Zschorn & Fritze 2022). Licht kann bei Fledermäusen zur Unterbrechung von Flugstraßen (regelmäßig genutzte Flugrouten, Orientierungslinien) etc. führen, sodass mögliche Jagdhabitats von strukturgebunden fliegenden Fledermausarten (z. B. der Gattung *Plecotus*) nicht mehr erreicht werden können (vgl. Voigt et al. 2018, 2019).

Daher sollten Lichtemissionen an Gebäuden und Straßen auf ein Minimum reduziert und möglichst niedrige, auf den Boden gerichtete Strahler eingesetzt werden (Abschirmung zur Vermeidung von Streulicht in den Nachthimmel). Es bietet sich der Einsatz insektenfreundlicherer (langwelliger) LED-Beleuchtung und die Nachtabstaltung an

(Steuerung über Bewegungsmelder). Die meisten nachtaktiven Insekten weisen eine besondere Sensibilität gegenüber UV-Strahlung (Wellenlängen < 390 nm) und blauem Licht (Wellenlänge < 490 nm) auf (Voigt et al. 2018, 2019), daher sollten rote, orangene, gelbe und grüne LEDs (in der genannten Reihenfolge) mit höheren Wellenlängen (> 540 nm) und Lichtfarben ≤ 2.700 K verwendet werden. Kaltweißes Licht sollte aufgrund der hohen Blauanteile vermieden werden (ebd.). Leuchtmittel mit entsprechender Lichtfarbe weisen eine geringere Lockwirkung auf Insekten auf, sodass für Fledermäuse während der Dunkelheit eine höhere Nahrungsverfügbarkeit in angrenzenden Lebensräumen erhalten bleiben kann.

Erfolgskontrolle

Eine Überprüfung der Funktionalität der Ausgleichsquartiere wird zunächst im Zweijahresrhythmus über sechs Jahre empfohlen. Sollten diese in dem Zeitraum nicht angenommen worden sein, sollte das Monitoring ausgedehnt werden.

Außerdem sind die jährliche Reinigung und Wartung der Nisthilfen, Spaltenquartiere und Höhlen zu berücksichtigen.¹²

- **Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur öffentlichen Auslegung in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB). Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und des unmittelbaren Planungsumfeldes mit den damit verbundenen Schutzbedürfnissen von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete und Dorfgebiete sowie von der im Westen gelegenen B 442 bestimmt. Auf das Plangebiet können insofern Verkehrslärmimmissionen einwirken.

Gewerbliche Emissionen sind aufgrund der in der näheren Umgebung fehlenden Gewerbebetriebe in diesem Fall nicht von Bedeutung.

4.6.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Lärmimmissionen

- **Schutzwürdigkeiten**

Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet zulässigen Nutzungen ergibt sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypen gem. §§ 2 bis 9 BauNVO. Im Bebauungsplan wird als konkrete Art der baulichen Nutzung ein dörfliches Wohngebiet (MDW 1 und MDW 2) gem. § 5 a BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus grenzen als schutzbedürftige Nutzungen im Süden und Westen ebenfalls Siedlungsflächen an, die aufgrund ihrer städtebaulichen Prägung einem

¹² Vgl. patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH, „Faunistische Kartierung auf Brutvögel und Fledermäuse zur Änderung des Bebauungsplans entlang der Feldstraße in Bad Nenndorf-Suthfeld, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, Juli 2023, S. 24ff.

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO zuzuordnen sind. Im nördlichen Anschluss schließen Wohnsiedlungsbereiche an, die einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zugeordnet werden können.

- **Beurteilungsgrundlage**

Der Schutzanspruch der v.g. Arten der Nutzungen stellt sich auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt dar:

MD-/MDW-Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A)

WA-Gebiet tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A)

Der letzte (kleinere) Wert gilt für Industrie- und Gewerbelärm.

Die v.g. Werte stellen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar, die in begründeten Einzelfällen überschritten werden können, da sie keine Grenzwerte darstellen.

Für die unmittelbar westlich und südlich angrenzenden und bereits bebauten Grundstücke ist der Schutzanspruch eines Dorfgebietes und im Übrigen für die nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen. Aufgrund des Nebeneinanders von dörflichen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten sowie Dorfgebieten ist noch kein Immissionskonflikt ableitbar.

