

Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

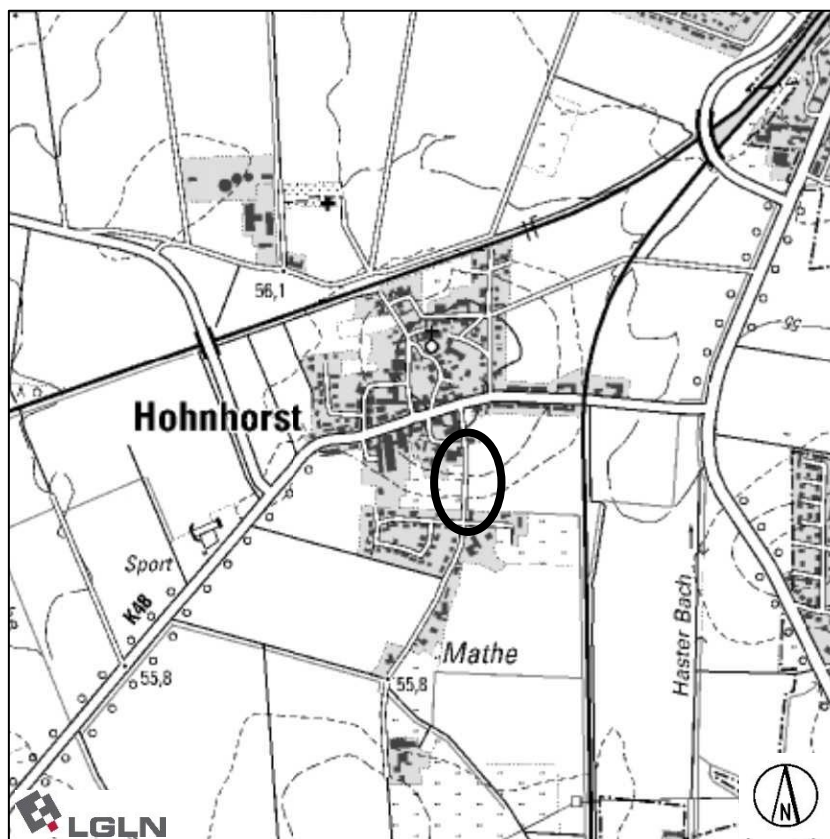
Landkreis Schaumburg



36. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Gemischte Bauflächen „Mathestraße“, Gemeinde Hohnhorst)

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB



1 Grundlagen

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf hat am 24.10.2024 den Feststellungsbeschluss für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemischte Bauflächen „Mathestraße“, Gemeinde Hohnhorst) gefasst. Gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des in der Gemeinde Hohnhorst bezogen auf den OT Hohnhorst erkennbaren Baulandbedarfes. Zu diesem Zweck wurden die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf für diesen Bereich dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen „örtlicher Grünzug“ in gemischte Bauflächen geändert.

Seitens der Gemeinde Hohnhorst erfolgte im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Mathestraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Festsetzungen in seinem Geltungsbereich auf der Grundlage der Darstellungen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und im Umweltbericht dargestellt.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Entwicklung gemischter Wohnbaufläche angrenzend an vorhandene Bebauung vor. Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der Eingriffe werden durch Festsetzungen auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung, u.a. zur Baufeldfreiräumung bzw. dem Artenschutz, zum Immissionsschutz, durch die Begrenzung der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß sowie durch eine angepasste Oberflächenentwässerung berücksichtigt. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die voraussichtlich mit Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes und durch externe Kompensationsflächen, die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 18 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens definiert werden, ausgeglichen werden.

Als Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs nach aktuellem Kenntnisstand durch entsprechende Maßnahmen in Verbindung mit (externen) Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können.

Im Einzelnen ist für die Schutzgüter anzuführen:

- *Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit (inklusive Wechselwirkungen z. B. bezüglich der Erholungseignung von Landschaft oder der Einwirkungen von Schadstoffen):* Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- *Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (Auswirkungen auf Artenvorkommen (insbesondere geschützter Arten) und ihrer genetischen Vielfalt sowie auf Lebensräume (Habitats):* Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- *Fläche, Boden (Inanspruchnahme von Fläche, Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden):* Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.

- *Wasser (Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser):* Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- *Luft, Klima (Schadstoffemissionen, Mikroklima und lokales Klima, insbesondere Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen, und globales Klima (Treibhausgasemissionen)):* Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- *Landschaft (Landschaftsbild, Erholungseignung der Landschaft):* Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- *Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Auswirkungen auf Denkmäler, historische Kulturlandschaften und historische Kulturlandschaftselemente und Inanspruchnahme von Ressourcen):* Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- *Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und deren Umweltaspekten:* Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Mögliche auftretende erhebliche Beeinträchtigungen in Folge der Flächennutzungsplanänderung können durch entsprechend geeignete Maßnahmen im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 18 vollständig ausgeglichen werden.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die wesentlichen Themen, zu denen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise und Bedenken) vorgebracht wurden, dargelegt. Es werden nur die für den Abwägungsprozess wesentlichen Punkte aufgeführt. Im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Ortsübliche Bekanntmachung