In Bezug auf die Geruchsbelastung werden die Immissionsgrenzwerte der TA Luft (Anhang 7) beachtet. Diese betragen bei Allgemeinen Wohngebieten 10 % und bei Dorfgebieten 15 % der Geruchswahrnehmung der Jahresstunden.

4.6.3 Lärmimmissionen

- *Verkehrslärm (Straße)*

Die westlich der Ortschaft Helsinghausen verlaufende B 442 stellt aufgrund der darauf fließenden Verkehre (DTV ca. 10.500 Kfz/24h) eine Schallquelle dar.

Aus einer vorangegangenen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ (1. Änderung) der Stadt Bad Nenndorf ist bekannt, dass die B 442 in 25 m Abstand Geräuschimmissionen von rd. 61 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht verursacht. Da der Abstand des Plangebiets rd. 215 m zur Mitte der B 442 beträgt, wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte tags und nachts im Plangebiet unterschritten werden.

Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung ist ggf. ein für dörfliche Wohngebiete verträglicher Immissionsschutz durch die Ausrichtung des Grundrisses als auch der Berücksichtigung geeigneter passiver Schutzmaßnahmen an Fenstern, Außenwänden und Dachflächen vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Um einen verträglichen Innenraumpegel gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu gewährleisten, können bereits handelsübliche Fenster einen wesentlichen Beitrag zum Immissionsschutz leisten.

- *Gewerbelärm*

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden dörflichen Mischnutzungen geprägt.

Innerhalb des Planbereiches und der unmittelbaren Umgebung sind keine Nutzungen oder Einrichtungen vorhanden, die auf das hier geplante dörfliche Wohngebiet einwirken könnten. Letztlich handelt es sich mit Blick auf den immissionsrelevanten Schutzanspruch um „gleichartige“ Nutzungen, sodass das Nebeneinander von im Dorfgebiet gelegenen Nutzungen und in dörflichen Wohngebieten vorhandenen und geplanten Nutzungen dem Grunde nach keinen Immissionskonflikt auslöst.

Aufgrund der im Plangebiet und dessen Umfeld fehlenden konfliktbehafteten Betriebe, Betriebsteile oder Einrichtungen ist aufgrund des Nebeneinanders der „gleichartigen“ Nutzungen und der gleichen Schutzansprüche beider Gebietstypen (Dorfgebiet und dörfliches Wohngebiet) nicht mit einem sich aufdrängendem Immissionskonflikt zu rechnen.

Allgemeine Wohngebiete finden sich nördlich des Plangebietes. Erst im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird deutlich, welche konkrete Nutzung tatsächlich in der unmittelbaren Nachbarschaft des Allgemeinen Wohngebietes angesiedelt werden wird. Erst aus der dann sich darstellenden Nutzungsklarheit könnte ein Konflikt identifiziert werden. Die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen wird sich schließlich erst im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes in Kenntnis der zukünftigen konkreten Nutzungen ergeben. Hierbei kann es sein, dass dorfgemeinschaftsverträgliche Nutzungen in verträglicher Weise in die unmittelbare Nähe des Allgemeinen Wohngebietes angesiedelt werden.

Die Gemeinde Suthfeld macht daher von der Möglichkeit der Abschichtung Gebrauch, wonach auf der nachfolgenden „Planungs-/Genehmigungsebene“ der „Konflikt“ gelöst werden kann. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf der Grundlage der jeweiligen Vorhaben- und Betriebsbeschreibung gegebenenfalls auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde ein entsprechender Nachweis erforderlich.

4.6.4 Geruchsimmissionen und Staub

Die im Osten an das Plangebiet heranreichenden landwirtschaftlichen Flächen (Acker) stellen keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen dar. Diese sind vielmehr als saisonal bedingte Emissionen (Geruch und Staub) im Rahmen der Ausübung der guten fachlichen Praxis als ortsüblich hinzunehmen.

Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte bzw. Geruchswahrnehmungshäufigkeiten werden jedoch nicht erwartet. Die hier in Rede stehenden Bauflächen werden von drei Seiten ebenfalls von Wohnnutzungen bzw. dörflichen Mischnutzungen begrenzt, sodass sich hier kein unmittelbarer Immissionskonflikt darstellt.