Die Hinweise zur ordnungsgemäßen Durchführung der Bekanntmachung im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden berücksichtigt. Die Veröffentlichung wurde aufgrund der zuvor fehlenden analogen ortsüblichen Bekanntmachung wiederholt und ordnungsgemäß sowohl durch Einstellung in das Internet als auch durch Veröffentlichung in der Zeitung bekannt gemacht. Da sich die Inhalte der Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem zuvor durchgeführten Verfahren nicht geändert haben, wurde auf eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Schutzgut Boden

Die Hinweise zum Schutzgut Boden sowie zu den gesetzlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und des § 1a BauGB wurden berücksichtigt. Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird beachtet, indem die Inanspruchnahme von Flächen und die Bodenversiegelung auf das zur Deckung des Baulandbedarfs erforderliche Maß begrenzt wurde. Alternativen der Innenentwicklung wurden geprüft, standen jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgte unabhängig von der ackerbaulichen Nutzung auf Grundlage der geltenden Prüfkriterien. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 18) durch festzusetzende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens wurden zur Kenntnis genommen. Auf diese wurde im Umweltbericht zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes Bezug genommen bzw. auf die verbindliche Bauleitplanung hingewiesen.

Baugrund

Die Hinweise zu den Baugrundverhältnissen wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Verweis auf den NIBIS®-Kartenserver und die daraus zu entnehmenden Informationen zum Baugrund waren bereits Gegenstand der Begründung. Weitergehende geotechnische Untersuchungen erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

4 Planalternativen

Standort

Innerhalb der Gemeinde Hohnhorst sind bezogen auf den OT Hohnhorst zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Baulandbedarfs weder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Baulücken) noch innerhalb der durch Bebauungspläne festgesetzten Bauflächen ausreichende Flächen vorhanden.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes erfolgte eine ausführliche Analyse der derzeit in der Samtgemeinde Nenndorf vorhandenen Angebots- und Nachfragestrukturen für Wohnraum, eine Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose (Neubau- und Flächenbedarf) sowie die Erarbeitung von Handlungsbedarfen und -empfehlungen. Darin wurde als Schlussfolgerung u.a. festgehalten, dass in den weiteren Ortsteilen von Hohnhorst und Suthfeld der Fokus künftig im Wesentlichen auf der Innenentwicklung liegen sollte. Außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sollte eine wohnbauliche Entwicklung weitestgehend vermieden werden und sich auf punktuelle Arrondierungen oder auf Gebiete mit einer bestehenden Erschließung beschränken. Diese Anforderungen sind für die im Rahmen der 36. FNP-Änderung zur Ausweisung von gemischten Bauflächen vorgesehenen Flächen erfüllt.

Mit der im Plangeltungsbereich zur Ausweisung vorgesehenen gemischten Baufläche von rd. 1,03 ha können nach Abzug von Erschließungs- und Kompensationsflächen (Rahmeneingrünung und sonstige naturschutzfachliche Aspekte) rd. 8.758 m² zur Deckung des Baulandbedarfs beansprucht werden. Unter Berücksichtigung einer für den ländlich geprägten Siedlungsraum durchschnittlich anzunehmenden Grundstücksgröße können darin bis zu 13 Grundstücke entwickelt werden. Vor dem Hintergrund, dass im Siedlungsbereich aufgrund der eindeutigen Prägung der lokal vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe faktisch keine Bebauungsmöglichkeiten bestehen, stellt die hier in Rede stehende Baufläche, neben einer angemessenen Abrundung des östlichen Siedlungsrandes, auch eine maßvolle und mit der Eigenentwicklung Hohnhorsts zu vereinbarende Siedlungsentwicklung dar.

Planinhalt

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Deckung des auf die Samtgemeinde Nenndorf, insbesondere auf die Ortschaft Hohnhorst, bezogenen Baulandbedarfes. Zu diesem Zweck ist die Änderung des Flächennutzungsplanes dergestalt vorgesehen, dass die östlich der Mathestraße dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und die westlich der Mathestraße bisher dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ in gemischte Bauflächen geändert werden.

Der zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen vorgesehene Änderungsbereich schließt im Norden an die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen und Dorfgebiete des im Zusammenhang bebauten und gewachsenen sowie durch gemischte Nutzungen geprägten Siedlungsbereiches Hohnhorst an. Im Süden erfolgt der Anschluss an das dortige Wohngebiet „Hinter den Höfen“. Die Darstellung gemischter Bauflächen berücksichtigt die in der Umgebung vorhandenen dörflichen Nutzungsstrukturen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung stellen sich zu den gewählten gemischten Bauflächen insofern keine ernsthaften Alternativen dar.

Bad Nenndorf, den 06.05.2026

gez. Schmidt

L.S.

.....
Samtgemeindebürgermeister