Die im Plangebiet ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen stellen innerhalb eines dörflich geprägten Wohngebietes keinen Immissionskonflikt dar. Art und Umfang der ausgeübten Nutzungen deuten nicht auf einen Immissionskonflikt hin, der über die TA Luft für Dorfgebiete hinausgeht. In Dorfgebieten ist auf der Grundlage der TA Luft, Anhang 7, eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden zulässig. In Einzelfällen, insbesondere in gewachsenen Siedlungsbereichen mit dörflicher Prägung können Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 20 % im Einzelfall zugelassen werden.

Aussagen über die konkrete Immissionssituation und Verträglichkeit der hinzutretenden baulichen Anlagen und Nutzungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Aufgrund des gleichen Schutzanspruches von Dorfgebiet (Umgebung) und dörflichem Wohngebiet (Plangebiet) drängt sich für die Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplanes kein Immissionskonflikt auf. Auf die nördlich angrenzenden Wohngebiete ist im Rahmen zukünftiger Nutzungen entsprechend einzugehen.

4.6.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Demnach müssen konkurrierende Nutzungen im Sinne einer immissionsrelevanten Nutzung zunächst zu schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend Abstand halten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet geplanten dörflichen Wohnnutzung und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen dörflichen Strukturen und Nutzungen sowie Wohnsiedlungsbereiche aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Die im Plangebiet zu erwartenden und in dessen Umgebung befindlichen immissionsrelevanten Nutzungen stellen aufgrund ihrer Gleichartigkeit keinen Nutzungskonflikt dar.

4.6.6 Störfallverordnung

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, bekannt.

4.7 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden, die vorhandenen, prägenden Gehölzstrukturen durch Festsetzung zur Erhaltung dauerhaft gesichert bzw. durch Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen kompensiert, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine über den o.b. Umfang hinausgehende Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Suthfeld Rechnung getragen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird.

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 Versickerungseinrichtungen auf dem jeweiligen Baugrundstück auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

5 Sonstige beachtliche öffentliche Belange

5.1 Hochwasserschutz

Der Ortsteil Helsinghausen ist nicht durch Hochwasser betroffen. Die im Plangebiet festgesetzte Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers trägt dafür Sorge, dass eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung der anschließenden Vorfluter nicht erfolgt.

5.2 Denkmalschutz

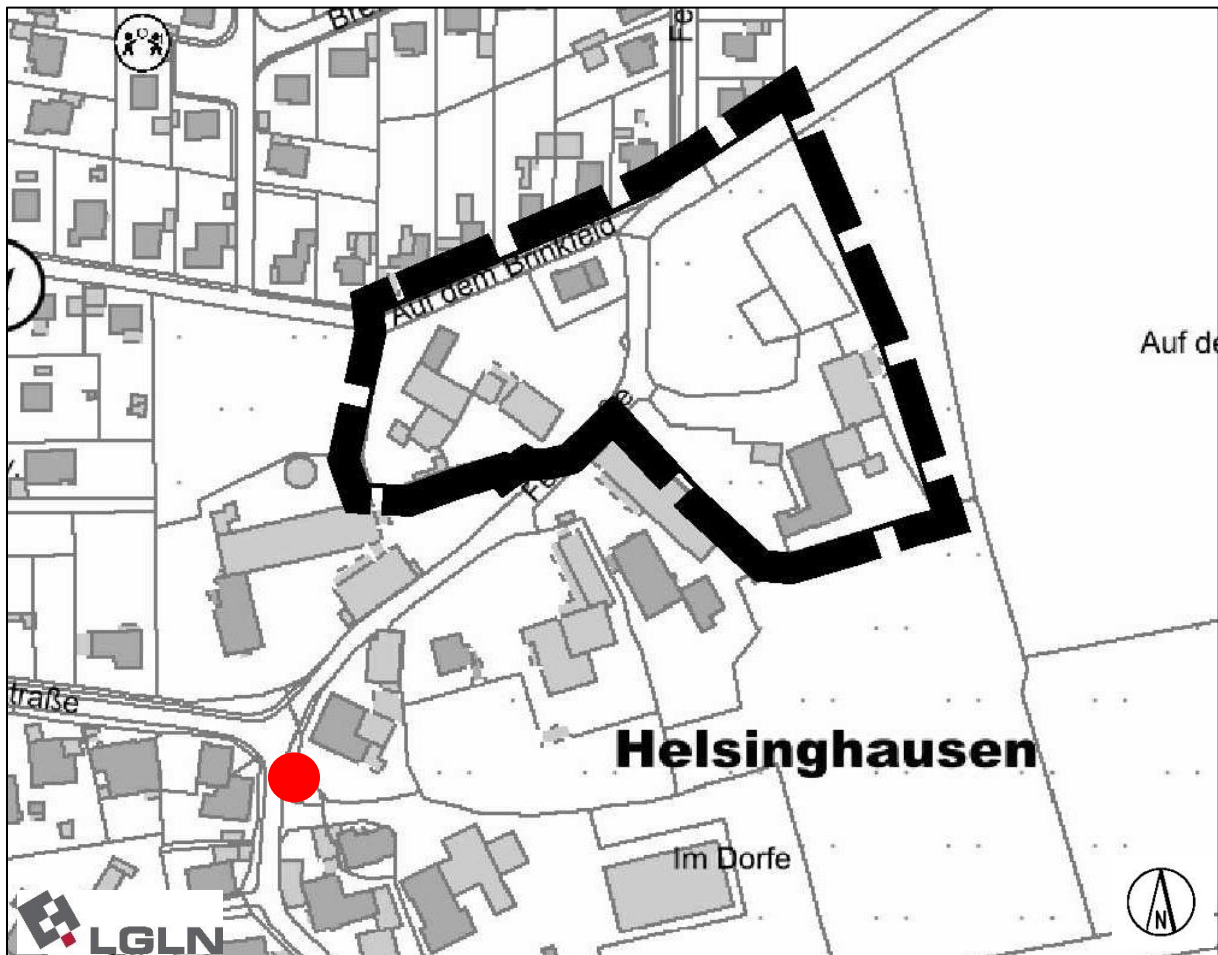
Baudenkmalschutz

Bei dem Kriegerdenkmal an der Hauptstraße (im Kreuzungsbereich zur Feldstraße) handelt es sich um ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG.

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: Amtliche Karte (AK 5), Maßstab 1:5.000, © 2023 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln)



Archäologischer Denkmalschutz

Konkrete archäologische Funde sind nachzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung hier nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund 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, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

5.3 Natur- und Kulturdenkmalschutz

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Naturdenkmale bekannt.¹³

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Es befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung.

Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist ggf. durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchzuführen, um mögliche Kampfmittelfunde auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H5 gliedert sich wie folgt:

Dörfliches Wohngebiet (MDW 1/MDW2)	15.035 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.934 m ²
Plangebiet gesamt:	16.969 m²

¹³ Nds. Umweltkarten, 2023: Natur – Schutzgebiete NNatSchG

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum und wird hinsichtlich der Baugrundstücke parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits mit den bebauten Flächen an den in den öffentlichen Verkehrsstraßen bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Auch die zukünftig zu erwartende Bebauung kann an den 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.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, um die anschließenden Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten und um zur Anreicherung des Grundwassers beizutragen. Aufgrund des Klimawandels ist mit einer Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Regenereignissen zu rechnen. Entsprechend groß sollte die Versickerungsfläche vorgesehen werden.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher un bebauten Grundstückflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstückflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/s und hat bei einem 10-jährlichen Regenereignis. Die Sammlung und Speicherung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Oberflächenwassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen (Gartenteiche und Zisternen) ist zulässig.

7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Versorgungssystem in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGA/ (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung –1.600 l/min für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für 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. Hierzu erfolgt eine Darstellung in einem Löschwasserplan, der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises zuzustellen ist. Wasserversorgungsleitungen,

die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben, wobei dieser sich nach dem Löschwasserbedarf richtet. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlöscher- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine kommunale Aufgabe und kann durch entsprechende Baumaßnahmen an das vorhandene Versorgungssystem erfolgen.

7.2.4 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. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut und für die Entsorgung des Hausmülls ausreichend dimensioniert.

7.2.5 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH.

7.2.6 Kommunikationswesen

Das Plangebiet 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, 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 GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Es handelt sich hierbei um Hausanschlussleitungen bzw. um Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden die Leitungsbestände entsprechend berücksichtigt.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@Vodafone.com

7.3 Baugrund

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen werden.

Danach finden sich innerhalb des westlichen Plangebietes wasserempfindlicher Ton und Tongesteine. Es sind geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeiten von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung zu erwarten. Es handelt sich um die vorherrschenden Bodenklassen 4 (mittelschwer lösbare Bodenart) bis 5 (schwer lösbare Bodenart). Baugrundklasse: Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine ($q_u = 1,25$ bis 5 MN/m^2). Es liegt eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor.

Für die östlichen Flächen des Plangebiets liegen nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine vor. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich auch hier um die vorherrschenden Bodenklassen 4 (mittelschwer lösbare Bodenart) bis 5 (schwer lösbare Bodenart). Baugrundklasse: Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Es liegt eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor.

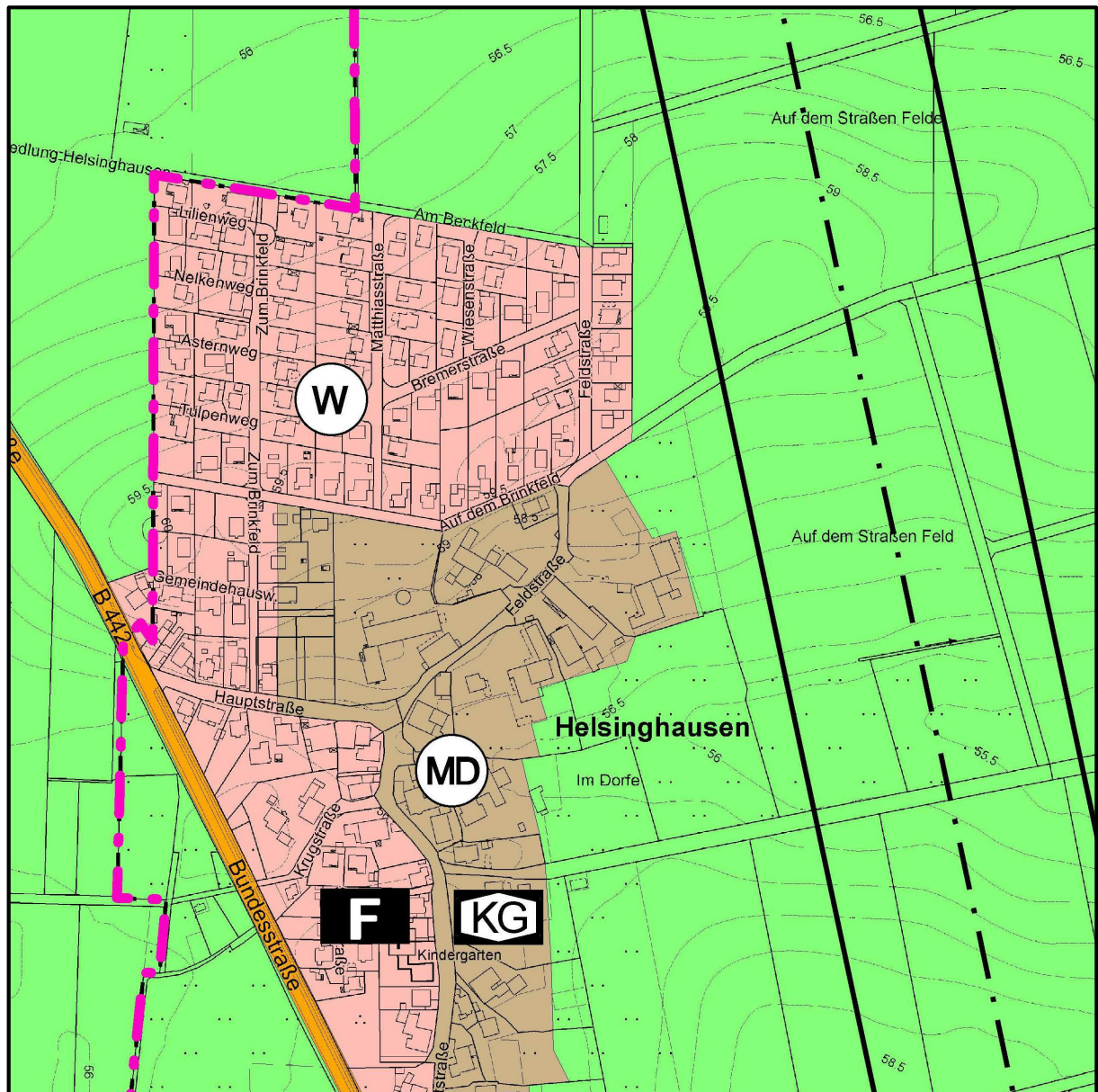
Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

7.4 Kosten für die Gemeinde Suthfeld

Der Gemeinde Suthfeld entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

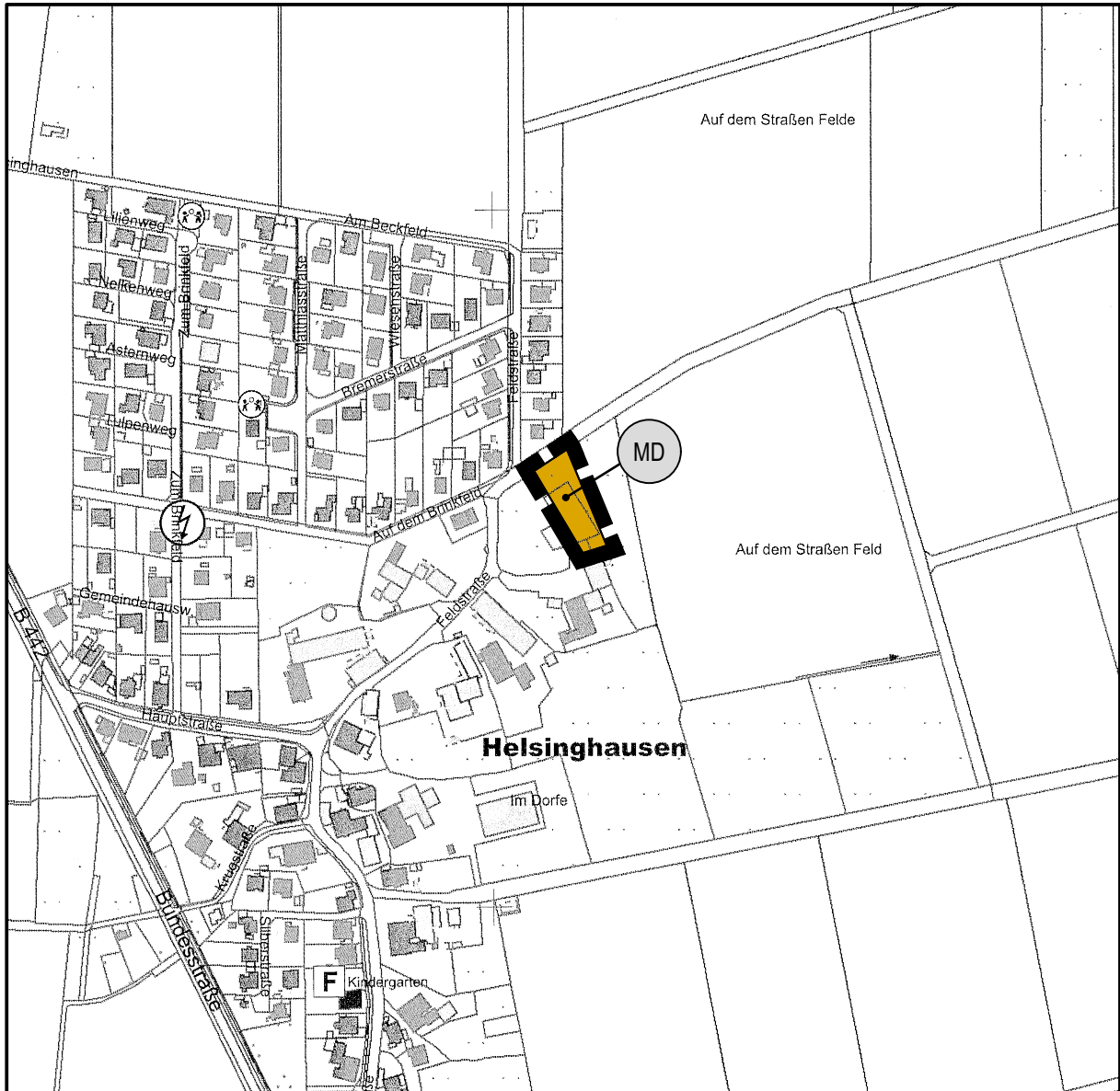
Planzeichenerklärung



Dorfgebiet
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)



Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanberichtigung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2023 Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln-Hannover



Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über
die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -
BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023
(BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760

